



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:
NK

Sagsnr.:
S2025-2481

BFE-nummer
100323456

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

16. december 2025

Landzonetilladelse

Restrup Fælle 4, 9240 Nibe

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

På baggrund af din ansøgning modtaget den 24-02-2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 11-12-2025, meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1 og planlovens § 19, stk. 1,

Landzonetilladelse til opførelse af 18 tæt-lav boliger på samlet 1711 m² fordelt på 6 bygninger, dertilhørende depotrum og indretning af renovation samt dispensation fra lokalplan 6-6-105

Afgørelsen omfatter følgende:

Det ansøgte

Der er søgt om tilladelse til at opføre 18 boliger som tæt-lav projekt, hvor boligerne opføres med lodret lejlighedsskel fordelt på 6 bygninger med hhv. 2, 3 eller 4 sammenbyggede boligenheder i hver bygning. Den samlede bygningsmasse udgør 1711 m². Bygningernes højde er 5,6 m fra terræn (efter byggemodning). Dertil opføres 18 depotrum i tilknytning til boligerne på hver 4 m² og samlet 72 m². 6 af depotrummene opføres som fritliggende i tilknytning til hver sin boligenhed, mens de resterende er samlet i 2 sammenhængende klynger på hver 24 m² + teknikrum på 4 m² - i alt 2 bygninger på 28 m². Depotrum og teknikrum har en højde på 2,4 m fra terræn (efter byggemodning).

Derudover indrettes der en plads til renovation på 32 m² samt et mindre areal med belægning ved adgang hertil. På pladsen opføres også et teknikskur på 5 m². Pladsen omkranses af hegn i 1,3 m højde. Teknikrummet har en højde på 2,4 m fra terræn (efter byggemodning).

Depot-, teknikrum og hegn beklædes med sortmalet træ.

Det oplyses, at de elementer, der fremgår som "hække" på situationsplanen, etableres som spredt, fritvoksende beplantning uden karakter af hæk eller hegn, i overensstemmelse med lokalplanens pkt. 7.3 samt at beplantning etableres i overensstemmelse med lokalplanens anvisninger. Der anvendes egnskarakteristiske, udelukkende hjemmehørende danske arter af træer og buske, som styrker lokalområdets karakter og biodiversitet. Der prioriteres robuste, egnstypiske arter, der skaber en naturlig overgang mellem bebyggelsen og det omkringliggende landskab. Der etableres spredt, fritvoksende beplantning, som understøtter og udligner det let skrånende terræn langs Restrup Kærvej mod øst.

Redegørelse

Ejendommen

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 6730 m².

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.6.L7 - St. Restrup ved Restrup Kærvej.

Den ansøgte placering er udpeget som område inden for landskabshensynet Sønderholm Bakkelandskab samt det værdifulde kulturmiljø Store Restrup husmandsudstyknings.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan 6-6-105 Boliger, St. Restrup Fælled, St. Restrup, hvor ejendommen er beliggende i delområde A. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens pkt. 5.2 og 7.4, som angiver følgende:

- **5.2 Bebyggelsens placering**

Delområde A

Boliger skal placeres indenfor byggefelterne omkring adgangsvejen og landsbytorvet, som vist på kortbilag 2.

Der kan maksimalt etableres fire sammenhængende boliger i en række boliger. Der kan ske forskydning i facaderne på op til 1 meter mellem de enkelte boliger.

Mellem de to nordlige byggefelter skal der være en ubebygget åben forbindelse på minimum 8 meter, som sikrer forbindelse mellem landsbytorvet og fællesareal/regnvandsbassin mod nord.

Bebyggelsen skal placeres mindst 14 meter fra vejmidte, så det sikres, at den ikke er belastet af trafikstøj fra Restrup Kærvej.

- **7.4 Terrænregulering**

Der må foretages mindre terrænregulering i forbindelse med byggemodning og etablering af vejanlæg.

