



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:
NK

Sagsnr.:
S2026-2245

BFE-nummer
100530373

Matr.nr.
1vq, Restrup Hgd., Sønderholm

28. maj 2026

Landzonetilladelse

Nørholmsvej 189, 9000 Aalborg

matr.nr. 1vq, Restrup Hgd., Sønderholm

På baggrund af din ansøgning modtaget den 20-02-2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 24-04-2026, meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 182,1 m²

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 1868 m².

Det ansøgte

Der er søgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 182,1 m² i en etage med 25° valmet sort sadeltag med glans 5 og facade af rød/brun tegl. Huset opføres på en hidtil ubebygget grund, hvor der i 2022 er meddelt tilladelse til udstykning af grunden. Der terrænreguleres ca. 390-450 mm.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.6.L2 - Restrup Enge, som udlægger området til landsby med blandet bolig og erhverv.

Den ansøgte placering er i kommuneplanen udpeget som område inden for kystnærhedszonen og risiko for oversvømmelse ved skybrud.

Lokalplan

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

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplanrammen

Målet med kommuneplanrammen er beskrevet som en bevaring af bebyggelsen, hvor nybyggeri skal udformes i harmoni med eksisterende bebyggelse og respekt for den egnskarakteristiske byggestil. Bygninger skal altså i skala, formsprog og materialevalg tilpasses omgivelserne og den karakteristiske byggeskik på landet. Den eksisterende egnskarakteristiske byggestil er beskrevet som ydermere typisk udført i blank teglsten eller pudset og hvidkalket/malet i jordfarver. Tage på beboelsesbygninger er typisk udført i tegl (ikke glaseret) eller skifer, tage på lader og øvrige erhvervsbygninger er fx beklædt med pandeplader.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, der er angivet på kortet, skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Planlægningsmuligheder, som i øvrigt fremgår af den gældende kommuneplan, kan realiseres.

Oversvømmelse fra regnvand - skybrud

Arealer i oversvømmelsestruede områder fra regnvand, skal friholdelse ny bebyggelse, tekniske anlæg, infrastruktur eller ændret anvendelse, medmindre der etableres tilstrækkelige afværgeforanstaltninger. Vandet skal håndteres uden at skade bygninger, infrastruktur, tekniske anlæg, natur- og rekreative områder nedstrøms.

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. Nærmeste Natura 2000 område Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, ligger ca. 1 km mod nord. På baggrund af afstanden og projektets omfang samt beliggenhed inden for en landsby, hvor der mellem området og projektet er eksisterende bebyggelse, 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: strandtudse og spidssnudet frø. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er strandtudse ca. 650 m sydøst og spidssnudet frø 1100 m sydvest for projektområdet. Der er flere vandhuller i området, men den ansøgte placering for projektet vurderes ikke at udgøre egnet yngle- og/eller rasteområde for padderne, idet arealet for ejendommen indtil for få år siden har været driftet. Samlet set vurderes projektet altså 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 indgået en telefonisk bemærkning i forbindelse med orienteringen. Bemærkningen omhandler terrænregulering og vand på grunden. Der er gjort opmærksom på en bekymring om vandets påvirkning af omkringliggende grunde, når der terrænreguleres. Bemærkningen har ikke givet anledning til projektændringer. Terrænreguleringen har til formål at sikre huset mod oversvømmelse bl.a. da området ligger lavt og så huset ligger i samme lettere hævede kote som de omkringliggende huse. Desuden er der iht. byggeloven og bygningsreglementet pligt til at holde tagvand på egen grund og der skal findes en løsning på dette inden der kan meddeles en ibrugtagningstilladelse af huset iht. byggeloven og bygningsreglementet. Det blev i forbindelse med bemærkning fra nabo drøftet, at vejadgang ved privat fælles vej skal aftales privat mellem parterne. Kommunen har ikke kendskab til aftaler om vejadgang fra tidligere sager eller tinglysning.

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. 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 en væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier.

Der er lagt afgørende vægt på, at projektet er beliggende inden for planlagt område i kommuneplanrammen for Restrup Enge i kystnærhedszonen, som udlægger området til blandet bolig og erhverv, herunder åben-lav boligbebyggelse, altså fritliggende enfamiliehuse. Projektet vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanrammen, hvor boligen udføres med facade i teglsten inden for jordfarveskala og sort tegltag med glans 5 (mat), som er i overensstemmelse med kommuneplanrammens beskrivelse af den egnskarakteristiske byggestil.

