

Center Plan Byg og Vej

NO57 ApS
Skomagergade 1
9240 Nibe

Hobrovej 110 | 9530 Støvring
Telefon 99 88 99 88
raadhus@rebild.dk | www.rebild.dk

Journalnr: 01.03.00-P19-1-21
Ejendomsnr.: 5017

Sagsbehandler: Stine Ruby Høgh
Team Bygs telefon 99 88 76 87

Dato: 23-02-2021

Landzonetilladelse

Albækvej 12, 9541 Suldrup – Matr.nr. 1CD, Albæk Hgd., Suldrup

Rebild Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opstilling af 51 m² beboelsesvogn.

Beboelsesvognen placeres 6 meter fra Albækvej og skal stå på ejendommen i byggeperioden, mens der opføres erstatningsbyggeri, som der den 08-01-2021 er udstedt landzonetilladelse til.

Ejendommens beliggenhed fremgår af nedenstående luftfoto.



Lovgrundlag

Landzonetilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 1.

Afvent byggesagsbehandling

Sagen skal efter klagefristens udløb (som ses bagerst i denne afgørelse), behandles efter byggeloven og der må ikke påbegyndes byggearbejder, før der tillige er udstedt byggetilladelse.

Beboelsesvognens placering på ejendommen

Beboelsesvognen placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse, som fjernes fra ejendommen og mere end 40 meter fra kommende bolig. Da beboelsesvognen er midlertidig og der er praktiske hensyn, godkendes placeringen trods afstanden til fremtidig bebyggelse.



Vilkår

- Beboelsesvognen skal fjernes fra ejendommen, senest ved fremtidig boligs ibrugtagning.
- Udvendige bygningssider skal fremstå i mørke nuancer.

Forudsætninger

Tilladelsen meddeles på grundlag af oplysningerne i ansøgning modtaget den 06-01-2021. Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet og i overensstemmelse med vilkårene for landzonetilladelsen.

Begrundelse

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, med afgørende vægt på, at der er tale om en midlertidig vogn, som kun står på ejendommen i byggeperioden og efter byggelovens regler i max 2 år. Herudover er der lagt vægt på, at vognen placeres bag en trælinje mod Albækvej og skal tjene til bolig for bygherre under byggearbejdet.

Ejendommen

Ejendommen har et matrikulært areal på 15.025 m² (heraf 870 m² vej), placeret i åbent land, udenfor kommuneplanlagt område. Der er ikke landbrugspligt på ejendommen.

Husmandsudstykningsen ved Albæk er bevaringsværdigt landskab. Her opleves historien om udstykning af husmændenes små parceller først i 1900-tallet. Området rummer en gammel hovedgård, Albæk Hovedgård, der er opført i starten af 1400-tallet. Oprindeligt har landskabet omkring hovedgården været præget af store marker, plantager samt enge og heder. Dermed har hovedgårdslandskabet både i skala og karakter adskilt sig fra det omkringliggende landskab, som et karakteristisk hovedgårdslandskab.

I 1925 blev arealerne langs Bustedvej og Albækvej solgt fra og udstykket til 15 husmandsbrug. Det betyder, at hovedgårdslandskabets karakteristiske strukturer i dag ikke længere opleves i landskabet. Kun i de nærmeste omgivelser omkring hovedgården opleves hovedgårds karakteren.

Husmandsudstykningsen ved Albæk Hovedgård adskiller sig ved at landskabet er præget af små gårde og smalle jordlodder vinkelret på vejen. Markerne afgrænses af tætte hegn, der medvirker til at synliggøre husmandsudstykningsen i landskabet. Centralt i husmandsudstykningsen ligger Albæk Hovedgård.

Tydeligheden af de karaktergivende strukturer er god, hvilket afspejles i de mønstre, som både marker, hegn og bebyggelsen tegner. Den kulturhistoriske oprindelse som husmandsudstykningsen er meget tydelig og der er et fint samspil mellem naturgrundlag og anvendelse.

Albæk Hovedgård og husmandsstederne er vurderet at indeholde særlige oplevelsesmuligheder, og har fået strategisk mål om beskyttelse. I områderne er det vigtigt at bevare og styrke landskabets karaktergivende strukturer og elementer, og der må ikke ske ændringer, som kan svække, forstyrre eller sløre landskabets karakter.

Husmandsudstykningsen bør i hovedreglen friholdes for nyt byggeri, for at fastholde den særlige struktur. Når der bygges, skal nyt byggeri underlægge sig linjerne i området.

Albæk Hovedgård Husmandsudstykningsen er midlertidigt udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Der er ikke tale om en fredning. Når der skal ske byggeri inden for kulturmiljøets afgrænsning, skal der ske en afvejning af de forskellige hensyn, så kulturbeskyttelseshensynene varetages. Målet er at opnå det bedste resultat i forhold til at bevare de eksisterende kulturværdier i form af bygninger og anlæg inden for de rammer, som den øvrige planlægning og lovgivning udstikker.

Området er potentiel særlig naturbeskyttelsesområde. I de potentielle naturområder, skal hensynet til naturinteresser varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land. Her må administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opfylde mål for naturkvaliteten for områdets naturtyper.

