



#### **Teknik og Miljø**

Byggeri, TM  
Stigsborg Brygge 105  
9400 Nørresundby

Mandag 9-15

Tirsdag 9-15

Onsdag 9-15

Torsdag 9-17

Fredag 9-14

Init:  
LOUH

Sagsnr.:  
S2025-11848

BFE-nummer  
100247736

Matr.nr.  
20fs, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

05. februar 2026

# Landzonetilladelse

## Nielsmindevej 89, 9210 Aalborg SØ

matr.nr. 20fs, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

På baggrund af din ansøgning modtaget den 13.11.2025 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

### **Landzonetilladelse til ændret projekt med enfamiliehus på 493 m<sup>2</sup>, heraf 362 m<sup>2</sup> bolig, 95 m<sup>2</sup> garage og 44 m<sup>2</sup> overdækket areal**

#### **Redegørelse**

Ejendommen på 2293 m<sup>2</sup> er beliggende i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammeområder. Den ansøgte placering er jf. Kommuneplan 21 for Aalborg Kommune udpeget som dallandskab (5 Lindensborg Ådal og Romdrup Ådal), kildepladszone for almene vandværker, Grønt Danmarkskort - særligt naturområde og Grønt Danmarkskort økologisk forbindelse.

Det opførte byggeri er ændret ift. tidligere projekt, da garagen oprindeligt skulle have været opført i kælder, men er i stedet opført i stueniveau. Projektet indeholder derfor ikke længere en kælder. Det betyder, at bebyggelsen er rykket ca. 7,6 m længere mod vest. Det reviderede projekt indeholder enfamiliehus på 496 m<sup>2</sup>, heraf 363 m<sup>2</sup> bolig, 89 m<sup>2</sup> garage og 44 m<sup>2</sup> overdækket areal. Det tidligere projekt indeholdt enfamiliehus på 493 m<sup>2</sup>, heraf 354 m<sup>2</sup> bolig, 95 m<sup>2</sup> kælder og 44 m<sup>2</sup> overdækket areal, og det blev der meddelt landzonetilladelse til den 10.10.2022.

Ydervægge i mursten i stueplan og træbeklædning på 1. salen og tagkonstruktion med fladt tag med tagpap. Bebyggelsen er på det højeste 6,1 m

#### **Kommuneplanens retningslinjer**

Ejendommen er omfattet af udpegningerne som dallandskab (5 Lindensborg Ådal og Romdrup Ådal), indvindingsopland, kildepladszone for almene vandværker, Grønt Danmarkskort - særligt naturområde og Grønt Danmarkskort økologisk forbindelse.

#### Grønt Danmarkskort – særligt naturområde og økologisk forbindelse

Indenfor Grønt Danmarkskort kan der efter konkret vurdering etableres anlæg, der understøtter arealernes funktion som natur-/rekreativt areal, men kun som integrerede elementer i samspil med stedernes natur-, landskabs- og rekreative interesser (fx legepladser, formidlingsfaciliteter, shelters, toiletfaciliteter, bebyggelse i form af kolonihavehuse, regnvandshåndtering o.l.). Udpegningerne i Grønt Danmarkskort er ikke til

hinder for bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, samt eksisterende lovlig bebyggelse, anlæg og infrastruktur.

De særlige naturområder og økologiske forbindelser udenfor byerne, skal friholdes for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende.

#### Kildepladszone

Zonen er 300 meter fra vandværkets indvindingsboringer og følger indvindingsopland.

Kildepladszonen refererer til et geografisk område omkring en drikkevandskilde, hvor der er særlige restriktioner og beskyttelsesforanstaltninger for at sikre grundvandet mod forurening. Disse zoner er en del af kommunens indsats for at beskytte drikkevandsressourcerne. Indvindingsopland er det område, hvorfra grundvandet strømmer hen mod kildepladsen.

Det er vurderet at der i den konkrete sag ikke er særlige restriktioner for projektet iht. placeringen i kildepladszone.

