



By og Land
Byggeri, BL
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

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

Init:
LAHOL

Sagsnr.:
S2025-3078

BFE-nummer
100591630

Matr.nr.
1p, Volstrup By, Ø. Hornum

26. november 2025

Landzonetilladelse

Volstrupvej 33C, 9230 Svenstrup J

matr.nr. 1p, Volstrup By, Ø. Hornum

På baggrund af din ansøgning modtaget den 14-03-2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 24-11-2025 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på 248 m²

Der meddeles landzonetilladelse til et 248 m² meter stort enfamiliehus, hvoraf 20 m² er åbent overdækket areal og 47 m² er indbygget carport.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- Arbejdsbelysning må kun anvendes under forudsætning af, at de ikke peger på træerne i vest og i perioden mellem 1. marts til 30. november, ikke er tændt senere end en 1 time før solnedgang og en time før solopgang.
- Ingen direkte belysning på træerne i vest.
- Udendørs belysning (herunder facade belysning) på matriklen skal være maksimalt 1,25 meter høj og nedadvendt. Nedadrettede spots i loftet på fuldt overdækkede arealer regnes ikke med som udendørs belysning.

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

Redegørelse

Ejendommen på 1054 m² er beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 6.2.B7 - Volstrupvej m.m. Den ansøgte placering er udpeget som boligområde.

Boligen ønskes opført på en grund uden tidligere opført bolig, da adressen i 2023 er udstykket fra Volstrupvej 33 9230 Svenstrup J.

Syd øst for ejendommen forefindes §3 beskyttet sø og eng. Disse er ikke beliggende på ejendommen, men taget i betragtning i afgørelsen.

Kommuneplanens retningslinjer

Den gældende kommuneplanramme har defineret områdets generelle anvendelse som boligområde herunder blandt andet åbent-lav boligbebyggelse. Områdets hovedanvendelse er boliger. Langs Volstrupvej er der mulighed for alternative anvendelser, som det er typisk for blandede landsbybebyggelser.

Anden lovgivning

Skovbyggelinje

Forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, gælder ikke for bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, hvortil der er meddelt landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning, § 17, stk. 2, pkt. 5.

Hensynet til skoven som landskabselement og til arealer langs skoven som levested for planter og dyr varetages i sådanne tilfælde ved administrationen af landzonereglerne.

I denne sag vurderes det, at placeringen inden for skovbyggelinjen, ikke er af væsentlig betydning. Dette er grundet, at kommunen tidligere har givet tilladelse til udstykning af grunden til fremtidig bebyggelse af et enfamiliehus, hvorfor det må antages, at en sådan ændring vil være tilladt. Ligeledes er der i forvejen bygget lignende beboelse i samme afstand og tættere på skoven, hvor opførelsen af denne bolig ses som en udfyldning af en allerede eksisterende husrække. Ydermere, er der mellem det ansøgte og skoven der kaster skovbyggelinjen, den kommunale vej Volstedvej. Derfor vurderes det, at bygningen ikke væsentligt vil kompromittere hovedformålet med beskyttelseslinjen, der omhandler at sikre skovens værdi som landskabselement og at opretholde skovbrynet som levested for plante- og dyrelivet.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område ligger 8,7 km fra matriklen. Det er N18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Mådum Sø. Der ligger desuden et Natura 2000 område 8,9 km væk, som er N15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal. Disse områder ligger så langt væk og projektet her er så småt at arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget ikke vurderes at blive negativt påvirket.

Bilag IV-arter og beskyttet natur

Der er ingen beskyttet natur på matriklen, hvilket blev afvist ved besigtigelse på matriklen, men 4 meter syd herfor findes der dog både §3 beskyttet eng og sø 4 meter fra kanten af matriklen. Såfremt der ikke placeres jord eller andet heri vurderes det ikke at forårsage tilstandsændringer på den beskyttede natur at der bygges nær disse områder.

Nærmeste registrering af bilag IV arter er markfirben, som er fundet 1,2 km fra området. Markfirben vandrer ikke særligt langt og vurderes derfor ikke, at blive påvirket af projektet. Matriklen var desuden uden bar jord og ellers for tilgroet til at markfirben ville etablere sig på matriklen.