Hjedsbæk Plantagelandskab er en del af et større sammenhængende skovlandskab. De større sammenhængende landskaber bør friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhænge eller har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne. Det bør her sikres, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.

Naboorientering

Der er foretaget naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Vi har ikke modtaget indsigelser mod projektet.

Offentliggørelse og klagefrist

Landzonetilladelsen offentliggøres på Rebild Kommunes hjemmeside (www.rebild.dk), tirsdag den 23-02-2021.

Offentliggørelsen afsluttes og klagefristen udløber tirsdag **den 23-03-2021** kl. 23.59. Se klagevejledning nedenfor.

Landzonetilladelsens gyldighed

Landzonetilladelsen må først udnyttes efter klagefristens udløb, og kun såfremt der ikke modtages klager.

Hvis der klages over afgørelsen, vil du blive underrettet. I så fald, må landzonetilladelsen ikke udnyttes før Planklagenævnet har stadfæstet tilladelsen.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes senest 5 år fra tilladelsesdatoen jf. planlovens § 56, stk. 2.

Vær opmærksom på anden lovgivning

Tilladelsen fritager ikke ejer for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning. Husk at der skal opnås byggetilladelse, før vognen må opstilles.

Hvis der konstateres en forurening af jorden, skal Rebild Kommune, Center Natur og Miljø straks underrettes på telefon 99 88 99 88 eller e-mail: cnm@rebild.dk.

Ved fund af arkæologiske levn under anlægsarbejdet skal Nordjyllands Historiske Museum på telefon 99 31 74 00 eller e-mail: historiskmuseum@aalborg.dk straks tilkaldes og arbejdet indstilles i det omfang det berører fundet.

Habitatsvurdering, bilag IV-arter og Natura 2000 områder

Byggearbejdet opføres i en sådan afstand fra nærmeste Natura 2000 område, at projektet ikke vurderes, at kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i området. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området, men hvis der fældes træer eller nedrives eksisterende bygninger, hvor der er ynglende eller overvintrende flagermus, skal Naturstyrelsen Kronjylland kontaktes med henblik på at sikre, at der ikke sker skade på bevaringsstatus for de relevante arter. Herudover vurderes projektet ikke at skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Med venlig hilsen



Stine Ruby Høgh
Byggesagsbehandler

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforeningen, dnrebild-sager@dn.dk

DOF - Hovedkontor, natur@dof.dk

DOF - Nordjylland, rebild@dof.dk

Aalborg historiske museum, historiskmuseum@aalborg.dk

Energinet.dk, ledningsinfo@energinet.dk

Klagevejledning

Klagevejledning til afgørelse efter planloven

En afgørelse truffet med hjemmel i planloven kan påklages til Planklagenævnet efter planlovens § 58, stk. 1.

Klagefrist

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, 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. En klage anses for indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden.

Hvordan klager du

Klage til Planklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening. Du klager via klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening.

For behandling af klager, der indbringes for nævnet, herunder anmodninger om genoptagelse, betaler klager et gebyr. Gebyrets størrelse differentieres, alt efter om klager er en borger eller en virksomhed/organisation. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Gebyrerne reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks med virkning for klager, der modtages i nævnet fra og med den 1. februar 2017. Gebyret er endnu ikke reguleret for 2017, men vil blive teknisk efterreguleret. Nævnet offentliggør størrelsen af klagegebyret på nævnets hjemmeside. Klagegebyret opkræves af Planklagenævnet.

Gebyr tilbagebetales hvis: 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, 2) klageren får helt eller delvist medhold i klagen, eller 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Spørgsmål om betaling af gebyr og tilbagebetaling af gebyr afgøres af Planklagenævnet.

Hvad sker der, når du har klaget

Når du har indberettet din klage via Klageportalen, orienterer kommunen Planklagenævnet indenfor 3 uger.

Kommunen skal afgive en udtalelse om sagen, og indsende det sagsmateriale, der er truffet afgørelse på baggrund af.

Du vil modtage en kopi af kommunens udtalelse til Planklagenævnet og du har en frist på 3 uger til evt. at kommentere udtalelsen.

En klager kan på et hvilket som helst tidspunkt, inden nævnets endelige afgørelse er meddelt sagens parter, frafalde sin klage. I så fald bortfalder sagen for nævnet, medmindre sagen er påklaget fra anden side.

Klage til Planklagenævnet, har som udgangspunkt ikke opsættende virkning. Rettidige klager over afgørelser efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1 og nr. 2, og efter mastelovens § 8, stk. 1, har dog opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Udnyttelsen af en påklaget afgørelse er på eget ansvar, da Planklagenævnet kan ændre afgørelsen.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet, medmindre andet følger af den lovgivning, som afgørelsen er truffet efter.

Klagevejledning i øvrigt

Afgørelser i medfør af anden lovgivning kan påklages i overensstemmelse med klagebestemmelserne i den pågældende lov.

Hvis en afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder fra du har modtaget afgørelsen.