

Center Plan Byg og Vej

Emil Degn Nielsen
Fyrkildevej 48A, Ladelund
9610 Nørager

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

Journalnr: 01.03.00-P19-20-24
Ejendomsnr.: 11573

Sagsbehandler: Jesper Hvidevold Jørgensen
Team Bygs telefon 99 88 76 87

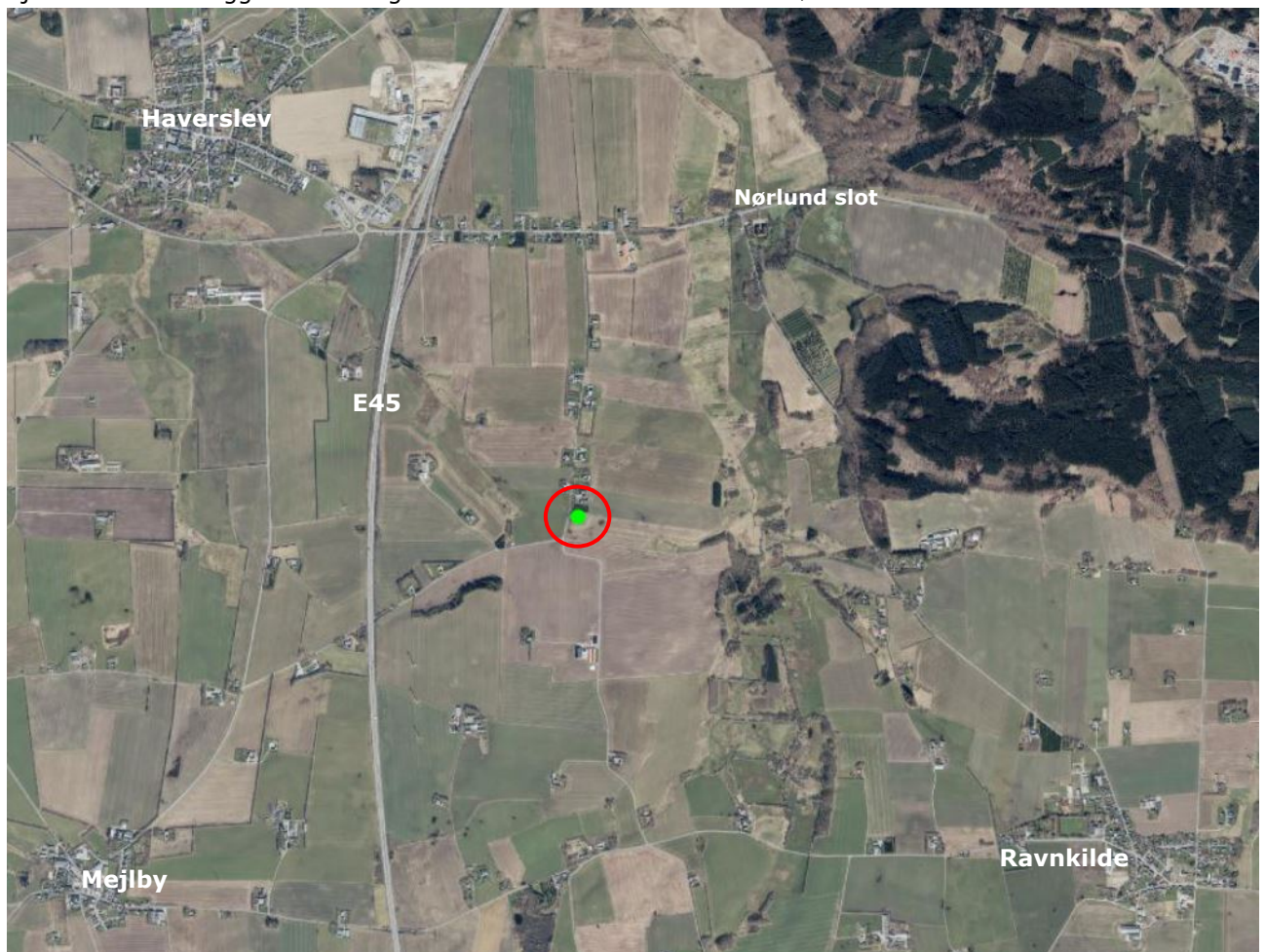
Dato: 26-06-2024

Landzonetilladelse

Fyrkildevej 34, 9610 Nørager – Matr.nr. 1BV Nørlund Hgd., Ravnkilde

Rebild Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til erstatning af eksisterende stuehus og udbygninger med en ny bolig i 1,5 plan med et samlet areal på 402 m² fordelt på 174 m² bolig i stueplan, integreret garage på 48 m², samt integreret overdækket areal på 23 m² og på 1.sal er der 156 m² boligareal. Facaden bliver i røde mursten og taget med sorte cementsten.

Ejendommens beliggenhed fremgår af nedenstående luftfoto med rød cirkel.



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.

Ejendommen

Ejendommen har et matrikulært areal på 11.428 m², placeret i åbent land, udenfor kommuneplanlagt område.

Området er landskabet geologisk set præget af et storbakked terræn, hvor der i terrænlavninger er moser og små vandløb. Særligt tydeligt opleves det i den vestlige del af landskabet, hvor terrænet uden for skovene rejser sig i nogle store bakker, der afgrænser en dalstruktur omkring Tolvad Bæk og Nørlund. Landskabskarakterens kulturbetingede oprindelse udspringer af dels de to hovedgårde Torstedlund og Nørlund samt udstykningen af Nørlund Ladegård til husmandsudstyknings Ladelund. De kulturbetingede karaktertræk er dermed især strukturerne omkring husmandsudstyknings samt de to hovedgårde. Det afspejles med store skove i den østlige del af området på de sandede jorder, intensivt dyrkede marker på den lerede jord i den vestlige del af området samt et ekstensivt præg af enge og moser langs med Tolvad Bæk og Torsted Bæk.

Der er ikke landbrugspligt på ejendommen.