#### Dallandskab - 5. Lindenberg Ådal og Romdrup Ådal

Karakterområdet er mod syd (tunneldalen) præget af et varieret dallandskab med en bred, ekstensivt udnyttet dalbund og stejle, furede og ofte skovklædte dalsider. Hvor åen løber i marint forland, er den præget af landbrugsprægede arealer og et udrettet åforløb. Mens ådalen mod syd opleves uforstyrret, er de nordlige områder præget af højspændingsledninger og nærhed til Aalborgs sydlige bykant. Landskabet har en overvejende middel skala med åbne kig langs med dalene, og karakteren er middel sammensat.

Ådalslandskaberne bør så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg. Bebyggelse bør begrænses til de eksisterende byområder, der er beliggende i kanten af karakterområdet samt i Aalborgs bykanter.

#### **Anden lovgivning**

##### *Natura 2000*

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Det ansøgte er ikke beliggende inden for et Natura 2000 område. Det nærmeste Natura 2000 område nr. 15 - Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal der ligger ca. 9,37 km mod nordvest. På baggrund af afstanden og projektets omfang vurderes det, at projektet hverken alene eller sammen med andre planer og projekter kan medføre en væsentlig påvirkning på arter eller naturtyper, som er opført på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

##### *Bilag IV-arter*

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Der er i en 2 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: flagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er flagermus ca. 650 m nordvest for projektområdet.

Projektarealet er en parcelhusgrund med have. Der er ikke fældet træer eller lign. i forbindelse med ændringerne af byggeriet. Der er tale om allerede opført byggeri, som ikke vurderes egnet for flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares, og derfor vurderes områdets potentiale som levested for flagermus at opretholdes.

Samlet set vurderes projektet ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

### **Naboorientering efter planlovens § 35**

Der er gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået væsentlige bemærkninger fra naboer.

### **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.

Det åbne land skal som udgangspunkt friholdes for ny bebyggelse og ændret anvendelse, medmindre der er tale om byggeri eller anlæg, der er nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug eller fiskeri, eller som i øvrigt kan begrundes i særlige forhold. Tilladelser i landzone bør kun gives, når et projekt ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område, og når det vurderes, at det ansøgte ikke medfører væsentlige indgreb i landskabet eller strider mod de planmæssige hensyn.

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. Opførelse af et nye enfamiliehus 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 der er tale om opførelse af et enfamiliehus på en ejendom som er tilladt til helårsbeboelse, og at bebyggelsen opføres mellem øvrig eksisterende boligbebyggelse.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig betydning for varetagelsen af de planmæssige interesser, som skal forvaltes jf. kommuneplanens udpegninger, som ejendommen er omfattet af.

### **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 det ansøgte, ikke kan betragtes som lovligt, før der er meddelt tillæg til byggetilladelse jf. bygningsreglementet. Der kan først meddeles tillæg til byggetilladelsen efter klagefristens udløb.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside [www.aalborg.dk/annoncer](http://www.aalborg.dk/annoncer) den 05-02-2026, 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.

Hvis klagefristen på 4 uger udløber på en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. planlovens § 60, stk. 2.

Venlig hilsen

Louise Friis Hansen  
Landinspektør

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](http://www.aalborg.dk/kontakt) eller via Digital Post på [www.borger.dk](http://www.borger.dk).  
Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på [www.aalborg.dk/gdpr](http://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](http://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.