Der er fundet stor vandsalamander 1,8 km fra matriklen. Det vurderes ikke at padder ville vandre gennem eller raste på matriklen, da matriklen er for tør. De nærliggende søer er tilgroede og med stejl hældning på brinken og bunden, de vurderes derfor for kolde til at padder ville anvende disse.

Der er registreret odder indenfor en radius af 5 km. Matriklen ligger dog 150 m fra et vandløb, hvor mange boliger ligger tættere herpå, end denne matrikel gør. Det vurderes derfor, at odder ikke vil blive negativt påvirket.

Der er registreret syd- og vandflagermus ca. 4 km nordvest for matriklen og dværgflagermus ca. 5 km nordøst for matriklen. Det kan ikke afvises, at området benyttes af flagermus. På besigtigelsen blev der fundet mindre hulheder og løs bark i træerne, hvilket betyder, at træerne potentielt benyttes af flagermus, til at ra-

ste i. Det blev desuden vurderet, at området kunne være et område, hvor flagermusarter søgte føde. I området omkring vurderes det, at flagermus også kunne anvende træerne syd for, samt også kan benytte området som ledelinje mellem vigtige yngle-/rastelokaliteter og fourageringsområder.

Det vurderes at træerne i det vestlige bælte langs matriklen bør sikres og deres drypzone bør ikke beskadiges, da dette kan beskadige eller endda dræbe træet, fordi træerne er vigtige for den potentielle forekomst af flagermus i området. Belysning kan afskrække flagermus fra at benytte et område, hvor oplysning af indgangen til yngle- og raste områder helt kan få flagermus til at opgive at anvende dem. Det er derfor vigtigt at belysning på matriklen minimeres i flagermusenes flyverum.

Såfremt træerne i det vestlige bælte ikke beskadiges, belysning ikke rammer det vestlige træbælte, som er vurderet vigtigt og matriklens dernæst ikke belyses i en større grad i flagermusenes aktive periode, vurderes det, at flagermus ikke vil blive påvirket af projektet.

Hvis træer ønskes fældet, beskåret osv. Efter projektet bør SGAV blive kontaktet, da det kan kræve en dispensation fra naturbeskyttelsesloven §29a.

Der er registreret isfugl, som er en rødlistet art, på matriklen, men denne vurderes ikke påvirket af projektet. På den førnævnte besigtigelse blev der desuden fundet orkidéen skov-hullæbe. Planten er blevet flyttet efter en dispensation fra SGAV, hvorfor denne ikke vurderes at blive yderligere påvirket såfremt, den ikke beskadiges under byggeprocessen.

Naboorientering

Der er gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået nogen bemærkninger i forbindelse med høringen. Der er foretaget en naboorientering, da omhandlende ejendom matrikel 1p hidtil er ubebygget, og der derfor er tale om en ændret anvendelse af arealet ved opførelse af nyt enfamiliehus.

Begrundelse

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne.

Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier. Herudover er der lagt afgørende vægt på at den overordnede kommuneplanramme definerer områdets generelle anvendelse som boligområde herunder blandt andet åbent-lav boligbebyggelse. Overordnet skal kommunalbestyrelsen ved landzoneadministrationen virke for gennemførelsen af kommuneplanen, jf. § 12, og intentionerne i den samlede fysiske planlægning.

Ligeledes ses der også på, at kommunen i 2023 har givet tilladelse til udstykning af grunden til fremtidig bebyggelse af et enfamiliehus.

Det kræver ikke landzonetilladelse at til- og ombygge et helårshus, hvorved husets samlede bruttoareal ikke overstiger 500 m², jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

Selvom undtagelsen ikke gælder i en situation, hvor der opføres en ny bolig, er det efter hidtidig praksis ved planklagenævnet antaget, at bestemmelsen har en afsmittende effekt på vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse til en ny helårsbolig på maks. 500 m² eks. i et område som dette, der er udlagt via kommuneplanrammen som landsbyområde.

På baggrund af ovenstående meddeles der derfor landzonetilladelse til det ansøgte projekt.

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.

Der skal gøres opmærksom på, at intet byggearbejde må påbegyndes, før der er ansøgt om og meddelt tilladelse jf. bygningsreglementet. Der kan først meddeles byggetilladelse efter klagefristens udløb.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer den 26. november 2025, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis afgørelsen påklages, vil kommunen orientere herom.