Byggeriets placering på ejendommen

Placering af det ansøgte, ligger indenfor Rold Skovlandskab udpeget i kommuneplanen 2021, som Bevaringsværdige landskaber, Drikkevandsinteresser, Oplevelse sted - Torstedlund-Nørlund hovedgårdslandskab, Større sammenhængende landskaber og Værdifulde kulturmiljøer - Nørlund-Torstedlund.

Begrundelse

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af de natur-, miljø-, eller landskabelige værdier. Herudover er der lagt afgørende vægt på, at der er tale om en mindre ændring og det vurderes til ikke at svække landskabets karakter og oplevelsesværdi. Landskabet vurderes generelt sårbart over for andet byggeri end landbrugsbyggeri af hensyn til landskabets karakter og intakte bebyggelsesstruktur. Der lægges særlig vægt på at bevare og styrke landskabets særlige karaktertræk, herunder de elementer og karaktertræk, der er med til at formidle landskabets geologiske og kulturhistoriske fortællinger. Landskabet i området er i høj grad visuelt påvirket af de omgivende landskaber, hvor især Haverslev og tekniske anlæg som vindmøller og højspændingstracéer optræder meget tydeligt i landskabsbilledet. Udsigten på tværs af landskabet mod nord, syd og vest er præget af tekniske anlæg og Haverslev, men påvirkningen vurderes mindre væsentlig, fordi der er større afstand til de forstyrrende elementer.

Det vurderes at bebyggelsen ikke vil ændre helhedsindtrykket af landskabet, og anvendelsen er ikke væsentlig anderledes end bebyggelsen i det lokale landskab med de små husmandssteder og det kulturmiljø der er i området. Byggeriet vurderes til at passe ind i kulturmiljøet, og der terrænreguleres i mindre grad +/- 0,5 meter og byggeriet tilpasses terrænet.

Byggeriets skala, karakter og udtryk vurderes at tilpasse sig, så det ikke markerer sig markant i landskabet. Bygningernes udformning vurderes til at have et harmonisk udtryk, og facade- og tagmaterialer vurderes ikke til at have væsentlig påvirkning af landskabet, idet det har respekt for den eksisterende bebyggelsesstruktur.

Rebild kommune vurderer derfor at der kan gives tilladelse til projektet.

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at opføre en ny bolig, som erstatning af eksisterende stuehus og udbygninger. Den nye bolig er i 1,5 plan og har et samlet areal på 402 m² fordelt på 174 m² bolig i stueplan, integreret garage på 48 m², samt integreret overdækket areal på 23 m² og på 1.sal er der 156 m² boligareal.

Facaden bliver i røde mursten og taget med sorte cementsten. Eksisterende bygningsmasse er nedrevet i foråret 2024.

Forudsætninger

Tilladelsen meddeles på grundlag af oplysningerne i ansøgning modtaget den 23-04-2024 samt supplerende oplysninger modtaget den 02-05-2024 og d. 24-05-2024.

Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet og i overensstemmelse med vilkårene for landzonetilladelsen.

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 byggeri må påbegyndes.

Hvis der under anlægsarbejdet 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 (f.eks. knogler fra mennesker eller dyr, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, træpæle, konstruktioner i træ, sten eller tegl, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m.), skal Nordjyllands Historiske Museum kontaktes på telefon 99 31 74 00 eller e-mail: historiskmuseum@aalborg.dk. Kontakten skal ske straks og arbejdet skal indstilles i det omfang det berører fundet.

Ifølge Museumslovens § 24 stk. 2, skal ansøger underrettes om indholdet af Museumslovens §§ 25-27, som kan læses [her](#).

Det kan anbefales, at museet anmodes om en udtalelse om eventuel forekomst af arkæologiske fortidsminder, før arbejdet påbegyndes. En forundersøgelse gennemføres for bygherres regning efter aftale med museet.

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), onsdag den 26-06-2024.

Offentliggørelsen afsluttes og klagefristen udløber **den 24-07-2024** 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.

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

Jesper Hvidevold Jørgensen
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

Uddrag af vejledning om landzoneadministration

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land og samtidig sikre at egentlig byspredning sker hvor der er åbnet mulighed for det gennem region-, kommune- og lokalplanlægning.

Zoneinddelingen skaber derved en klar og værdifuld grænse mellem by og land hvorved bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier bevares, og miljøkonflikter undgås. Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervs interesser således blandt de hensyn der ligger bag landzonebestemmelserne.

Landzoneadministrationen gør det muligt at bevare kvaliteterne i det åbne land og medvirker samtidig til at sikre kvalitet i byer og landsbyer når nye boliger henvises til ledige grunde eller tomme bygninger.

Uddrag af "[Vejledning om landzoneadministration](#)" af 16. oktober 2002.

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.