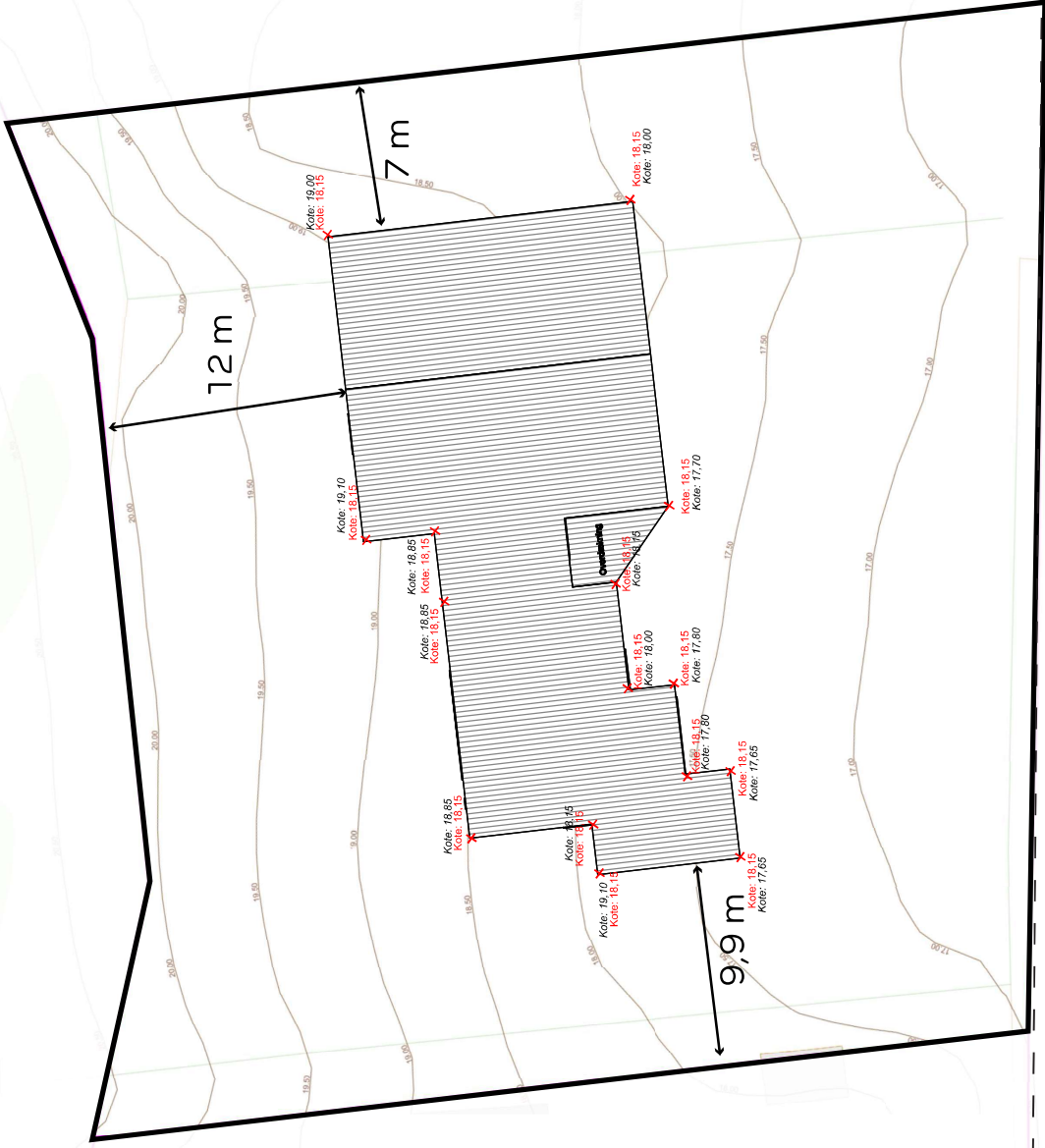
Planklagenævnet afviser din klage, hvis den sendes uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene,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



Sønder Tranders Vej 89,  
9210 Aalborg SØ  
Mat. nr: 20FS  
Sdt. Tranders By

Arealer

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Grundareal                 | 2293 m <sup>2</sup>   |
| <b>Etageareal Beboelse</b> |                       |
| Boligareal                 | 362,53 m <sup>2</sup> |
| Stue                       | 218 m <sup>2</sup>    |
| 1. sal                     | 144,53 m <sup>2</sup> |
| Garage                     | 89 m <sup>2</sup>     |
| Overdækninger              | 44 m <sup>2</sup>     |
| Etageareal ialt            | 495,53 m <sup>2</sup> |
| Fradrag                    | 50 m <sup>2</sup>     |
| <b>Bebyggelsesprocent</b>  | 18,6 %                |



Rød tekst: Fremtidig kote ved overkant sokkel.