Klagemulighed

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 jf. planlovens § 60 a, stk. 1. En klage over denne afgørelse har opsættende virkning for projektet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet jf. planlovens 60a, stk. 2.

Venlig hilsen

Laura Martine Holm
Civilingeniør

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening – CVR: 60804214

Dansk Ornitologisk Forening – CVR: 54752415 samt CVR: 35320296

Friluftsrådet, kreds Himmerland-Aalborg – CVR: 56230718

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.

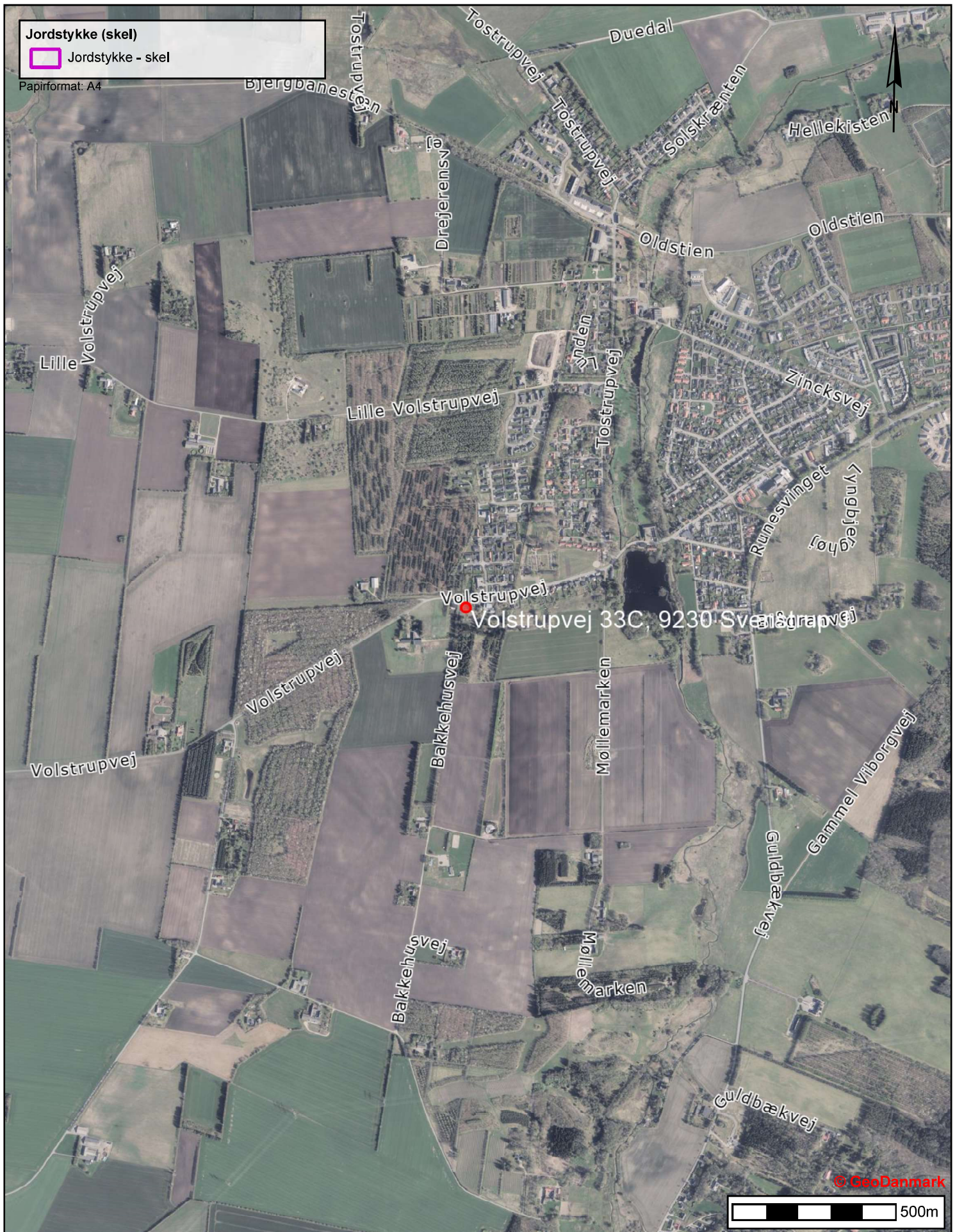
Klagevejledning (planloven – f.eks. lokalplan, byplanvedtægt, deklaration eller landzonesag)

Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse. Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. planlovens § 59, stk. 1 samt under visse betingelser landsdækkende foreninger og organisationer, jf. planlovens § 59, stk. 2.

Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet ved Nævnenes Hus, inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. 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, jf. planlovens § 60, stk. 2.

Klagen sendes til Nævnenes Hus, Planklagenævnet gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MitID. I klageportalen sendes din klage automatisk først til Aalborg Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

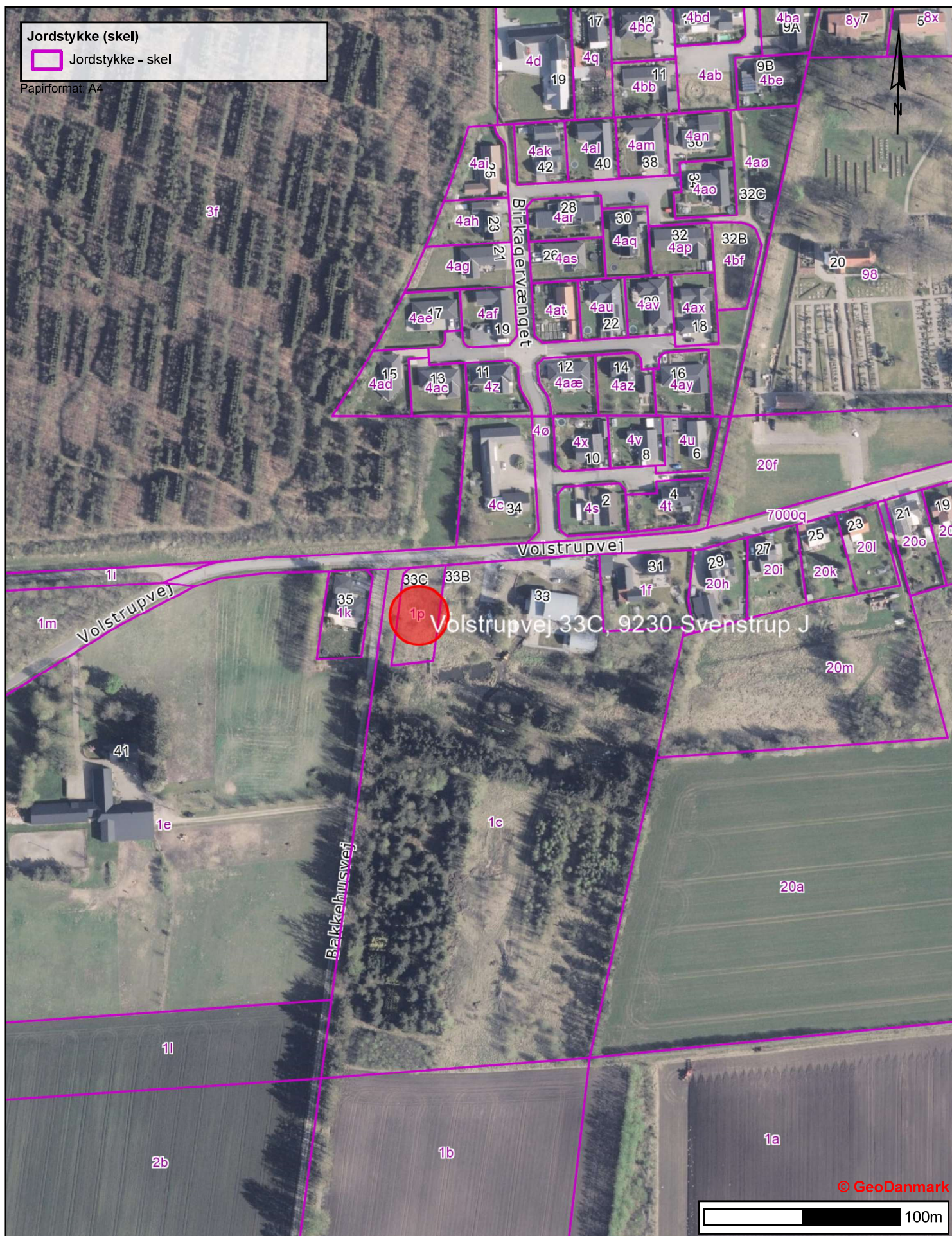
Planklagenævnet afviser din klage, hvis den sendes uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.



