



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:
LAHOL

Sagsnr.:
S2025-11606

BFE-nummer
3286429

Matr.nr.
11k, Torpet By, Vadum

08. april 2026

Landzonetilladelse

Brorholtvej 45, 9430 Vadum

matr.nr. 11k, Torpet By, Vadum

På baggrund af din ansøgning modtaget den 10.11.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 19.03.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 128 m²

Tilladelsen omfatter opførelse af et fritliggende enfamiliehus i ét plan på 128 m².

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 3252 m².

Den ansøgte placering er udpeget som: Landskabshensyn – Lindholm Dallandskab.

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- Drivhus på 13 m², opført i 2021.
- Udhus på 25 m², opført i 2020.

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.

Kommuneplanens retningslinjer

Landskabshensyn – Lindholm Dallandskab

Der bør generelt lægges vægt på at bevare og styrke det langstrakte dalforløb langs Lindholm Å, samt samspillet til de højereliggende områder med bebyggelse. Ligeledes bør overgangen mellem de flade arealer og de højereliggende arealer friholdes for bebyggelse og beplantning, der kan sløre de terrænmæssige forskelle. Ny bebyggelse i området bør knyttes til de højereliggende områder eller begrænses for at styrke det ubebyggede præg. Nyt landbrugsbyggeri bør ske i tilknytning til de eksisterende ejendomme og bør i de områder, der er præget af levende hegn, indpasses i landskabet ved brug af beplantning.

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, ligger ca. 5,5 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 3 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: Odder, spidssnudet frø, stor vandsalamander, løgfrø, vandflagermus, dværgflagermus, damflagermus, trolldflagermus, pipistrellflagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er løgfrø ca. 485 m øst for projektområdet.

Padder

Nærmeste fund af løgfrø er ca. 485 m øst for projektområdet. Nærmeste fund af spidssnudet frø er ca. 1,4 km øst for projektområdet. Nærmeste fund af stor vandsalamander er ca. 2,2 km vest for projektområdet.

Der er hverken på den omhandlede ejendom, eller i området omkring et netværk af vandhuller, hvorimellem padderne kan vandre. Det nærmeste vandhul er ca. 485 m øst for ejendommen på den modsatte side af Brorholtvej. Landskabet på alle sider omkring ejendommen er præget af intensivt dyrkede markarealer, hvor padderne gerne holder sig fra, grundet stærk forarbejdning af jorden og anvendelse af kemikalier, der kan skade deres hud. På baggrund af ovenstående, vurderes det, at arealet ikke udgør et egnet yngle- eller rasteområde for spidssnudet frø, løgfrø eller vandsalamander.

Odder

Nærmeste fund af odder er ca. 2 km nordvest og ca. 2,3 km nordøst for projektområdet. Den nærmeste vandvej er en grøft ca. 120 m nord for projektområdet, der flere steder er rørlagt. Det nærmeste større åbne vandløb er ca. 1 km øst for projektområdet. Grundet afstanden til nærmeste vandløb vurderes det, at odderens yngle- og rasteområder ikke påvirkes.

Flagermus

Projektarealet fremstår som klippet græsplæne med buske og lavere beplantning.

Der er ved projektområdet flere større træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares og byggeriet holdes udenfor træernes drypzone, hvorved det vurderes, at områdets potentiale som levested for flagermus 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 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, at de eneste naboskel, er et vejskel til Brorholtvej og et skel til en ubebygget ejendom der udelukkende anvendes til dyrket mark. Dette, sammenholdt med, at den nærmeste nabobebyggelse er ca. 216 m fra projektområdet, og at ejendommen før har været bebygget med en bolig, ligger til grund for vurderingen af, at det er af underordnet betydning for naboerne.

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 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 bolig til erstatning for en eksisterende eller forhenværende, er det efter hidtidig praksis antaget, at bestemmelsen har en afsmittende effekt på vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse til en ny helårsbolig i sådanne situationer.

