



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:
THOLI

Sagsnr.:
S2025-7939

BFE-nummer
3260281

Matr.nr.
52a, Ajstrup By, Ajstrup

08. oktober 2025

Landzonetilladelse

Sølgårdvej 32, 9381 Sulsted

matr.nr. 52a, Ajstrup By, Ajstrup

På baggrund af din ansøgning modtaget den 13-08-2025 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Lovliggørende Landzonetilladelse til fritliggende garage på 66m²

Tilladelsen omfatter lovliggørelse af ulovligt opført fritliggende garage på 66m².

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 5.793m².

Der er søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af ulovligt opført fritliggende garage på 66m²

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- Et eksisterende fritliggende enfamiliehus på 223 m², opført i 1902
- To eksisterende integrerede udhuse på hhv. 77 m² og 35m².

Ejendommen ligger i et område der er udpeget som drikkevandsinteresse, landskabshensyn og Særlige værdifulde landbrugsområder.

Udpegningsområder

Drikkevandsinteresse

Der må ikke udlægges nye arealer til byudvikling eller planlægges for ændret anvendelse i indvindingsoplande/kildepladszoner til almene vandværker, hvis det medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Ved nyudlæg af arealer til byvækst i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) skal der ske en særlig vurdering i forhold til at fremtidssikre muligheder for indvinding af vand til almen vandforsyning.

Da dette projekt er en garage på 66m², vurderes det at der ikke vil forekomme øget fare for forurening af væsentlig betydning.

Landskabshensyn

Ejendommen ligger inden for landskabshensyn 23. Tylstrup-Ulsted Mosaiklandskab. Området adskiller sig fra de omkringliggende landskaber med sit let bølgede terræn af yoldiaflader, der veksler med lavtliggende engområder uden bebyggelse.

Tylstrup-Ulsted Mosaiklandskab er især karakteriseret ved et fladt til let bølget, lavtliggende landskab, bestående af yoldiaflader vekslende med lavbundsarealer. Området er kendetegnet ved flere eng- og moseområder med sparsom bebyggelse langs kommunegrænsen til Brønderslev Kommune.

Engområderne ligger blandet med landbrugsjorde på de mere frugtbare yoldiaflader, hvor også områdets bebyggelse ligger. Den vestlige del er præget af byer. Området fremstår i nogen grad sammensat og i mid-del skala. Området opleves moderat forstyrret af vindmøller i de ubebyggede englandskaber, samt i nogen grad af større veje.

Bebyggelsen i det åbne land består af mindre ejendomme, der ligger overvejende på de højereliggende yoldiaflader, mens lavbundsområderne fremstår stort set uden bebyggelse. Karakterområdet omgiver eller grænser op til byerne Tylstrup, Sulsted og Ajstrup i den vestlige del af området.

Grunden er delvist omkranset af træer, hvilket bidrager til en vis afskærmning af den eksisterende og planlagte bebyggelse. På baggrund af denne naturlige afskærmning vurderes det, at den fritstående garage indplacerer sig på en hensigtsmæssig og landskabeligt afstemt måde. Projektet vurderes dermed at være i overensstemmelse med de gældende retningslinjer for landskabelig tilpasning.

Særlige værdifulde landbrugsområder

Særligt værdifulde landbrugsområder skal friholdes for andre anvendelser og aktiviteter, der direkte eller indirekte kan give væsentlige begrænsninger for områdets anvendelse til landbrugsdrift. Veje og stier samt mindre arealforbrug i forbindelse med udbygning af ejendomme, vindmøller, vandboringer, fritidsformål og lignende er undtaget.

Matriklen er beliggende inden for et område udpeget som særligt værdifuldt landbrugsareal, hvor der som udgangspunkt skal ske friholdelse for ikke-landbrugsmæssig anvendelse. Da det ansøgte projekt ikke udgør en byudvidelse, og garagen er opført inden for den eksisterende træbevoksning, vurderes det, at arealet ikke ville være blevet taget i brug til landbrug, selv i tilfælde af at garagen ikke var blevet etableret. På den baggrund vurderes projektet til hverken at give direkte eller indirekte væsentlige begrænsninger for områdets anvendelse til landbrugsdrift.

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende i landzone i det åbne land og er ikke omfattet af en kommuneplanramme.

Lokalplan

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, byplanvedtægt eller deklaration.

Naboorientering efter planlovens § 35

Der er ikke gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 5, idet det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne. Der er lagt vægt på forholdet har været bestående siden omkring 1999, og de nærmeste naboer er beliggende 200m fra bebyggelsen, samt at bebyggelsen er omkranset af træer.

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.

Det ansøgte projekt kræver landzonetilladelse, da bebyggelsen i sig selv overstiger 50m² samt fritliggende.

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier.

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.

Byggetilladelse

Der skal gøres opmærksom på, at det ansøgte, ikke kan betragtes som lovligt, 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 08. oktober 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

Thomas Lindberg
Landzonesagsbehandler

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)

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.