Det vurderes samtidigt, at projektet ikke påvirker kystnærhedszonen væsentligt, idet landsbyen er præget af bebyggelse i forvejen og der desuden er bebyggelse mellem det ansøgte og kysten ved Limfjorden.

Derudover lægges der vægt på, at der i projektet er taget hensyn til risiko for oversvømmelse ved afværgeforanstaltning i form af hævet terrænkote ved bygningen, så sokkelkoten bliver 2.55, ligesom ved flere omkringliggende huse.

Øvrig lovgivning

Regnvand

Spildevandsmyndigheden har vurderet, at det ansøgte kræver særskilt spildevandstilladelse for håndtering af tag- og overfladevand. Ansøgning skal indsendes særskilt via Aalborg Kommunes hjemmeside.

[Ansøg om nedsivning af regnvand](#)

[Ansøg om udledning af regnvand](#)

Jordforurening

Ejendommen ligger i et område, der er klassificeret som potentielt lettere forurenede (områdeklassificering). Hvis der i forbindelse med byggeriet skal ske bortskaffelse af overskudsjord, skal dette forinden anmeldes til Aalborg Kommune jf. Jordforureningslovens § 50 via kommunens hjemmeside.

[Jordflytning og jordforurening - Aalborg Kommune](#)

På projektarealet skal det sikres, at de områder, hvor der ikke etableres en varig fast belægning, er et minimum 50 cm uforurenede jordlag jf. Jordforureningslovens § 72b.

Overkørsel

Grundejer skal selv afklare rettighed og eventuelle vilkår for etablering af overkørslen mod den private fællesvej i landzone på matr.nr. 1bv, Restrup Hgd., Sønderholm, med vejejer/samt eventuelle øvrige vejberettigede til vejen.

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 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 28-05-2026, 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

Ninna Mogensen Kirk
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 videre-sendelsen.

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.



**Aalborg
Kommune**

Nørholmsvej 189, 9000 Aalborg
S2026-2245 Landzonetilladelse til opførelse af
enfamiliehus på 182,1 m²

Tidspunkt: 26-05-2026 15:18:13
Udskrevet af: Ninna Mogensen Kirk
Målestoksforhold: 1:10000

Tegn.nr.:
1

Grundareal.....	1868.0 m ²
Beboelse.....	482.1 m ²
Garage BBR.....	0.0 m ²
Overdækning BBR.....	0.0 m ²
- Overdækning.....	0.0 m ²
Bebygget areal.....	482.1 m ²
Bebygget areal BBR.....	482.1 m ²
Beboelse.....	482.1 m ²
Garage / overdæk. over 50 m ²	0.0 m ²
Bruttoareal.....	482.1 m ²
Bebyggelsesprocent.....	9.8%

Alle koter er faktiske DVR90 i meter
Alle koter angivet er eksisterende på grunden

Sokkelkote..... Kote 2.55
Terræn omkring hus..... Kote 2.40

Signatur:

Regnvald
Spildevand

- Alle regnvandsledninger udføres i PLASTRØR med min. 20 promilles fald for sandfangs brønd og MIN. 10 promille efter

Kloak:
Rens- og indløbsbrønd, med konungeret opfølgende uden muffer, afsluttet med beton/plastrør med 0315 mm Sandfangsbrønd med vandlås, afsluttet med beton/plastrør med/uden rat iht. tegningen.

Den endelige tilretning af brønde i terrænhøjde foretages af bygherren
Arbejdet udføres af Aut.-Kloakmester
Stikledninger kontrolleres på pladsen.

