



22 maj 2024

By og Land
Byggeri, BL
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Mandag 9-15
Tirsdag 9-15
Onsdag 9-15
Torsdag 9-17
Fredag 9-14

Init:
Isp

Sagsnr.:
S2024-1531

Ejendomsnummer
172653

Matr.nr.
3im, VISSE BY, NØVLING

22. maj 2024

Landzonetilladelse

Vissevej 116, 9210 Aalborg SØ

matr.nr. 3im, VISSE BY, NØVLING

På baggrund af din ansøgning modtaget den 22-01-2024 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Lovliggørende godkendelse af eksisterende MTB-sektion, "Mini Magic Moose".

Tilladelsen omfatter en udvidelse af eksisterende MTB-spor i Kongshøj Skov med en ny sektion. Mini Magic Moose" er en sektion med store sving og et table-top hop. Sektionen er ca. 560 meter lang og bygget op i grus og støttet med store sten. Det samlede spor bliver ca. 9 km langt.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at sporet anlægges som ansøgt, og som vist på revideret MTB-sporplan modtaget her den 7. juli 2022
- at aktiviteterne på sporet overholder miljøstyrelsens støjkraV i forhold til boligområder
- at hvis MTB-sporet ikke længere anvendes til formålet, skal arealerne reetableres til skov eller natur, så de fortsat kan anvendes til rekreativt formål. Fjernelse af tekniske sporanlæg og reetablering skal ske umiddelbart, eller senest inden et år efter aktiviteterens ophør.

Vilkår af varig interesse kan kommunen jf. planlovens § 55 tinglyse på ejendommen. Kommunen opkræver tinglysningsgebyret på 1.850 kr. hos ejer.

Redegørelse

Ejendommen på 17 ha er beliggende i landzone uden for kommuneplanens rammelaVte områder. Den ansøgte placering er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab og omfattet af fredskov, § 3 beskyttet natur og drikkevandsinteresser (OSD).

Miljøstyrelsen har den 19. marts 2021 meddelt dispensation til MTB-anlæg inden for fredskov på matr.nr. 3im Visse By, Nøvling – Kongshøj Skov. Dispensationen blev påklaget og Miljø og Fødevarerklagenævnet har i december 2023 stadfæstet Miljøstyrelsens dispensation.

Med landzonetilladelsen ophæves restriktioner for skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, pkt. 5.

En del strækning af det eksisterende MTB-spor ligger i beskyttet natur, NBL §3. Sporet blev anlagt, før arealet udviklede sig til beskyttet natur. Den ansøgte udvidelse ligger ikke inden for beskyttet natur. Den ansøgte udvidelse, samt brug af sporet, kræver således ikke dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, der ligger ca. 7,6 km i fugleflugt fra det ansøgte. I kraft af den betydelige afstand til Natura 2000-områderne, vurderes det ansøgte, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter at medføre en påvirkning af Natura 2000-områderne og deres udpegningsgrundlag.

En række arter opført på habitatdirektivets bilag IV har et naturligt udbredelsesområde, der overlapper med det ansøgte jf. Faglig Rapport nr. 635 (DMU 2007). Arter, der kan være relevante for området, er markfirben og arter af flagermus. Der er ikke registrerede forekomster af flagermus på Kongshøj, men Aalborg Kommune har kendskab til deres forekomst i en ældre bevoksning omkring bebyggelsen i den nordligste del af matr.nr. 1a Visse by, Nøvling. Beplantningen på Kongshøj er hovedsageligt ung og tæt. Det vurderes, at beplantningen ikke har den rette alder og habitus til at udgøre en væsentlig potentiel yngle- og rastelokalitet for flagermus. På baggrund af det ansøgtes afstand til kendte forekomster af flagermus, samt beplantningens ringe egnethed som yngle- og rasteområde, er det Aalborg Kommunes vurdering, at projektet ikke vil forringe yngle- og rasteområder for flagermus.

Markfirben kræver soleksponerede skrænter på løs sandjord, hvor vegetationen er lav og lysåben for at kunne yngle- og raste. Størstedelen af Kongshøj er dækket af skov, men i den sydlige del forekommer der større lysåbne arealer. Aalborg Kommune har ikke kendskab til, at arten findes her.