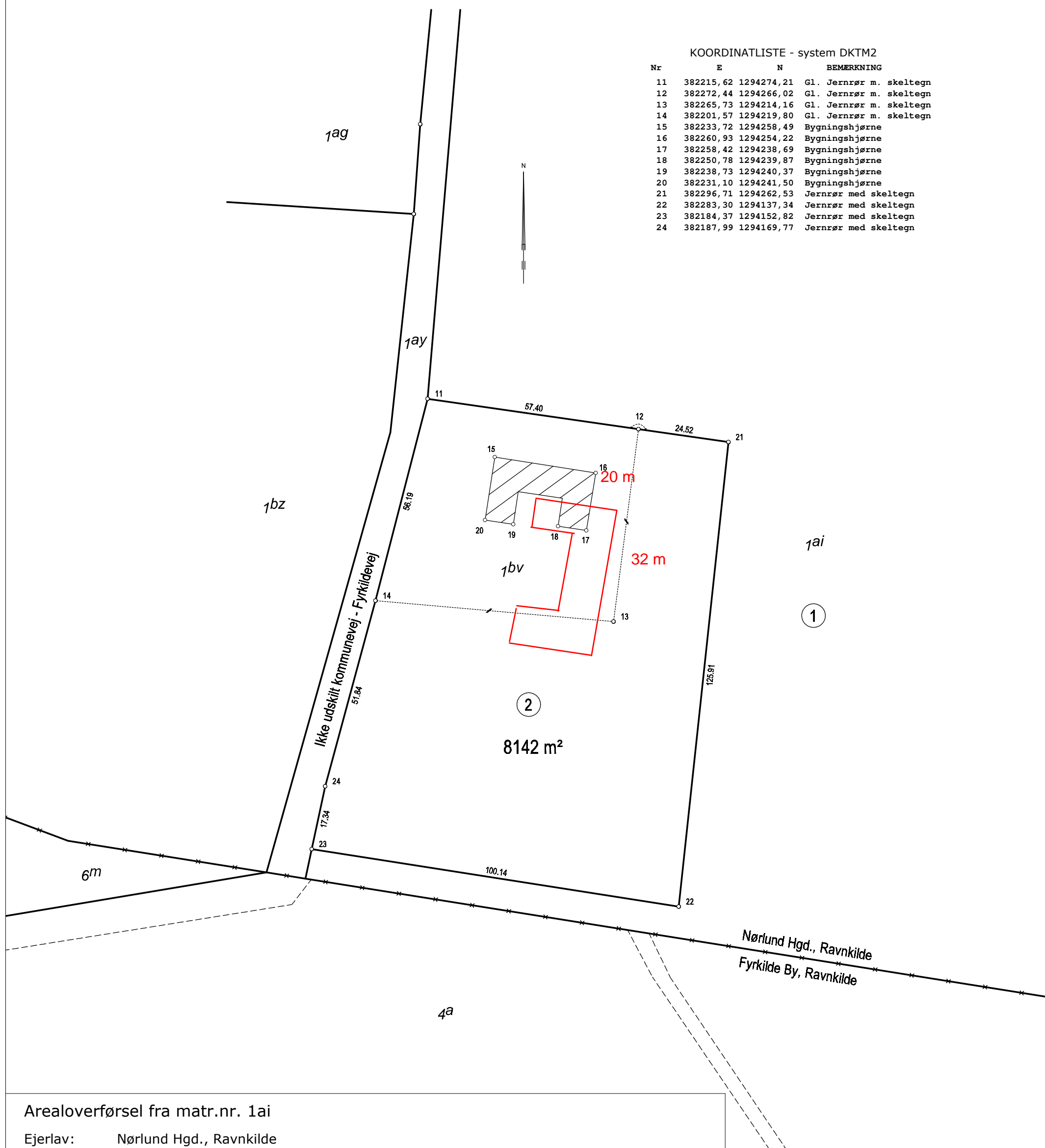
Planklagenævnets afgørelse

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.