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 Aalborg Kommune d. 10.02.2018 har meddelt en landzonetilladelse til fastholdelse af byggeretten på 10 år fra nedrivningsdato. I tilladelsen fremgår det, at der skal være fremsendt en konkret ansøgning om en bolig på ejendommen inden d. 15.10.2025 – 10 år fra nedrivningsdatoen af ejendommens daværende bolig.

Endvidere er der lagt vægt på, at projektet placeres i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse, da boligen er placeret 13,75 m fra eksisterende drivhus og 10,7 m fra eksisterende udhus. Ydermere, er huset på omtrent samme beliggenhed som ejendommens forhenværende større bygningsmasse.

Der er i ansøgningen ligeledes søgt om landzonetilladelse til en fritliggende garage på 40 m². Da der er tale om en fritliggende sekundær bebyggelse til privat brug på under 50 m², i tilknytning til ejendommen hidtidige bebyggelsesarealer, vurderes det, at garagen er undtaget kravet om landzonetilladelse jf. planlovens §36, stk. 1, pkt. 8.

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 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 8. april 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

Laura 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.

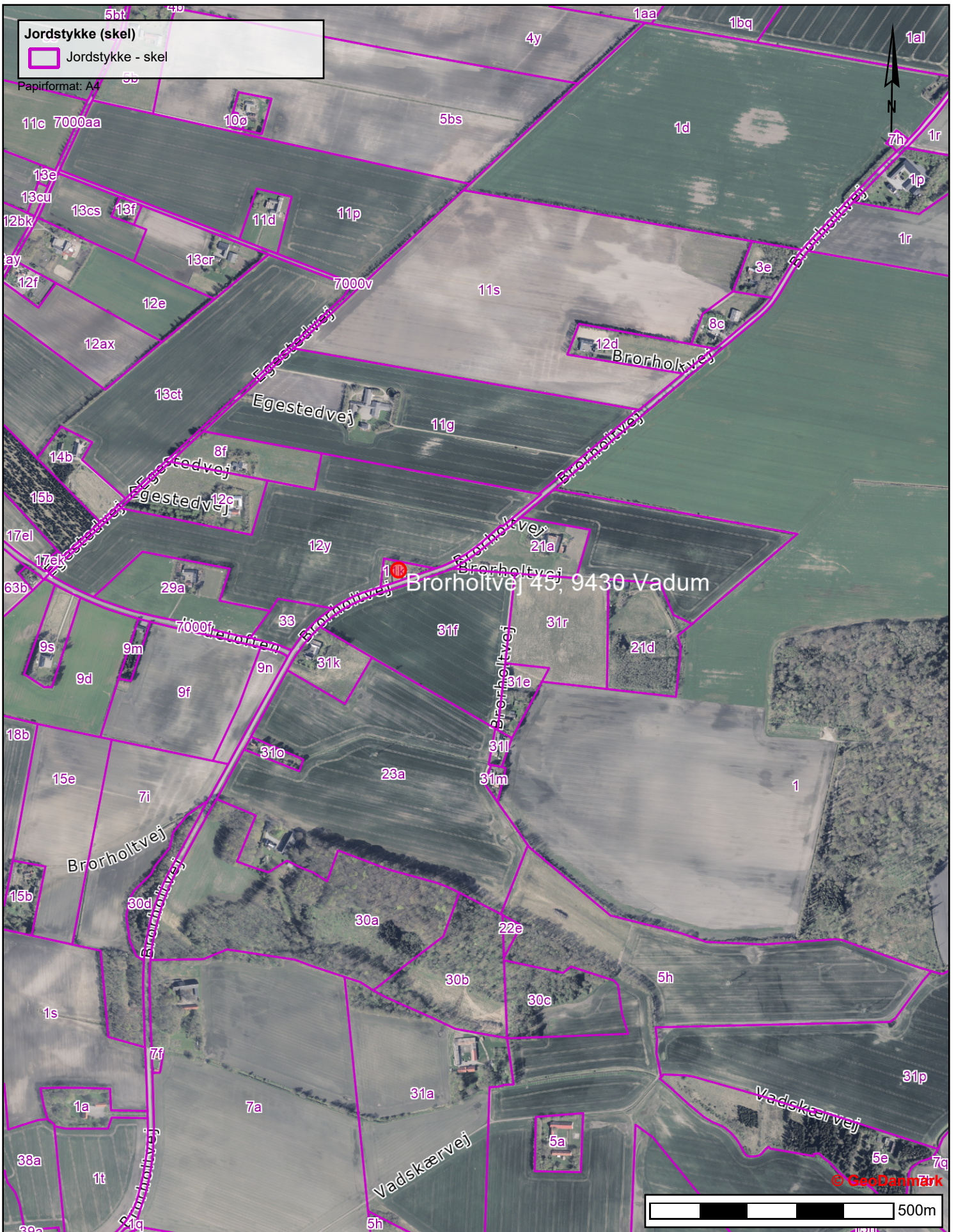
Klagevejledning (planloven)

