

Center Plan Byg og Vej

«Navn»  
«CO\_navn»  
«Adresse»  
«Bynavn»  
«Postnr\_og\_distrikt»

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

Journalnr: 01.02.05-P25-6-24  
Ejendomsnr.: 11036

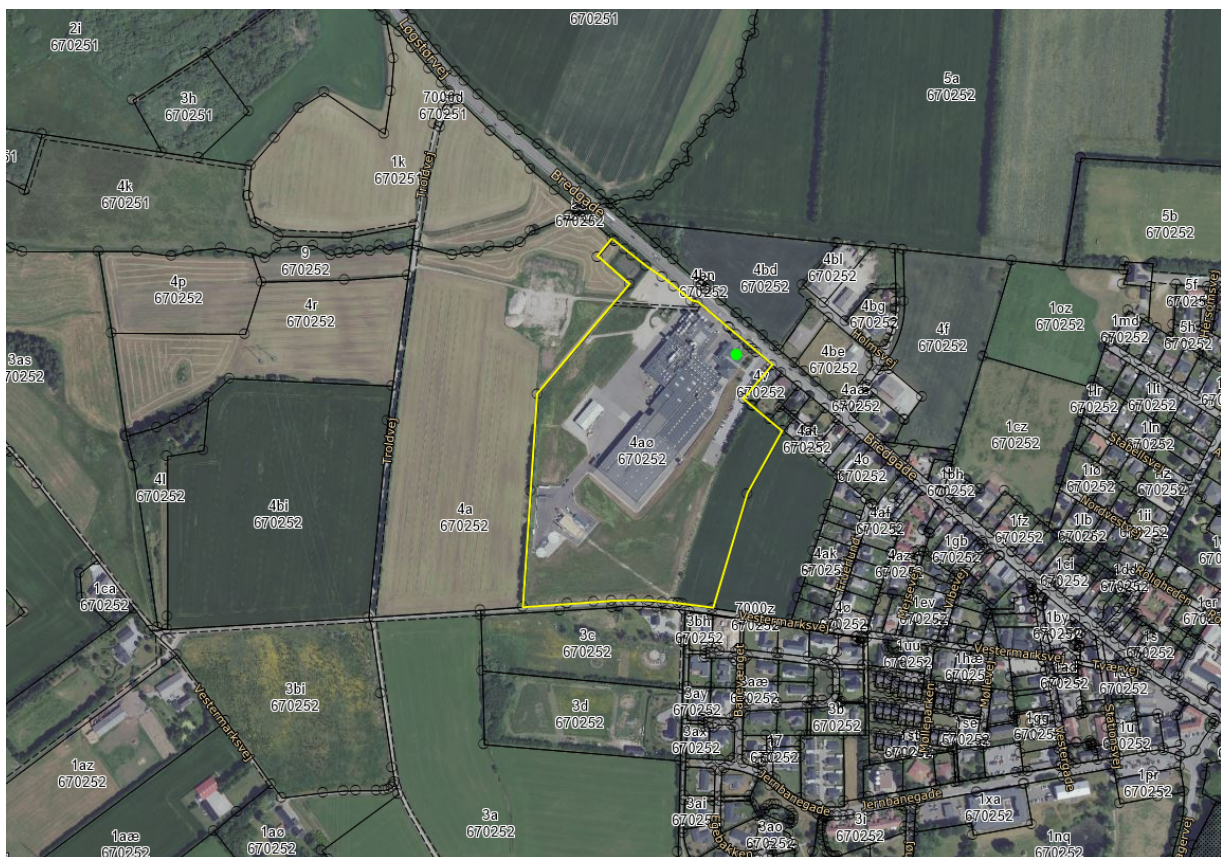
Sagsbehandler: Kenn Mønsted Lykholt  
kmlly@rebild.dk | 99889965

Dato: 23-04-2024

## Naboorientering - Bredgade 67, 9610 Nørager – Matr.nr. 4AØ Nøragergård Hgd., Durup

Der er på ovennævnte ejendom søgt om lovliggørende dispensation for udført terrænregulering.

Terrænreguleringen er udført i 2017 til 2018, og svinger mellem afgravning på op til ca. 2,5 m ved bygningsmassen, og påfyldning på op til ca. 3,4 m i arealet ud mod skel mod øst, og sydpå mod Vestermarksvej.



Se vedlagte tegningsmateriale.

Vi skriver til dig, fordi det ansøgte byggeri kræver dispensation fra lokalplanen for området. I den forbindelse foretager vi en naboorientering, inden der træffes afgørelse i sagen.

Det ansøgte byggeri er omfattet af Lokalplan nr. 339 – Nørager Mejeri. Projektet kræver dispensation da det strider mod følgende bestemmelse:

**§ 8.10** Der må inden for delområde 1 ske den for virksomheden teknisk nødvendige terrænregulering, således at virksomheden kan etableres på et jævnt terræn og der kan etableres oplag, manøvrearealer, veje og lignende i tilknytning dertil. Det byggemodnede terræn til bebyggelse må dog maksimalt etableres i kote 36,5 DVR/90, samt jf. § 8.6.