Jordstykke (skel)

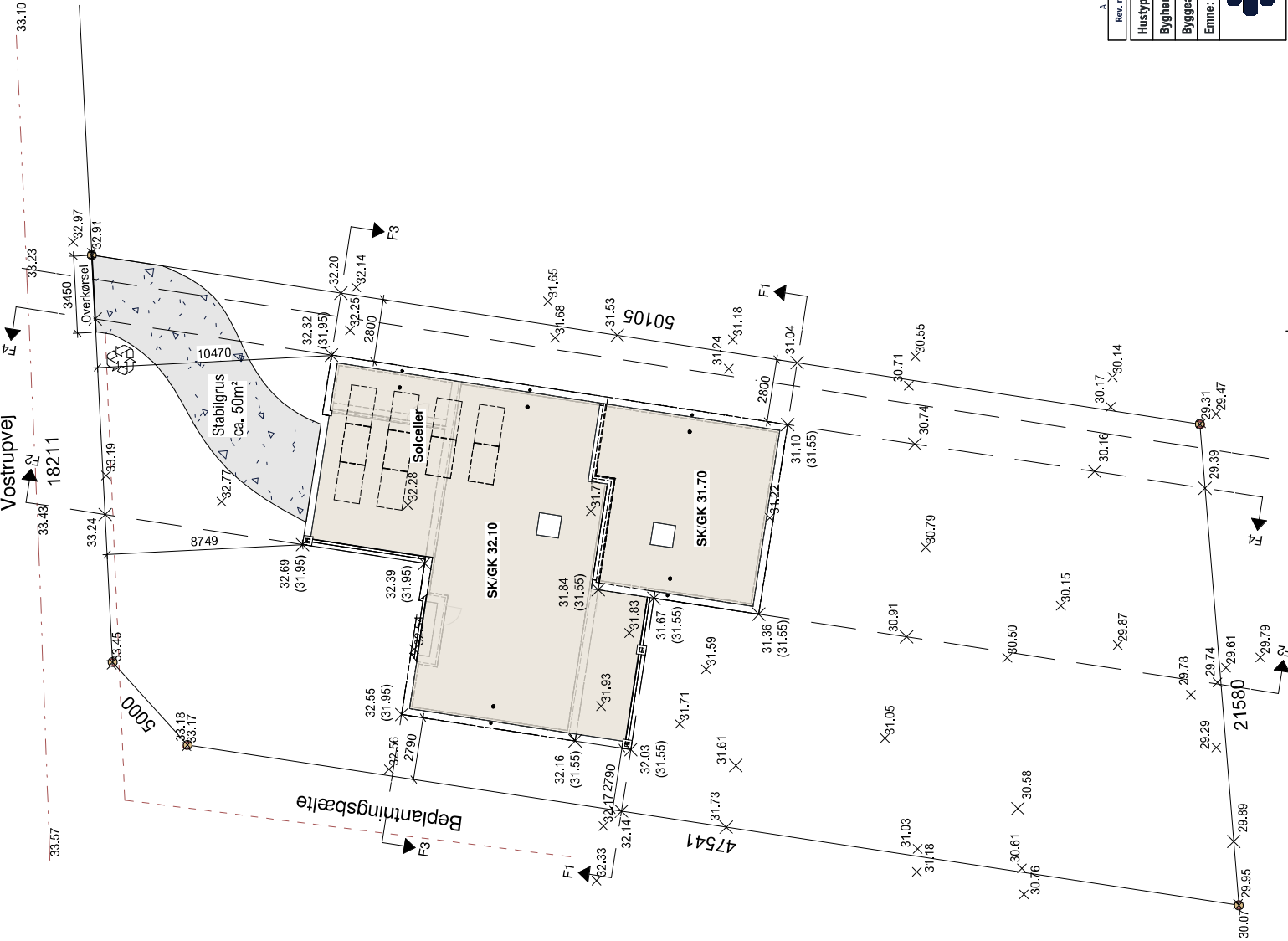
 Jordstykke - skel

Papirformat: A4

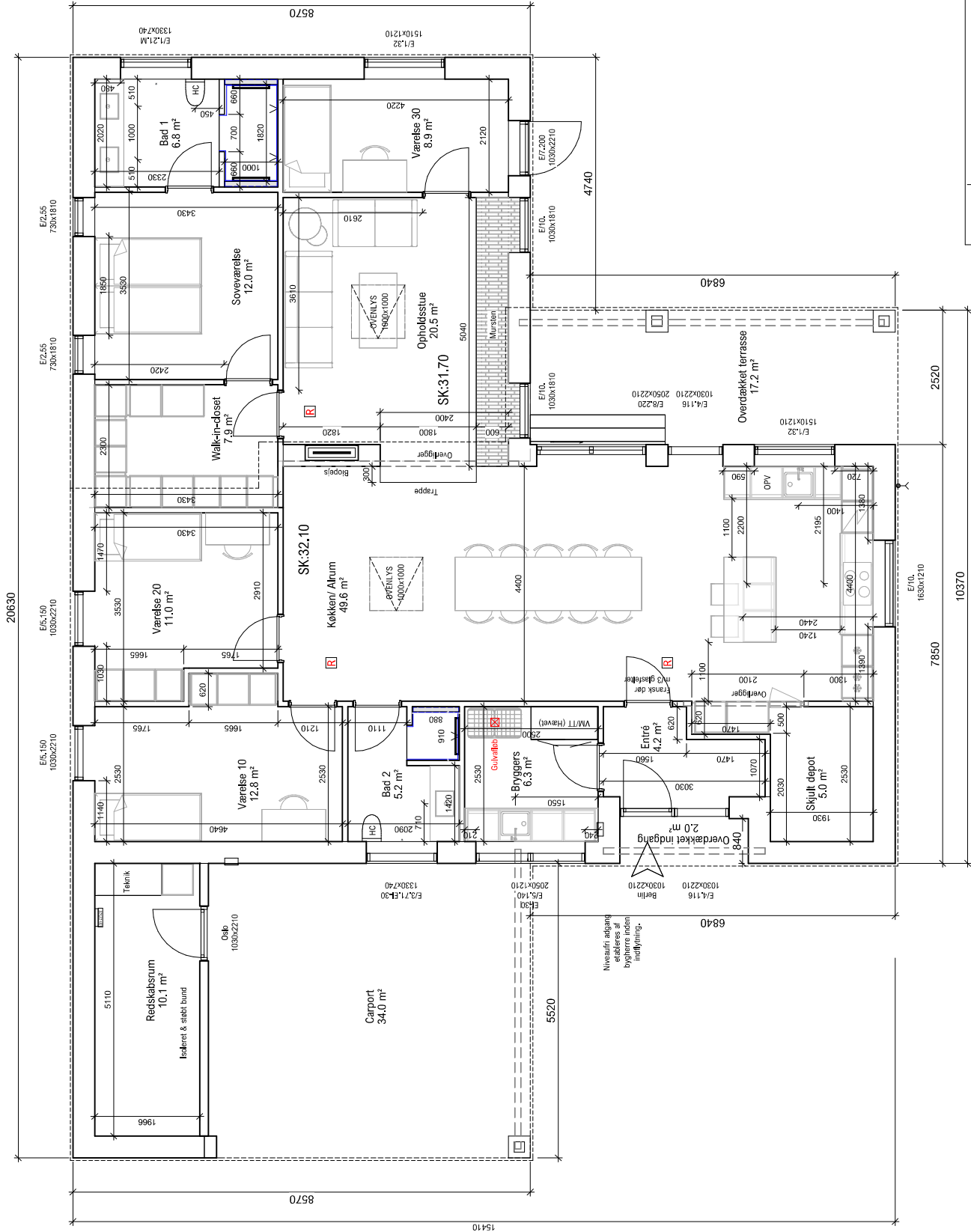




Matrikel information	
Matrikel nr.:	1p
Ejdlav:	Volstrup By, Ø. Hornum
Grundareal:	1054 m ²
Bebyggelses fradrag:	50 m ²
Bebyggelses information	
Bolig:	181 m ²
Overdækket areal:	20 m ²
Carport / garage:	47 m ²
Anvendt fradrag:	0 m ²
Bebyggelsesprocent	
Bruttoareal:	248 m ²
Bebyggelsesprocent:	18.78 %
<i>Jf. BR18 §457 Stk. 2. varieres det at tagudhang på højst 500mm er sædvanligt omkring.</i>	
Energi information	
Energramme:	BR2018
Varmekilde:	Fjernvarme
Supplerende energikilde:	10 stk. solceller
Terrænregulerings information	
Koter er DVR90 Koter.	32.10 / 31.70
Sokkelkote / Ok. Gulvkote:	×
Eksisterende koter:	×
Fremtidig terrænkoter:	×
Overfladevand	
Bygherre udformer haveanlæg således at alt overfladevand holdes på egen grund.	
Luførsel af kloakarbejde	
Eventuelle indtegnede brønddæksler samt påførte ledningsføring er vejledende. Autoriseret kloakmester er ansvarlig for at udføre den fagligt mest korrekte løsning under hensyntagen til gældende regler og visuelt udtryk.	



A	Planen af overenset del	MOS	12.08.2025
Rev. nr.	Rev. Beskrivelse	Rev. Ansvarlig	Rev. Dato
Hustype:	V181/ICM47	Sag:	16537
Bygherre:	Julie og Jonathan Van Leeuwen	Dato:	06.03.2025
Byggeadr.:	Volstrupvej 33C, 9230 Svenstrup J.	Ansøger:	MOS
Emne:	Situationsplan (Myndighed)	Beregner:	MDC
		Målestok:	1 : 200
		Alle mål i mm	
		Tegnings nr.:	10 A