Vegetationen på det ansøgte areal, samt den hårde kalkjordbund, gør arealet uegnet som yngle- og rastelokalitet for markfirben. Ligeledes er arealerne omkring projektområdet uegnede, da forholdene på disse arealer er tilsvarende projektområdet. Markfirben har brug for veldrænet løs sandjord, som de kan grave huler i til bl.a. overvintring og æglægning. Den store afstand til et egnet yngleområde, gør ligeledes projektområdet uegnet som rastelokalitet, da markfirben ikke bevæger sig mere end 100-150 m fra yngle- til rasteområde. Ligeledes kræver de, at vegetationen er lav og ikke for tæt. Vi vurderer således ikke, at arealet er egnet levested for markfirben.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig betydning for varetagelsen af de øvrige planmæssige interesser, som skal forvaltes jf. kommuneplanens udpegninger.

Naboorientering

Der er ikke gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 5, idet det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne. Der er mere end 750 m fra Mini Magic Moose-sektionen til ejendomsskel til beboelsesejendomme.

Begrundelse

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier. MTB-cyklisternes spor er dedikeret til dem, så de skilles fra de andre brugere, MTB-spor, vandreruter og stier er beliggende således i forhold til hinanden, at Kongshøj-skoven er åben og tilgængelig for publikum, og således at de forskellige aktiviteter ikke spærrer for hinanden.

Lovgrundlag

"Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier, samtidig med at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det. Zoneinddelingen skaber herved en klar grænse mellem by og land, for hermed at fremme bevarelsen af bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier, og miljøkonflikter undgås.

Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige. Med lovændringen i 2017 er planlovens formålsparagraf (planlovens § 1) ændret, og der er gennemført en række generelle lempelser af landzonereglerne for at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

Hovedreglen er, at der i landzone ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 35, stk. 1. Der er således som udgangspunkt krav om forudgående tilladelse til alle ændringer i det bestående. Loven indeholder dog en række væsentlige undtagelser fra kravet om tilladelse, jf. §§ 36 og 37. "1

Gyldighed

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år efter, at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen jf. planlovens § 56, stk. 2.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer, onsdag den 22. maj 2024 eller snarest muligt derefter, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis der indgives klage, vil kommunen straks give meddelelse herom.

Klagemuligheder

Tilladelsen kan påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning, hvor klagefristen er 4 uger fra den dag, tilladelsen er offentliggjort. Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

En eventuel klage vil have opsættende virkning for byggeriet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet.

Venlig hilsen

Lene Pedersen
Arkitekt MAA

Direkte tlf.: 25202037

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening – CVR: 60804214

Dansk Ornitologisk Forening – CVR: 54752415 samt CVR: 35320296

Friluftsrådet, kreds Himmerland-Aalborg – CVR: 56230718

¹ [Vejledning om landzoneadministration](#) - Vejledning af juli 2018, opdateret november 2019

Du kan altid kontakte Aalborg Kommune sikkert på www.aalborg.dk/kontakt eller via Digital Post på www.borger.dk. Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr.