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.

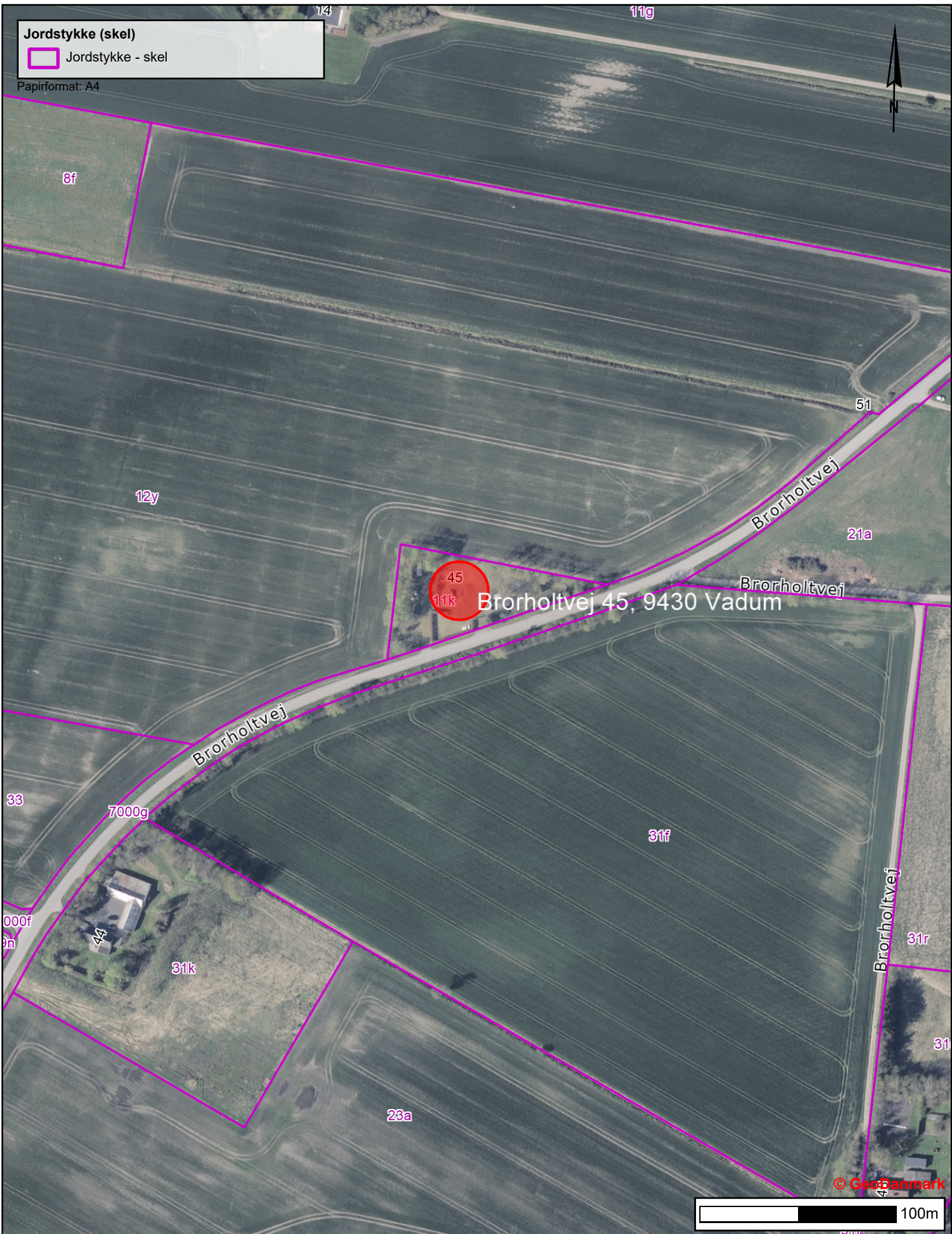
Klagen sendes til Nævnenes Hus, Planklagenævnet gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MitID. I klageportalen sendes din klage automatisk først til Aalborg Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via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