Rottespørrør:
Rottespørrør i parceller eller i spildevandsbrønd på grunden - Brønd afmærkes

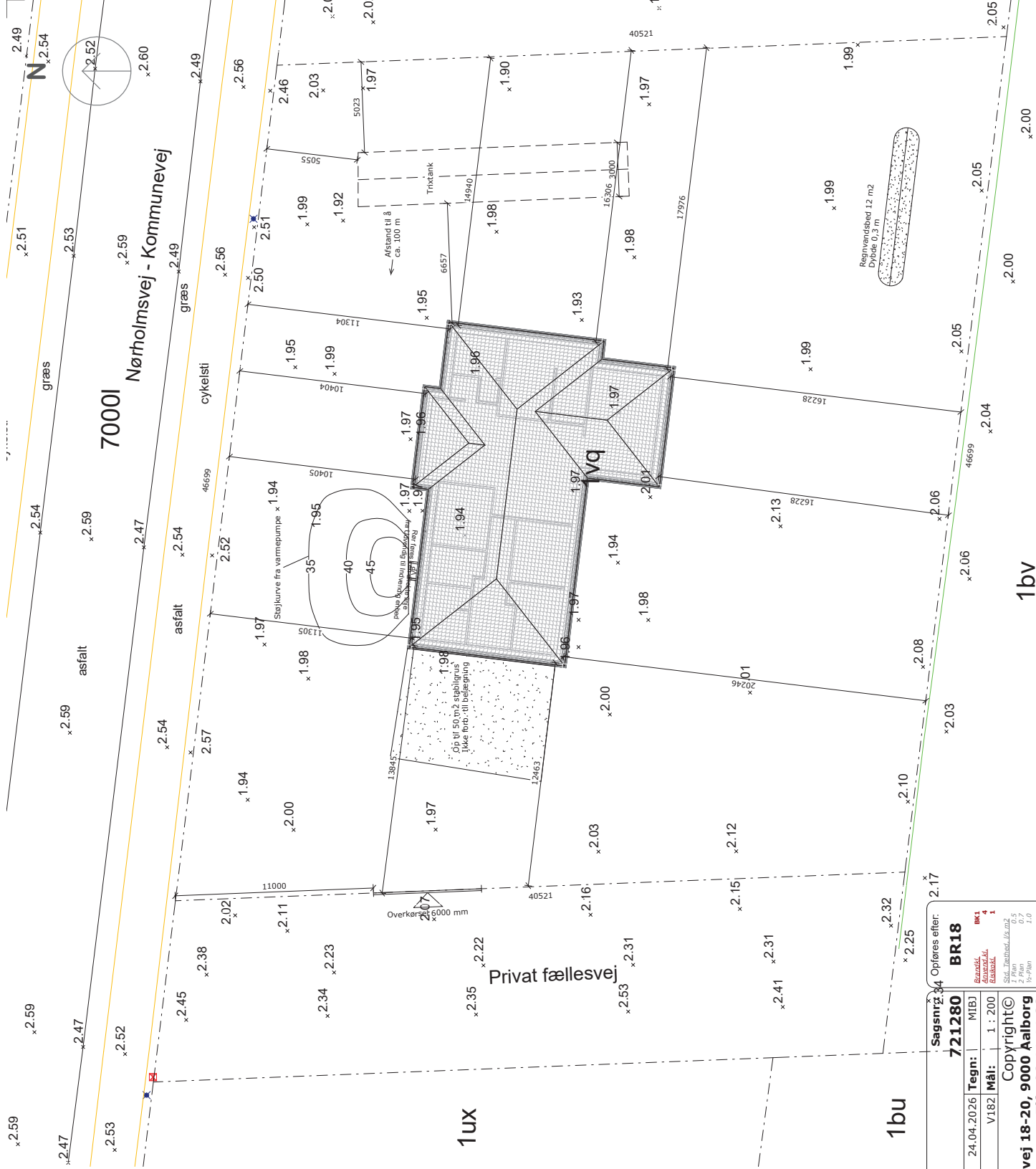
Overkørsler og fliser

HusCompagniet anslår ikke overkørsel afsluttet med beton/plastrør
HusCompagniet erstatter ikke ødelagte fliser eller andet i denne forbindelse.

ØBS!