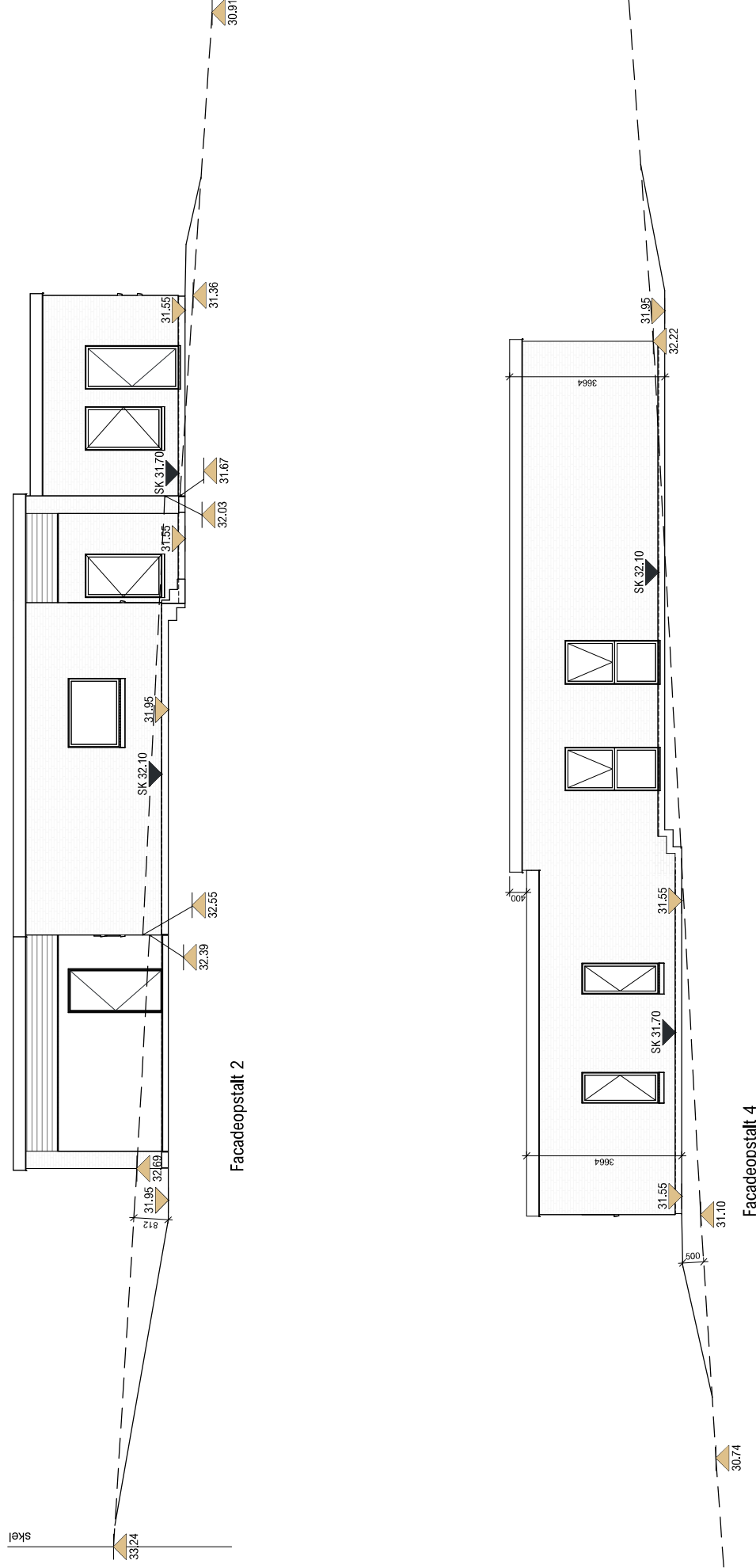


Rev. nr.	Rev. Beskrivelse	Rev. Ansvarlig	Rev. Dato
Hustype:	V181/ICM47	Sag:	16537
Bygherre:	Julie og Jonathan Van Leeuwen	Dato:	06.03.2025
Byggeadr.:	Vodstrupvej 33C, 9230 Svenstrup J.	Ansøger:	MOS
Emne:	Stueplan (Myndighed)	Beregner:	MDC
		Målestok:	1 : 75
		Alle mål i mm	
		Tegnings nr.:	40



Signaturfordeling		Bemærkninger	
☒ El-måler	☒ Vaskemaskine	☒ Køleskab	Placering af installationsskab samt sanitetsgenstande og hvidevarer der kræver afløbs- og elinstallationer er endelige, og kan efterfølgende ikke flyttes.
☐ El-gruppeetale	☐ Tørretumbler	☒ Fryseskab	
☒ Spulehane	☐ Opvaskemaskine	☒ Køle-/Fryseskab	
☒ Blandingsbatteri	☒ Køkken-/håndvask	☒ Ovn	
☐ Gulvafløb / Undrain	☒ Røgalarm		
☒ Kogeplade			

OBS! - NIVEAUFORSKELLE: 400 mm.



Udvendig materiale og overflade information				Signaturforklaring		Tagbæklægning		Bemærkninger	