Brorholtvej 45, 9430 Vadum
 Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 128 m²

Tidspunkt: 08-04-2026 09:27:21
 Udskrevet af: Laura Holm
 Målestoksforhold: 1:10000



Jordstykke (skel)

 Jordstykke - skel

Papirformat: A4

Brorholtvej 45, 9430 Vadum

© GeoDanmark

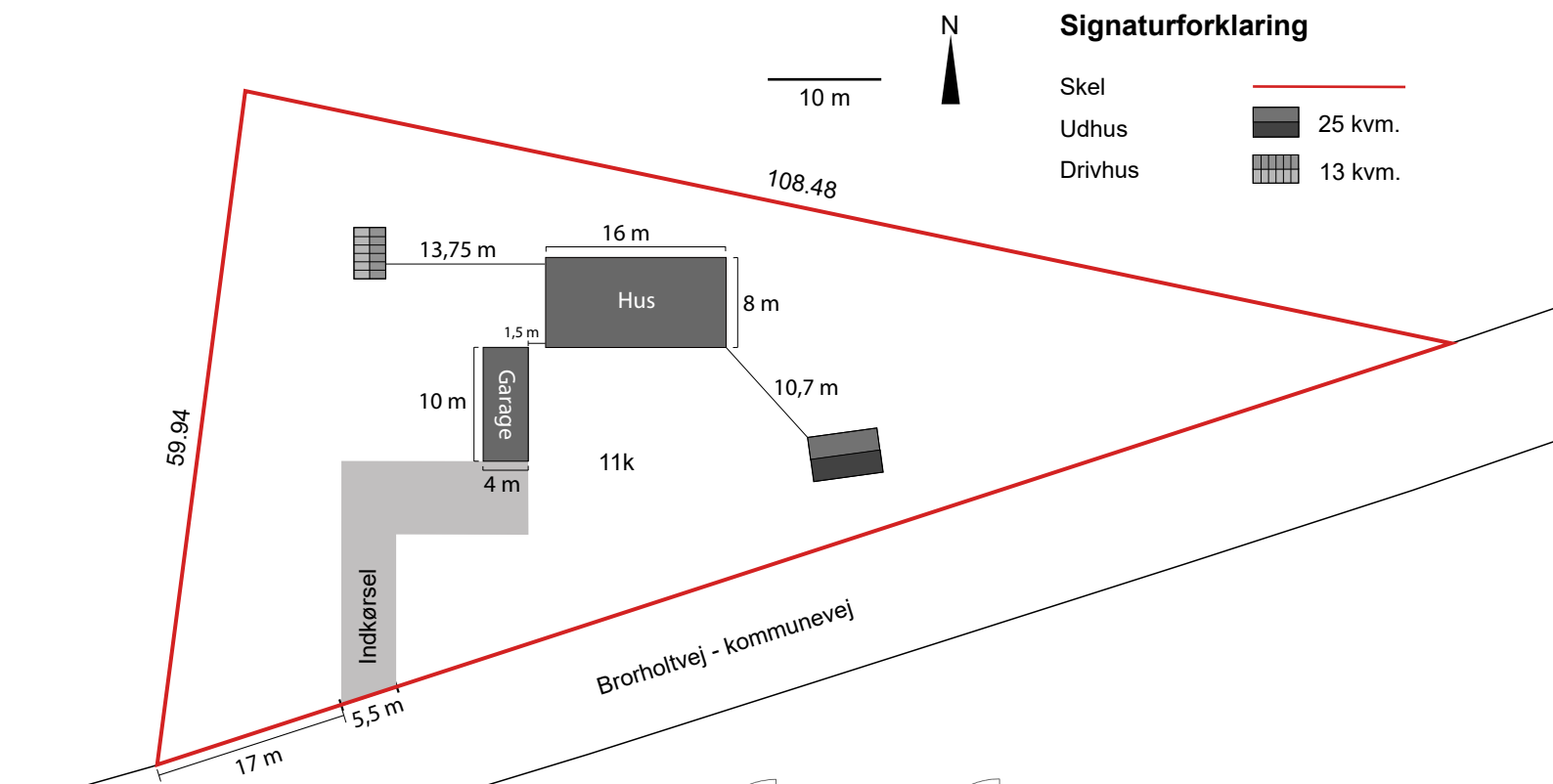
100m



Brorholtvej 45, 9430 Vadum
 Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 128 m²

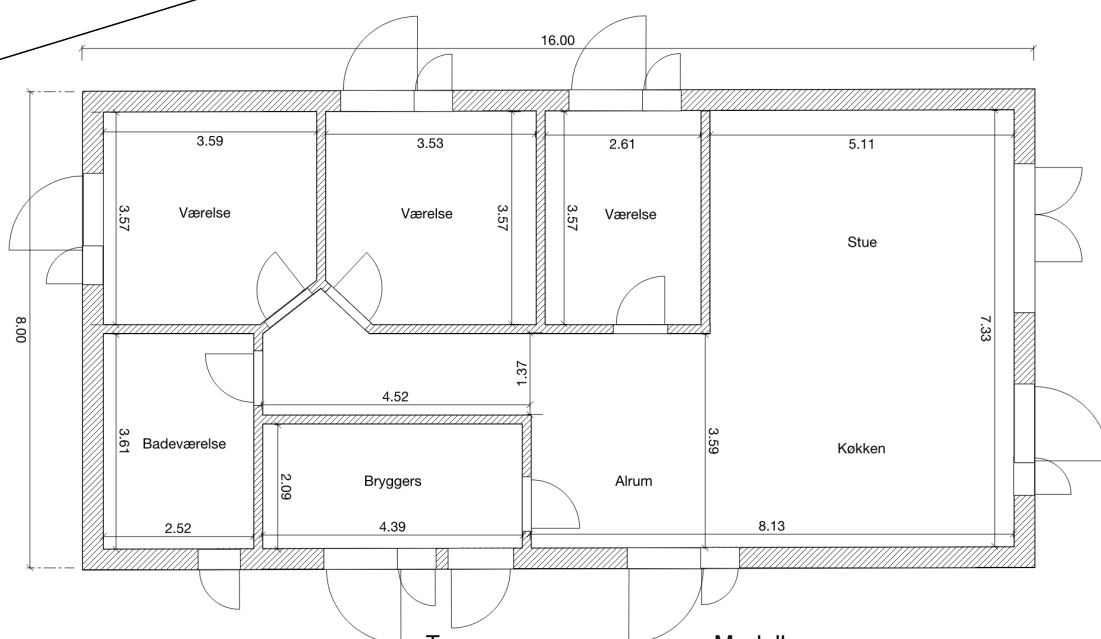
Tidspunkt: 08-04-2026 09:29:42
 Udskrevet af: Laura Holm
 Målestoksforhold: 1:2500

Brorholtvej 45 - 9430 Vadum



Signaturforklaring

Skel		
Udhus		25 kvm.
Drivhus		13 kvm.



Måleblad

Matrikel nr : 11k
Ejerlav : Torpet by, Vadum
Ejerlavskode : 601354
Kommune : Aalborg Kommune

Format : 297 x 210

Type: Modulhus
Konstruktionsklasse: 1
Bebygget areal: 128 kvm.
Ydervæggens materiale: Fibercement - Antracitgrå
Tagdækningsmateriale: Tagpap med lille hældning
Brandklasse: 1

Garage areal: 40 kvm.