Arealoverførsel fra matr.nr. 1ai

Ejerlav: Nørlund Hgd., Ravnkilde

Kommune: Rebild Kommune

Opmålt i: Oktober 2023

Målforskel: 1: 1000

Landinspektør j.nr.: 23-892-001

Lars Hoberg

Landinspektør

Dato: 27. oktober 2023

LANDINSPEKTØRFIRMA
Land&Skel
Erik Støvring
 Aalborg · Støvring · Hadsund

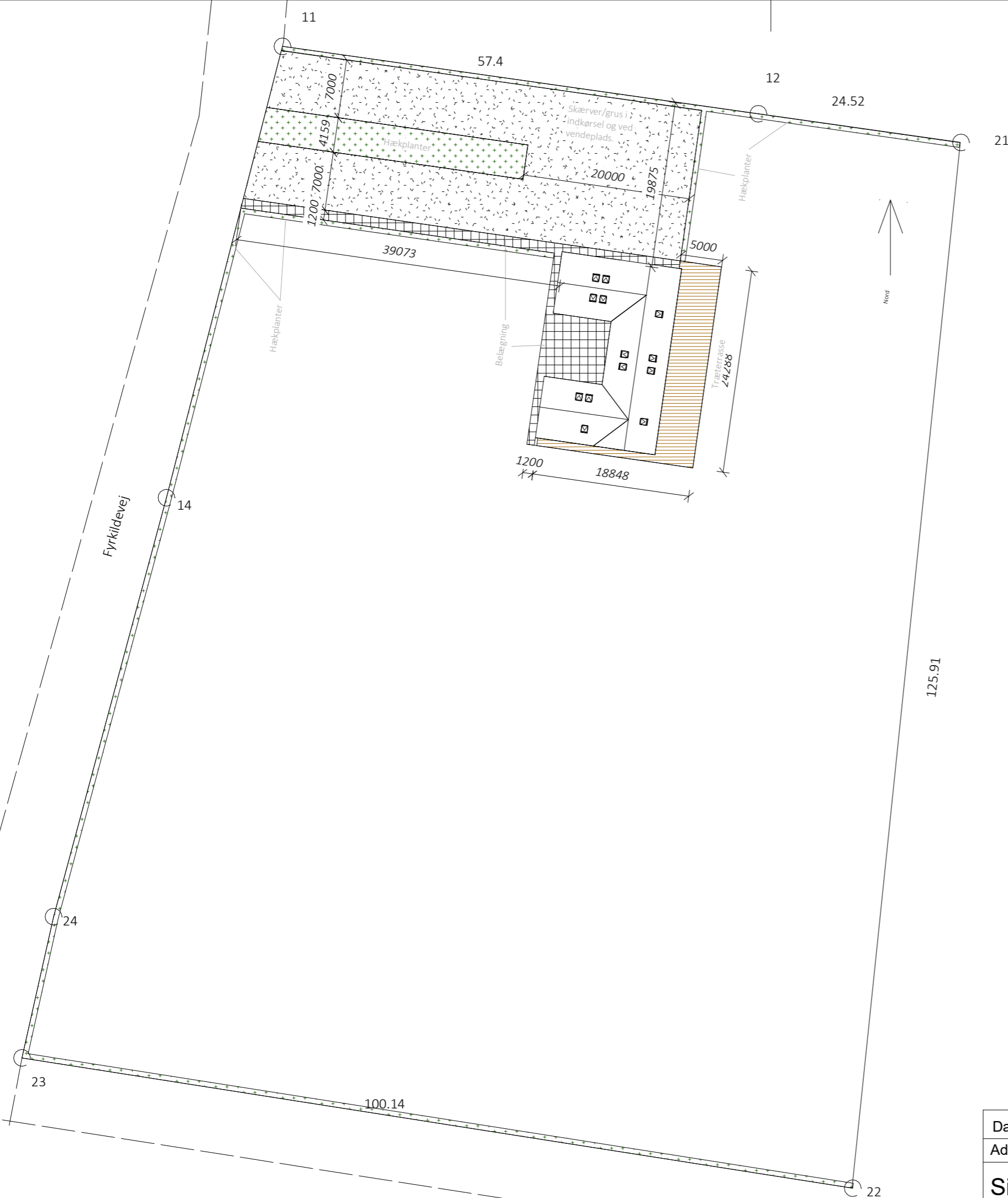
Signaturforklaring

- - - - - : Blindt skel, der ikke bortfalder

Mål eller koordinater, der kun er til brug ved indlægningen på matrikelkortet, er angivet med klamme.

Mål eller koordinater, der er overført fra en sag, der tidligere er indsendt til Geodatastyrelsen, er mærket med GL.

Andre signaturer:
Se DS 104 og 198



Beskrivelse:

Opførelse af nyt hus.

Lokation:

Fyrkildevej 34, Ladelund, 9610 Nørager
Matrikel.nr: 1bv
Ejerlav: Nørdlund Hgd., Ravnkilde

Arealer:

Matrikel = 11428 m²

Stueplan = 173,7 m²

1. sal = 155,5 m²

Garage = 48.1 m² (fradrag for sekundær bebyggelse jævnfør BR18= 50m², derfor indgår denne ikke i beregning)

Bebyggelsesprocenter:

$173,7 + 155,5 / 11428 \times 100 = 2,9\%$

Dato: 22/04-24

Signatur: CMS

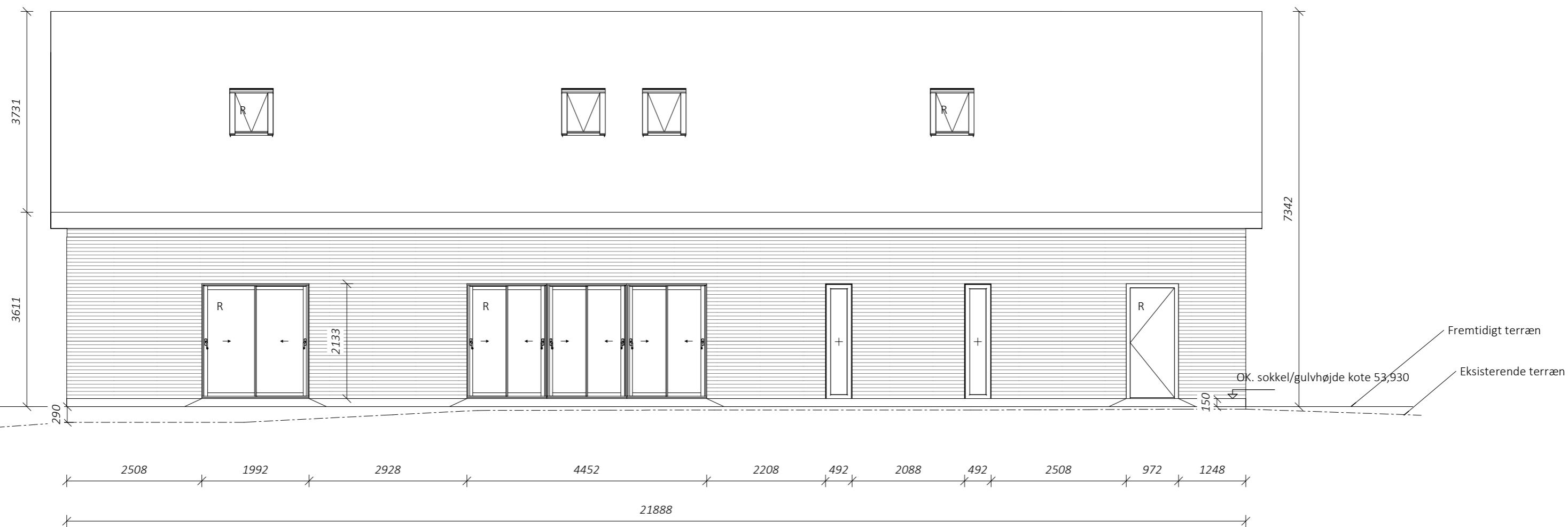
Mål: 1 : 500


Adresse: Fyrkildevej 34

Sag/nr: Emil Degn - 030324


Situationsplan

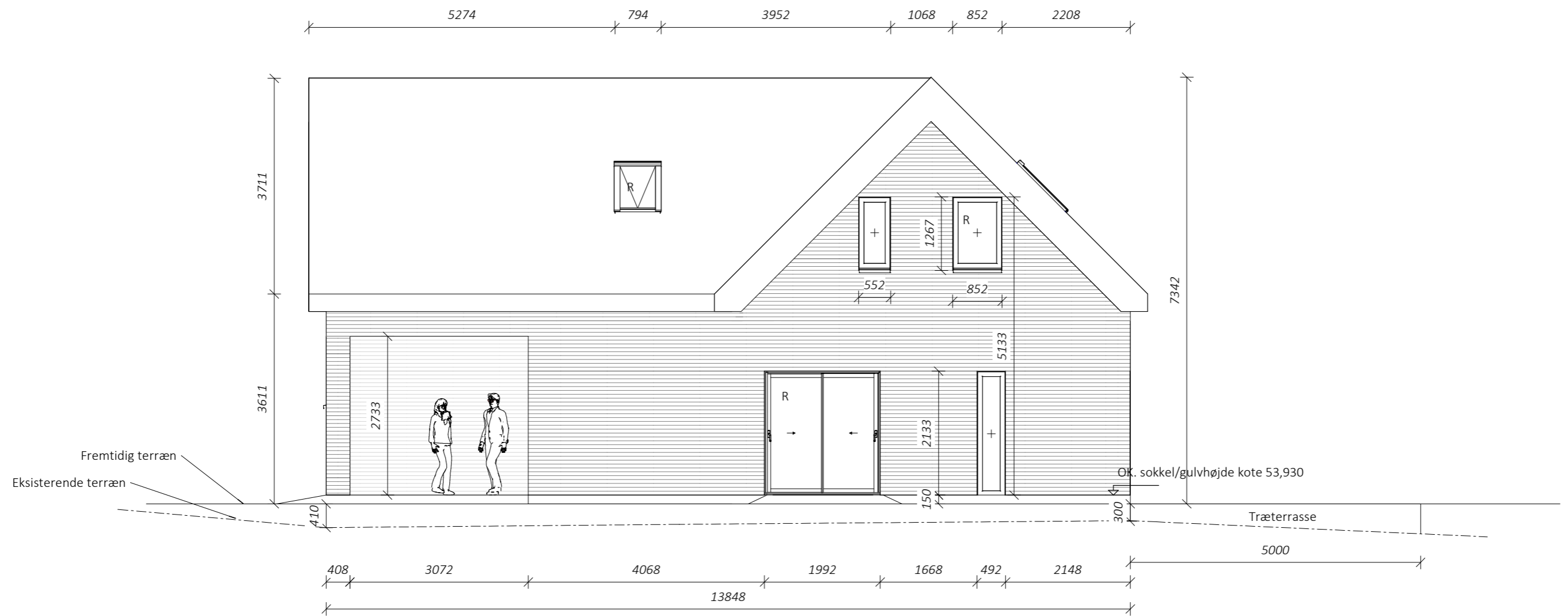





Dato: 02-05-2024	Signatur: CMS	Mål: 1 : 75
Adresse: Fyrkildevej 34	Sag/nr: Emil Degn - 030324	
Facadetegning Øst		




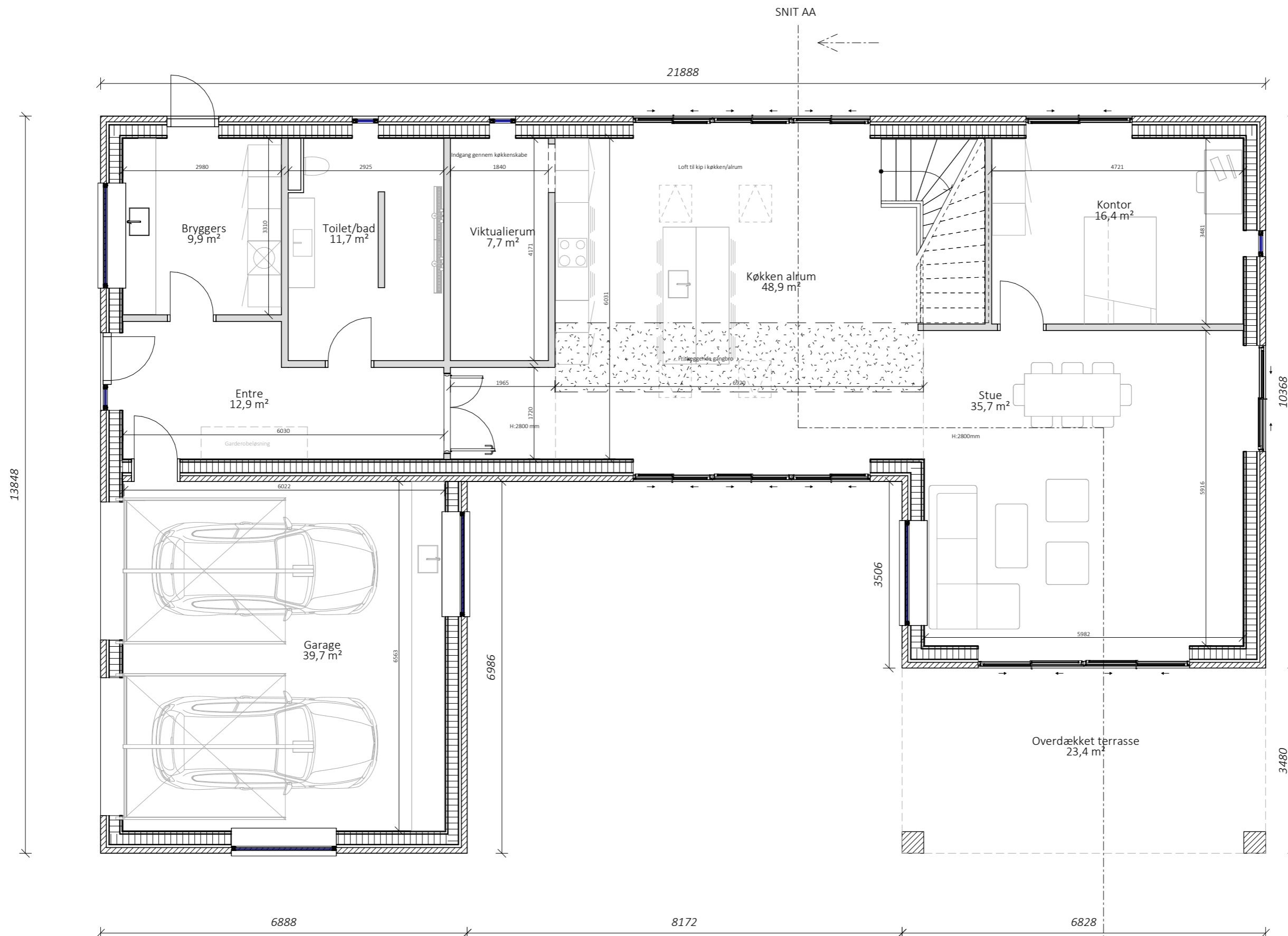
Dato: 02-05-2024	Signatur: CMS	Mål: 1 : 75
Adresse: Fyrkildevej 34	Sag/nr: Emil Degn - 030324	
Facadetegning Vest		