Tag:	Tagbæklægning			32-10			Denne tegning er retningsgivende for terrænregulering og fastsættelse af husets højdeklægning. Alt anlægss arbejde udføres af bygherrer eller efter aftale med bygherre. Eventuelle tegninger er vejledende, endelig placering fastlægges ved udførelsen af faget. Der etableres et solcelle anlæg på husets tag. Solcellerne er antirefleks-behandlet. Areallet af solcelle anlægget fremgår af tabel med overskriften "Solcelle".		
Udv. Facade (Primær):	Facadeteget								
Mørteotype:	Funktionsmørte								
Udv. Facade (Sekundær):	Træbæklægning								
Vinduer og døre:	Træ/alu								
Stem/Vindskæde:	Profil i alu								
Underbæklægning:	Træ								
Tægrander:	.								

Rev. nr.	Rev. Beskrivelse	Rev. Anvendt	Rev. Dato
Hustype:	V1817/ICM47	Sag:	16537
Bygherre:	Julle og Jonathan Van Leeuwen	Dato:	06.03.2025
Byggeaddr.:	Volstrupvej 33C, 9230 Svendsrup J.	Tekniker:	MOS
Emne:	Facadeopstalt 2 og 4	Beregner:	MDC
		Målestok:	1 : 100
		Alle mål i mm	
		Tegnings nr.:	82