Klagevejledning jf. planlovens kap. 14

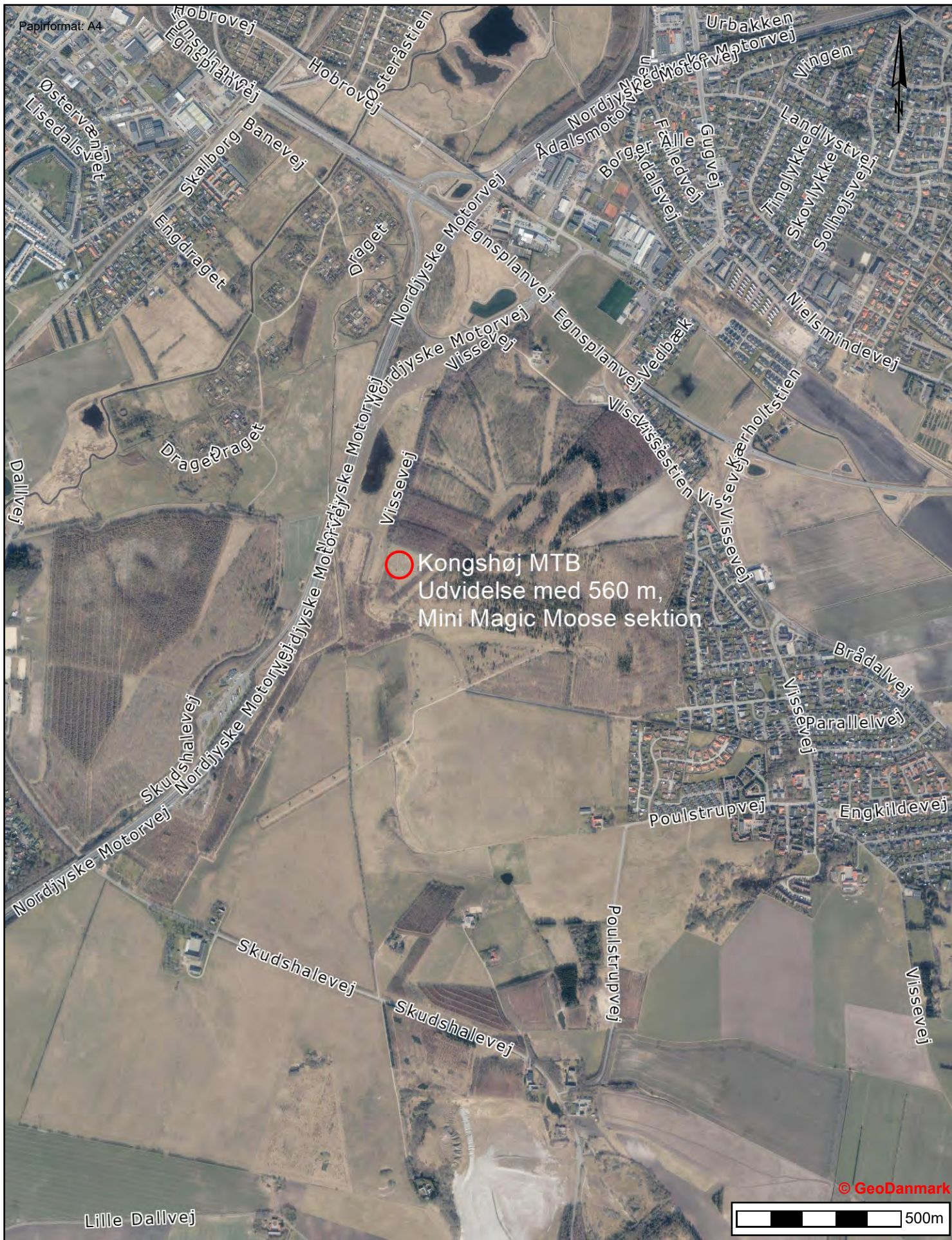
Du kan klage over retlige spørgsmål samt kommunens vurdering. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller hvis du er uenig i kommunens vurdering. Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage f.eks. ansøgere og naboer samt visse landsdækkende foreninger og organisationer. Klage til Planklagenævnet over en administrativ afgørelse skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.














I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klage til Planklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening (Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk) Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening. En klage anses for indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden. Det er gebyrpålagt at klage. Læs mere om klage regler og gebyrer på www.naevneneshus.dk.