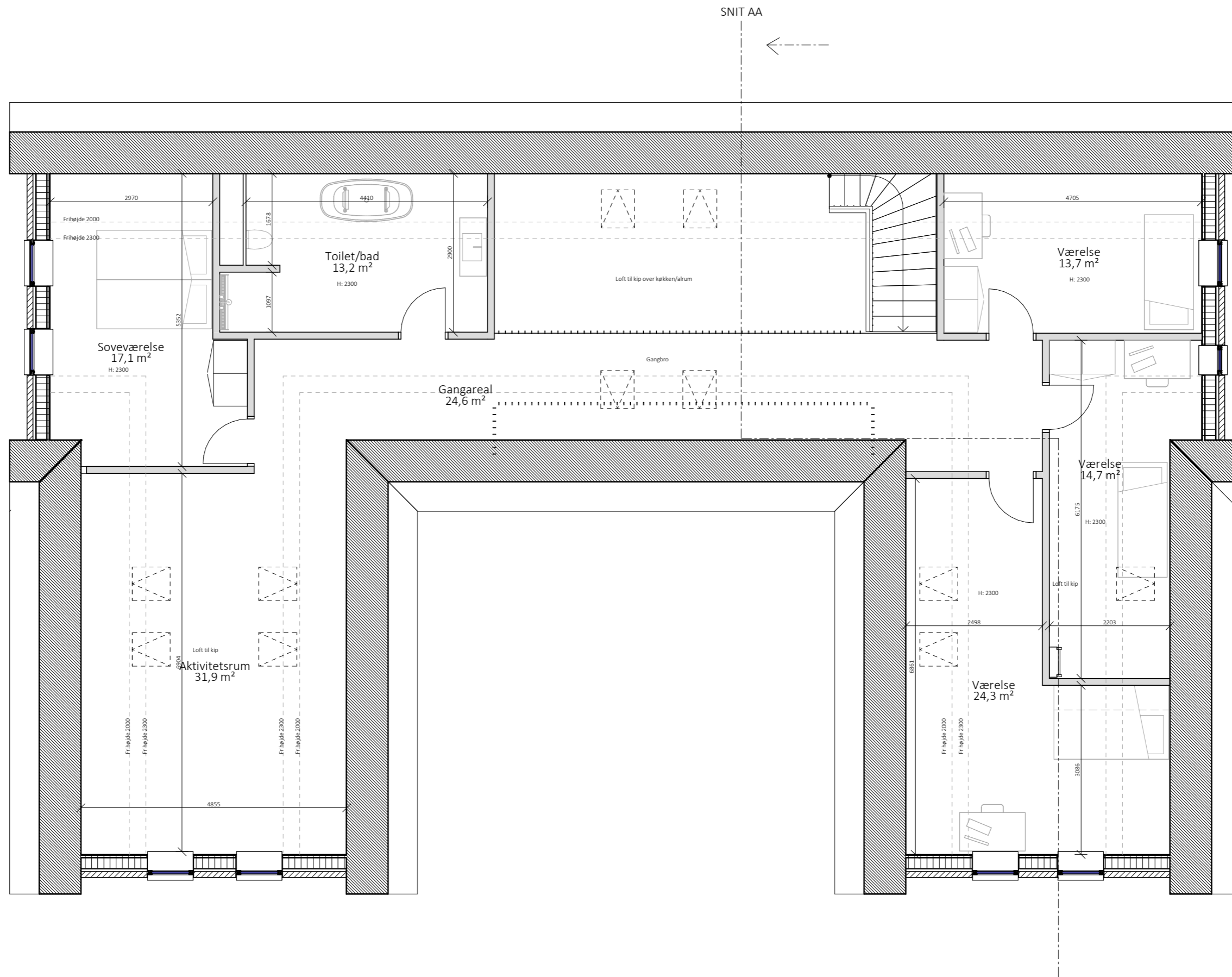
Dato: 02-05-2024	Signatur: CMS	Mål: 1 : 75
Adresse: Fyrkildevej 34	Sag/nr: Emil Degn - 030324	
Facadetegning Syd		




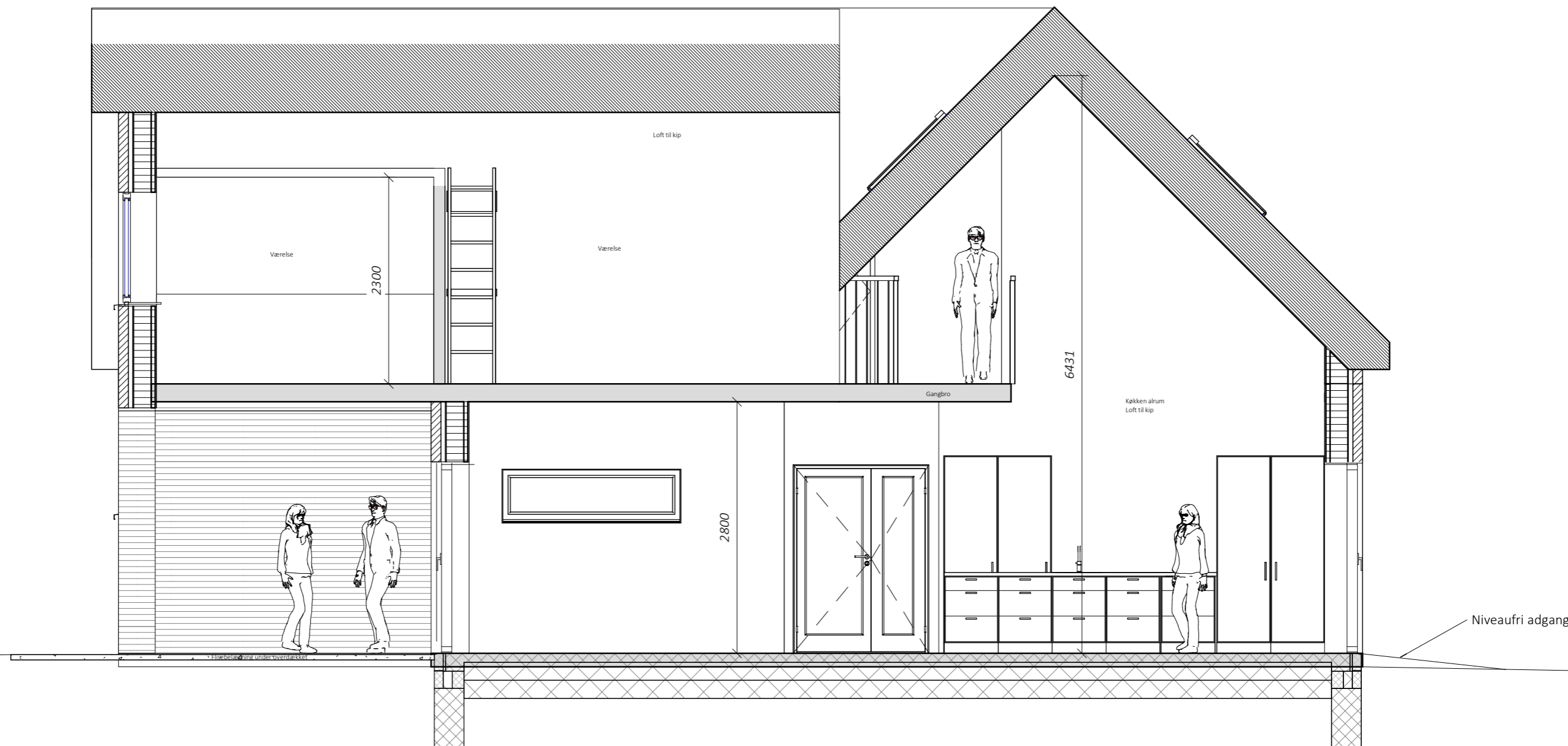
Dato: 02-05-2024	Signatur: CMS	Mål: 1 : 75
Adresse: Fyrkildevej 34	Sag/nr: Emil Degn - 030324	
Facadetegning Nord		