Sort tekst : Eksisterende terræn

Sønder Tranders Vej

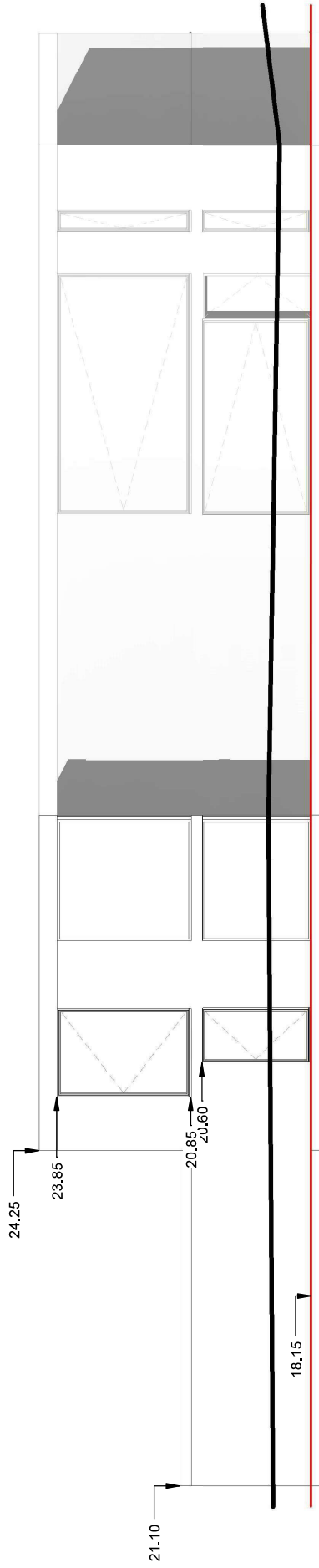
# Sønder Tranders Vej



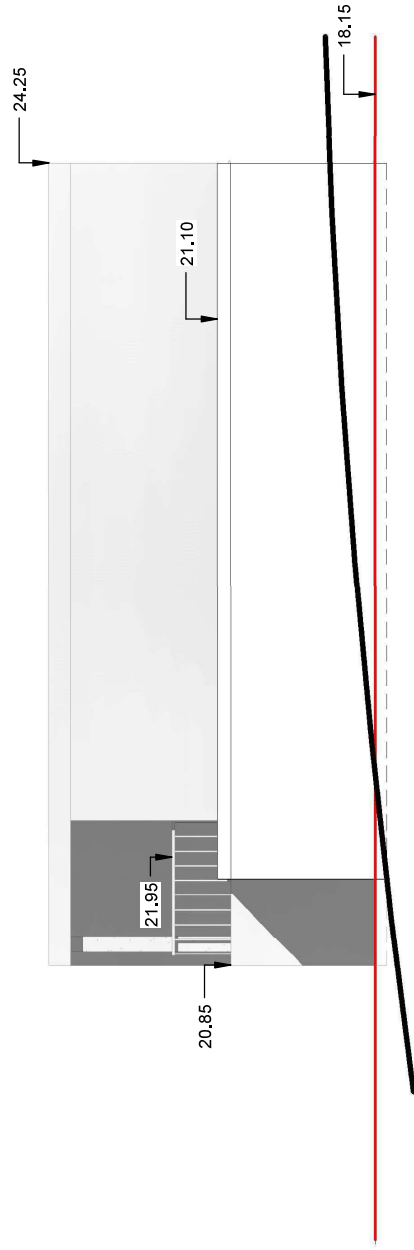
Mellem Rum Arkitekter

Fredrikstadvej 1, 1.sal  
Tlf. +45 2977 4433

920C Aalborg SV  
Mail: info@mellemrum-ark.dk



**Nord**  
1 : 100



**Øst**  
1 : 100

**Signaturforklaring**

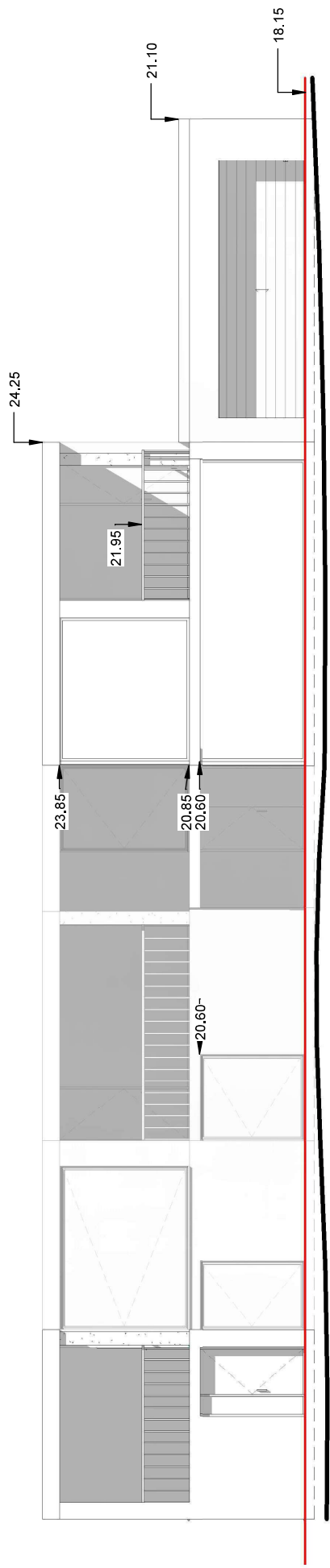
- Fremtidig Terræn
- Eksisterende Terræn