**Ad 8.10** Bestemmelsen skal sikre, at tilbygninger etableres i samme niveau som den eksisterende virksomhed, således at der skabes niveaufri adgang mellem bygningerne. Dertil skal bestemmelsen sikre, at bebyggelsen ikke hæves unødvendigt i terrænet.

Afgravningen ved bygningsmassen er i overensstemmelse med såvel tidligere gældende lokalplan nr. 231, samt nugældende lokalplan nr. 339, så den del der er aktuel i denne naboorientering, er påfyldning på op til ca. 3,4 m i arealet ud mod skel mod øst, og sydpå mod Vestermarksvej (angivet med blå nuancer på nedenstående terrænreguleringsplan).

**Nørager Mejeri har følgende bemærkninger til dispensationsansøgningen:**

*Nørager Mejeri har i 2017 lavet et byggeri af et kølelager på ca. 4000 m<sup>2</sup>. I den forbindelse er der flyttet jord til opbygning af en støjvold over mod naboer.*

*Efterfølgende er overskydende jord udjævnet bag støjvold. Dette jordmateriale var mejeriet ikke opmærksom på ikke opfyldte lokalplanens bestemmelser.*

*Mejeriet blev opmærksom på terrænreguleringen i forbindelse med opstilling af solceller på dette område. Mejeriet er ikke interesseret i at opstille solceller eller andet på det terrænregulerede område, da det ikke er hensigtsmæssigt over for vores naboer.*

*Hvis der i fremtiden skal etableres noget i dette område, så vil man naturligvis tage hensyn til terrænreguleringen, og mejeriet skal søge godkendelse ved evt. kommende projekter hos kommunen. Mejeriet synes ikke med hensyn til den nu siden 2017 etablerede biodiversitet, at det giver mening at regulere tilbage til oprindelige niveau.*

Hvis du har bemærkninger, skal Rebild Kommune modtage disse skriftligt, **senest den 07-05-2024**, så de kan indgå i vores videre vurdering af sagen. Vær opmærksom på, at dine bemærkninger vil blive tilgængelige for sagens parter og offentligheden.

Bemærkninger modtages gerne via mail til undertegnede på [kmyl@rebild.dk](mailto:kmyl@rebild.dk). Angiv venligst denne adresse i mailen: **Bredgade 67, 9610 Nørager.**

Hvis du ikke har bemærkninger, behøver du ikke foretage dig yderligere.

Har du spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte mig via mail til [kmyl@rebild.dk](mailto:kmyl@rebild.dk) eller på telefonnummer 99889965.

Med venlig hilsen  
Kenn Mønsted Lykholt  
Byggesagsbehandler

Kopi af naboorientering er sendt til ansøger.

Naboorienteringen foretages i henhold til planlovens § 19 og § 20:

**§ 19.** Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40. Stk. 2. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Stk. 3. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med regler eller beslutning efter § 3 eller en aftale med en nationalparkfond eller en statslig, regional eller kommunal myndighed, kan kun fraviges med erhvervsministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke. Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

**§ 20.** Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:

- 1) ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
- 2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd og
- 3) de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.

Orienteringen skal indeholde oplysning om, at bemærkninger kan fremsendes til kommunalbestyrelsen inden 2 uger.

Stk. 2. Bestemmelserne i stk. 1 gælder ikke

- 1) hvor en forudgående orientering efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for de i stk. 1, nr. 1-3, nævnte personer og foreninger,
- 2) ved dispensation, der meddeles i medfør af byggelovens § 22, stk. 3, til opførelse af mere end et én-familiehus til helårsbeboelse på en ejendom, jf. byggelovens § 10 A,
- 3) ved dispensation, der meddeles i medfør af § 19, stk. 4.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal give underretning om afgørelsen til dem, der rettidigt har fremsat bemærkninger efter at være orienteret i henhold til stk. 1.



Nørager 02-04-2024

## Dispensationsansøgning Nørager Mejeri

Dispensationsansøgning fra lokalplan nr. 339 § 8.10 "Terrænregulering".

Nørager Mejeri har i 2017 lavet et byggeri af et kølelager på ca. 4000 m<sup>2</sup>. I den forbindelse er der flyttet jord til opbygning af en støjvold over mod naboer.

Efterfølgende er overskydende jord udjævnet bag støjvold. Dette jordmateriale var mejeriet ikke opmærksom på ikke opfyldte lokalplanens bestemmelser.

Mejeriet blev opmærksom på terrænreguleringen i forbindelse med opstilling af solceller på dette område.

Mejeriet er ikke interesseret i at opstille solceller eller andet på det terrænregulerede område, da det ikke er hensigtsmæssigt over for vores naboer.

Hvis der i fremtiden skal etableres noget i dette område, så vil man naturligvis tage hensyn til terrænreguleringen, og mejeriet skal søge godkendelse ved evt. kommende projekter hos kommunen. Mejeriet synes ikke med hensyn til den nu siden 2017 etablerede biodiversitet, at det giver mening at regulere tilbage til oprindelige niveau.

Plan med koteforskel vedhæftet.

På mejeriet vegne

Karsten Nielsen og Jan Larsen