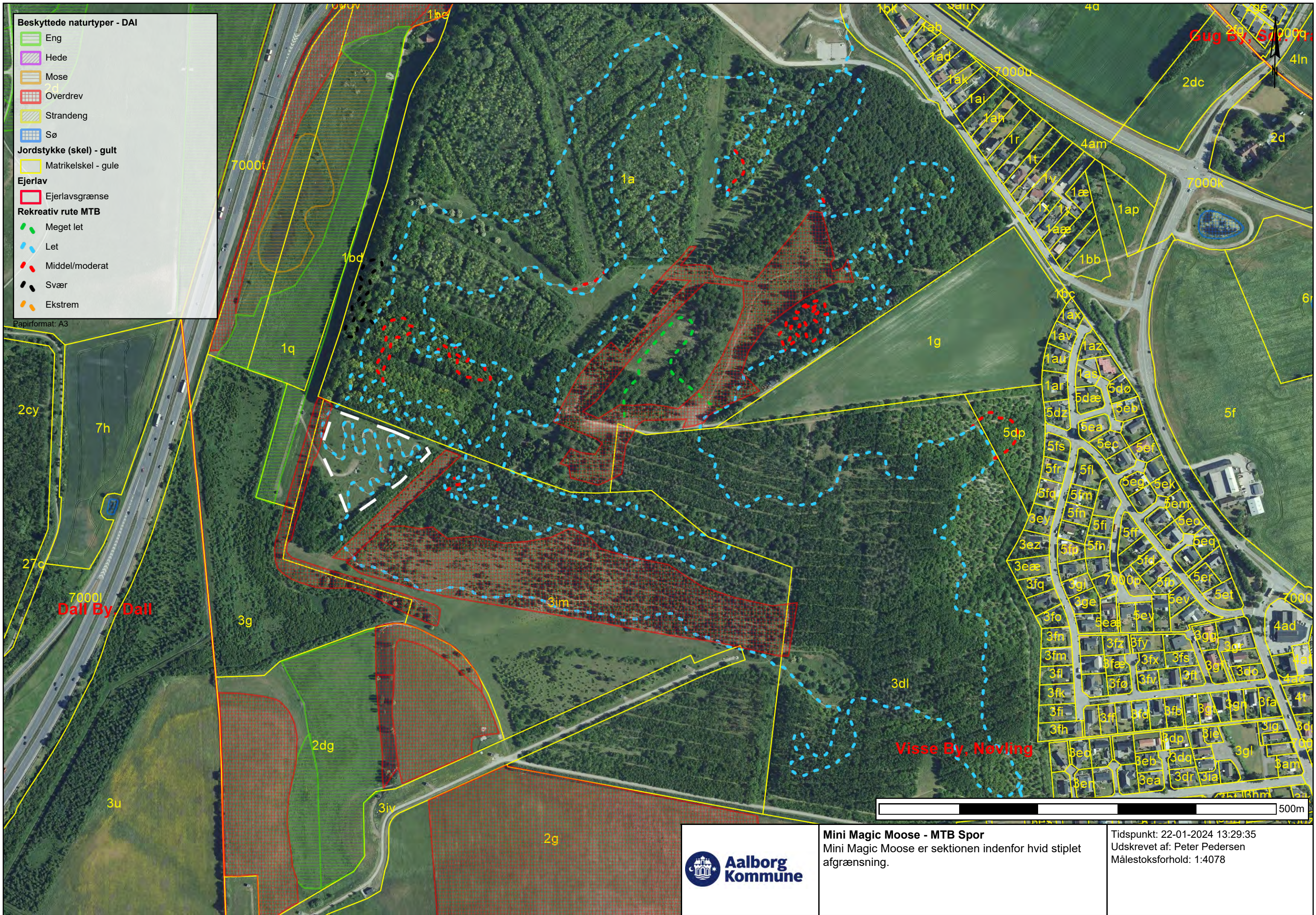
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening. Nævnet kan undlade at afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening, hvis der foreligger særlige forhold, der gør, at klager ikke må forventes at kunne anvende digital selvbetjening.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.



- Beskyttede naturtyper - DAI**
-  Eng
 -  Hede
 -  Mose
 -  Overdrev
 -  Strandeng
 -  Sø
- Jordstykke (skel) - gult**
-  Matrikelstel - gule
- Ejerlav**
-  Ejerlavsgrense
- Rekreativ rute MTB**
-  Meget let
 -  Let
 -  Middel/moderat
 -  Svær
 -  Ekstrem

Papirformat: A3



Mini Magic Moose - MTB Spor
 Mini Magic Moose er sektionen indenfor hvid stiplede afgrænsning.

Tidspunkt: 22-01-2024 13:29:35
 Udkrevet af: Peter Pedersen
 Målestoksforhold: 1:4078