- ▶ Kote



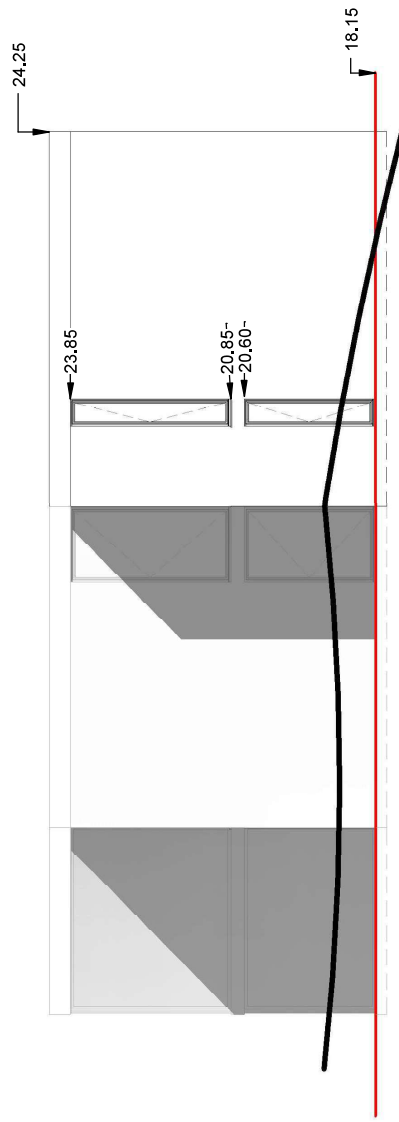
Mellem Rum Arkitekter

Fredrikstadvej 1, 1.sal  
Tlf: +45 2977 4433

9200 Aalborg SV  
Mail: info@mellemrum-ark.dk



**Syd**  
1 : 100



**Vest**  
1 : 100

**Signaturforklaring**

- Fremtidig Terræn
- Eksisterende Terræn
- ▼ Kote

**M**  
Mellem Rum Arkitekter

Fredrikstadvej 1, 1.Sal  
Tlf +45 2977 4433

9200 Aalborg SV  
Mail: info@mellemrum-ark.dk