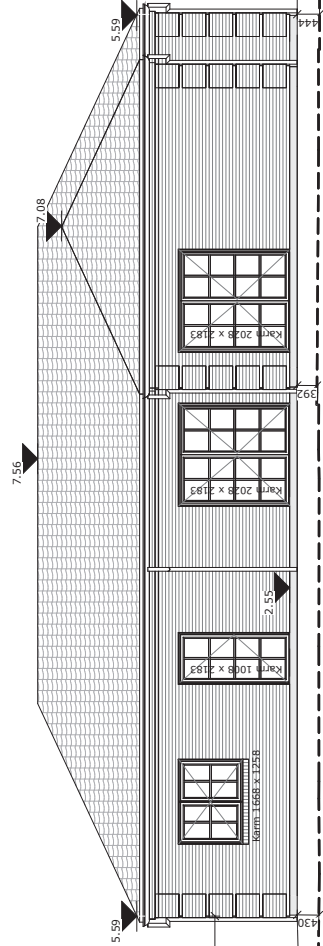
Der skal sendes "Som udført" tegninger til HusCompagniet
Denne tegning er kun vejledende

Byggeadr.: Nørholmsvej 189, 9000 Aalborg	Sagsnr.: 721280	Opføres efter: BR18
Emne: Beliggenhedsplan	Dato: 24.04.2026	Tegn: MIBJ
Matr.nr.: 1vk - Restrup Hgd., Sønderholm	Type: V182	Mål: 1 : 200
Copyright© Blytækkervej 18-20, 9000 Aalborg		
Tlf.: 98 11 11 33 24		



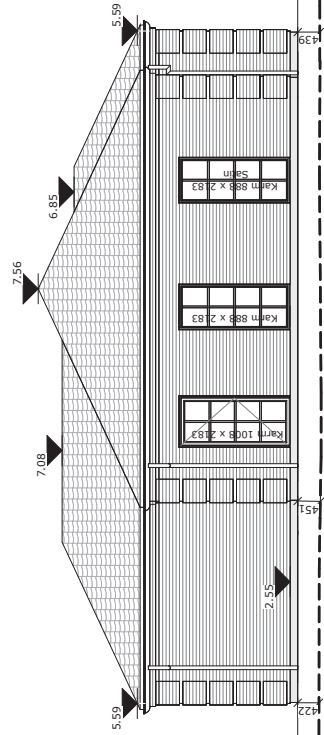


Skæb
Højdegrænseplan



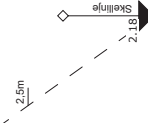
Facade mod syd

Skæb
Højdegrænseplan



Facade mod øst

Skæb
Højdegrænseplan



OBS.
Mursten placeres med skæg nedad.

Byggeadr.: Nørholmsvej 189, 9000 Aalborg		Sagsnr.: 721280	
Emne:	Facader (Syd, Øst)	Dato:	24.04.2026
Matr.nr.:	1vq - Restrup Hgd., Sønderholm	Type:	V182
HusCompagniet		Copyright©	
Blytækervej 18-20, 9000 Aalborg		Tlf.: 98 11 11 33	
Opført efter:		BR18	
- Varmekilde:		- Luftvarmepumpe	
- Tagkonst.		- Tagbekl.	
- Skalmur		- Udv. let bekl.	
- Vinduer		- Rationel - Formaplus - G80 Sort (S900)	
- Varmekilde:		- Gulvvarme	
- Tagkonst.		- Tagbekl.	
- Skalmur		- Udv. let bekl.	
- Vinduer		- Rationel - Formaplus - G80 Sort (S900)	

Info:

Fremtidig terræn
Eksisterende terræn
Terrænregulering på byggepladsen (Lignende af byggepladsen)
Terrænregulering på byggepladsen er gældende.
Gældende regler og krav, samt godkendelse ved kommunen.

Tegn.nr.: 2.1

Teglsten
Porebeton
Tagedøb
Gulvretning

Fliseforbåndt & -retning

HPFL & Måler:
Endelig placering afteles med elektriker

OBS!

Vinduer > / = 1008mm
understøttes med vinkelbeslag

Placering af loftem og ovenlys-vinduer tilpasses
vindtrækbånd

Placering/antal af dilatationsfuger revideres iht.
ingeniør-anvisning

Brandalarmering:

□ Røgmelder

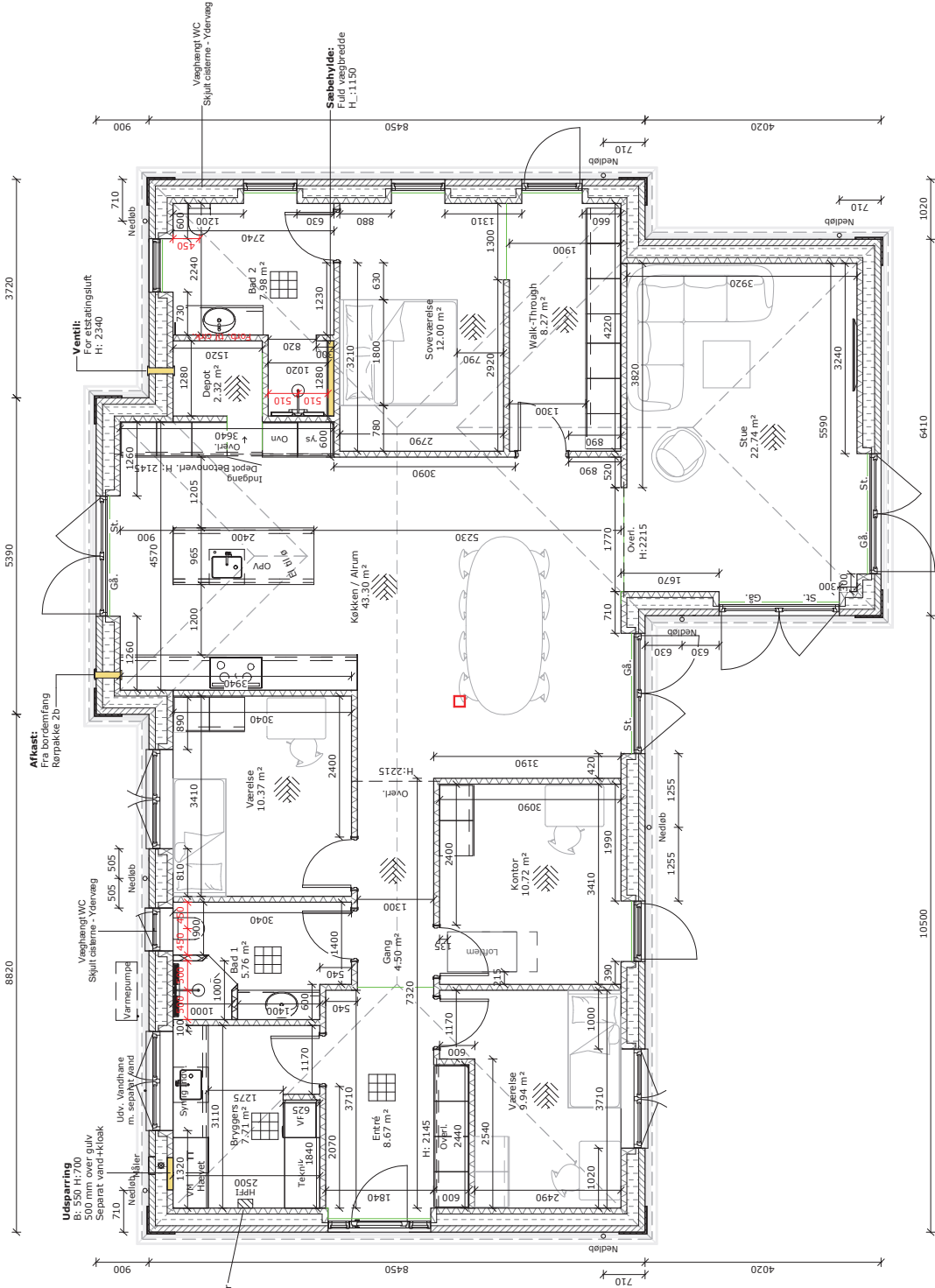
min. 1 stk. placeret centralt
(maks. ganglinje 10m)

Fribredder:

Yderdøre > 770mm

Indv. døre > 770mm

Netto
Rumareal
Total
154,27 m ²



Energi:
Udført af: Beregn.
Dato: Dato

Opføres efter:

BR18

BR18

BR18

BR18

BR18

BR18

BR18

BR18

BR18

BR18

BR18

Bemærkninger til projektet:

1. Kvader
2. Øget lofthøjde
3. Hævet VM + TT
4. Mureværk imprægneres
5. Vent. på loft
6. Lurt/vand varmpumpe
7. Gardinpakke
8. Sæbehyde bad 2
9. Bordemfang

OBS.

Mursten placeres med skæg nedad.