Dato: 02-05-2024	Signatur: CMS	Mål: 1 : 75
Adresse: Fyrkildevej 34	Sag/nr: Emil Degn - 030324	
Stueplan		



Dato: 02-05-2024	Signatur: CMS	Mål: 1 : 75
Adresse: Fyrkildevej 34	Sag/nr: Emil Degn - 030324	
Planløsning 1. sal		



TAGKONSTRUKTION

Sort Randers tegl RT 843
 38x73 mm T1 lægter.
 25x50mm Trykimpr. klemplister
 Banevare undertag
 Præfabrikerede bjælkespær hanebåndspær, og ved loft til kip bjælkespær og limtræ som dimensioneres af leverandør
 120mm isolering kl. 37
 195mm isolering kl. 37
 0,20 mm dampspærre fuges og tapes tæt
 45 mm påføring til installationer
 45 mm isolering kl. 34.
 15mm Knauf ultraboard

TAGRENDER:

Tagrender og nedløb udføres i stål i farven sort
 Regnvand håndteres på egen matrikel

DØRE OG VINDUER

Lavenergi 3 lags træ/alu vinduer/døre
 Skal overholde krav til redningsåbning.
 Døre & vinduer i farven sort, ral 9010 indvendig.
 Døre/partier fremstår som fulde glaspartier. Åbningsretning og redningsåbninger fremgår af plantegning og facadetegninger.
 Tagvinduer som Velux MK08 74x140cm 3 lags lavenergi.

FACADEVÆG:

Randerstegl Classica RT483 Gammelrød
 50 mm vent. luftspalte
 10mm Knauf climaboard som vindplade.
 45x195 mm reglar
 195mm mineraluld kl. 34
 0,2 mm dampspærre
 45x45 mm vandrette reglar (installationslag)
 45 mm mineraluld kl 34
 15mm Knauf ultraboard
 Malerbehandles.

SOKKEL:


Leca
 Lecaterm
 80mm kantisolering(25mm ved døråbninger)
 Rendefundament armeres i top og bund. Min. 900 mm under terræn til bæredygtig grund.
 10 mm sokkelpuds.

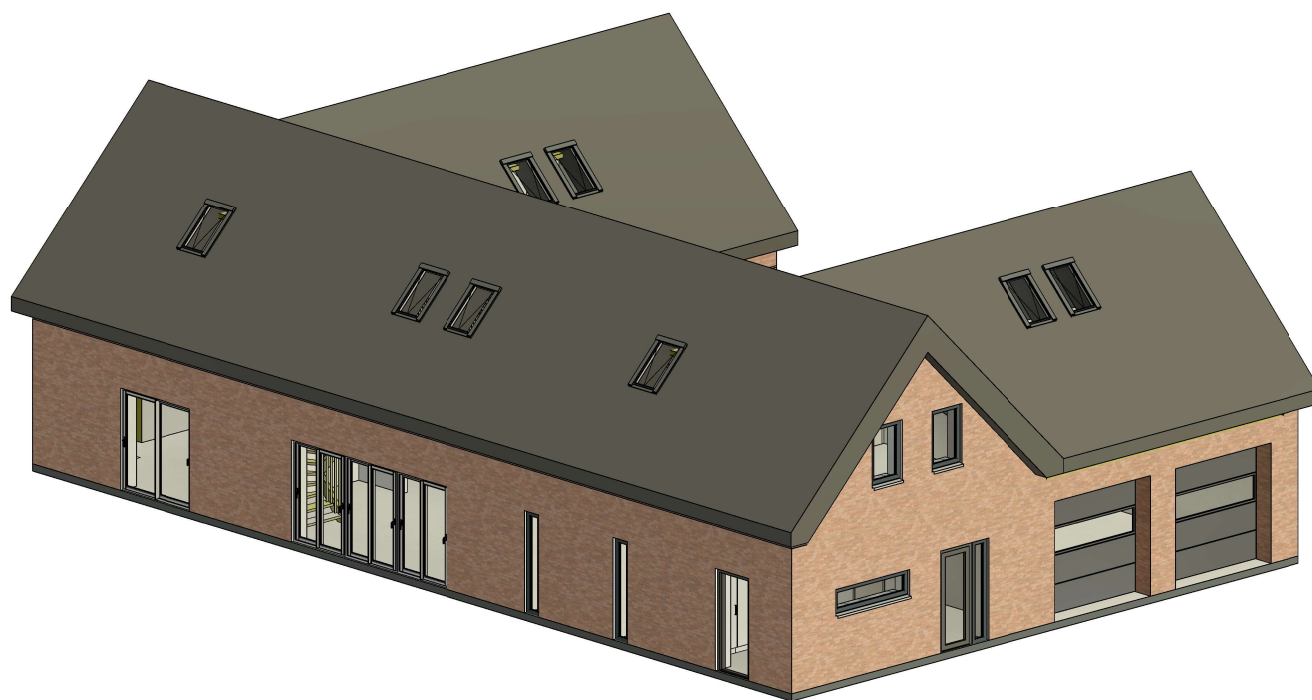
TERRÆNDÆK:


Gulv klinker, kork eller træ.
 100 mm armeret beton med gulvvarme.
 150mm rionet.
 2x200 mm sundolitt Climate EPS kl 31 med forskudte samlinger.
 Sandpude afrettes og komprimeres.

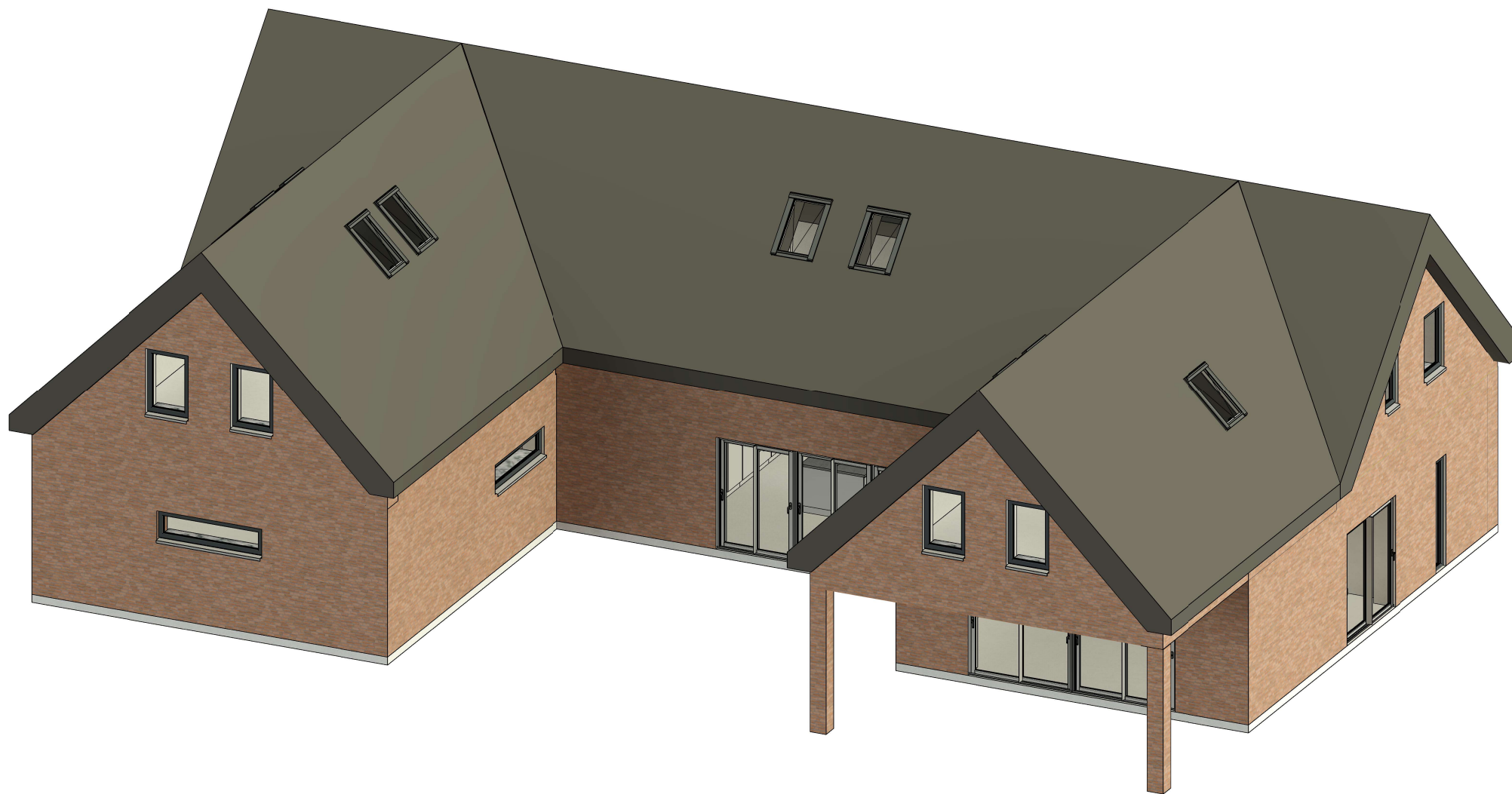
SKILLEVÆGGE:


15mm Knauf Ultraboard
 95 mm Reglar
 95 mm mineraluld.
 15mm Knauf Ultraboard
 Malerbehandles
 Hvide fodlister.

Dato: 02-05-2024	Signatur: CMS	Mål: 1 : 50
Adresse: Fyrkildevvej 34	Sag/nr: Emil Degn - 030324	 CM BYGBERÅDGIVNING
SNIT AA		



Dato: 05/03-24	Signatur: CMS	Mål:
Adresse: Fyrkildevej 34	Sag/nr: Emil Degn - 030324	 CM BYGGERÅDGIVNING
3D billede haveside.		



Dato: 05/03-24	Signatur: CMS	Mål:
Adresse: Fyrkildevej 34	Sag/nr: Emil Degn - 030324	 CM BYGGERÅDGIVNING
3D Billede gårdside.		