Vand & afløb

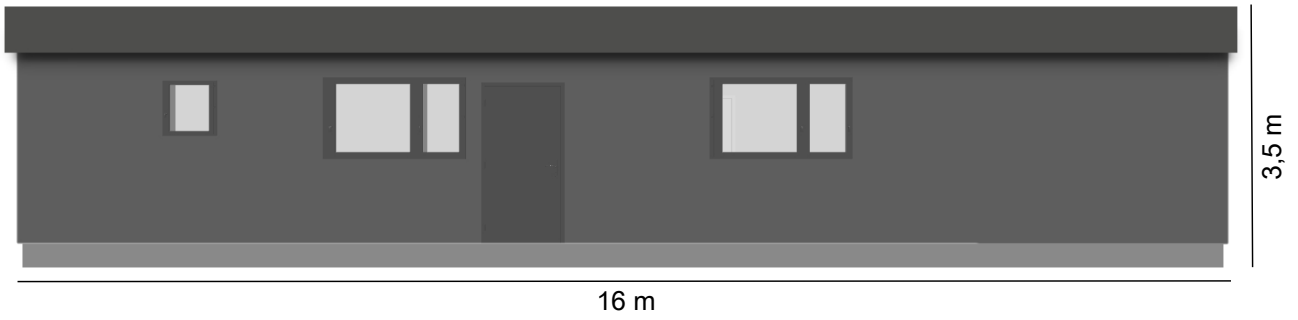
Vandforsyning: Vadum vandværk
Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg

Grundareal: 3252 kvm.
Afstand til skel: 6 meter

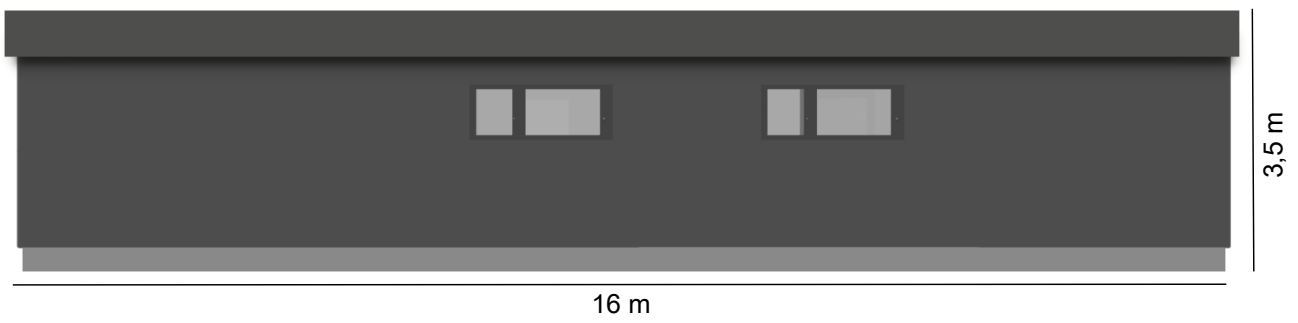
Bebyggelsesprocent: 4,8%

Facader – Brorholtvej 45, Vadum

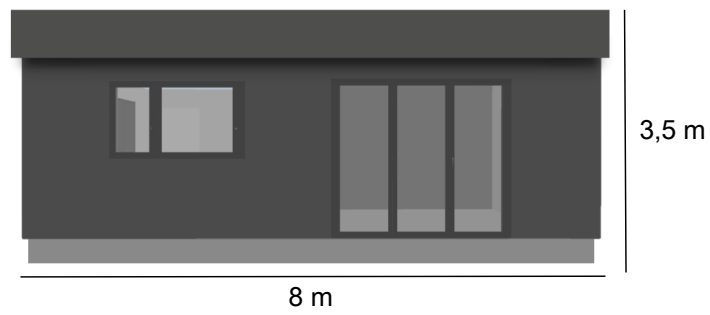
Syd



Nord



Øst



Vest