Generelt skal det eksisterende naturlige terræn så vidt muligt skal bevares, og bebyggelsen placeres under hensyn til eksisterende terræn. Terrænet må ikke terrasseret. Det gælder både i forbindelse med byggemodning og ved bebyggelse af den enkelte grund. På stærkt skrånende terræn skal niveauforskelle optages i bebyggelsen.

I delområde A, D og E kan der i forbindelse med byggemodning terrænreguleres, så terrænet kommer til at ligge i niveau med Restrup Kærvej.

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod eventuelle bygninger eller anlæg. Den maksimale hældning må være 1:3.

Efter færdig byggemodning skal terrænregulering begrænses. Der må ikke foretages terrænregulering med mere end +/- 0,5 meter og ikke nærmere naboskel end 1 meter.

Der kan foretages de nødvendige terrænreguleringer i forbindelse med etablering af tekniske anlæg, herunder regnvandsbassin og øvrig forsinkelse af regnvand. Anlæggene skal dog have en naturlig overgang til omgivelserne.

Kommuneplanens retningslinjer

Landskabshensynet Sønderholm Bakkelandskab

Sønderholm Bakkelandskab fremstår som et storbakked, højtliggende landbrugslandskab med gode jorde, store gårde og flere mindre ejendomme. Området er præget af marker i middel størrelse, stedvist omgivet af levende hegn. Området er rigt på kulturspor, der ofte er placeret højt i landskabet. Karakterområdet har en delvis sammensat karakter, er i middel skala, dog præget af vide udsigter over landskabet.

Det ansøgte ligger inden for område, der har fået det strategiske mål *beskytte*. Landskaberne er vurderet som oplevelsesrige landskaber. Beskyttelsesmålsætningen betyder, at ændringer i området kun bør ske, hvis det medvirker til at bevare eller styrke den eksisterende landskabskarakter og de kulturhistoriske fortællinger, som områderne rummer.

Ny bebyggelse i området bør knyttes til områdets nærliggende byområder. Ny bebyggelse ude i det åbne land bør understøtte den eksisterende bebyggelsesstruktur langs vejene og stedvis ude på markfladerne.

Værdifuldt kulturmiljø: Store Restrup husmandsudstykning

Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun gives tilladelse til bebyggelse og anlæg, som ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet og ikke tilsidesætter bevaringsværdierne, som fremgår af udpegningsgrundlaget for det enkelte kulturmiljø.

Husmandsstederne har ikke et særkende men er af varierende stand og størrelse. Det anbefales, at der ikke etableres en større mængde nye ejendomme eller at eksisterende ejendomme ikke udbygges væsentligt, da dette vil sløre kulturmiljøet.

Vurdering efter 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 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, ligger ca. 3,6 km mod nord/vest fra det ansøgte. 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 bilag IV-arter: spidssnudet frø, odder, stor vandsalamander og flagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er odder ca. 500 m sydøst for projektområdet samt spidssnudet frø ca. 860 m nordvest for projektområdet. Odder lever i det beskyttede vandløb ca. 200 meter øst for projektområdet. Åen er adskilt fra projektområdet af en vej, og der vil ikke blive nedlagt potentielle yngle- eller rasteområder såsom moser under udførelsen af projektet.

Projektet ligger desuden indenfor udbredelsesområdet for spidssnudet frø, stor vandsalamander, løgfrø og arter af flagermus. Boligerne opføres på tidligere mark, som ikke udgør et potentielt yngle- eller rasteområde for de nævnte arter, og der skal ikke fældes større træer i forbindelse med opførelsen. Derfor vurderes det, at projektet ikke vil have negativ påvirkning af bilag IV arter.

VVM-screening

Kommunen har på baggrund af en VVM-screening vurderet, at projektet ikke vil påvirke miljøet væsentligt og derfor ikke er VVM-pligtigt. Afgørelsen er truffet den 16-12-2025 efter bekendtgørelsens § 3, stk. 2.

Begrundelse for afgørelse om dispensation fra lokalplan

Kravet om dispensation

Lokalplanen fastsætter i pkt. 5.2, at boliger skal placeres indenfor byggefelterne omkring adgangsvejen og landsbytorvet, som vist på kortbilag 2. Der er ansøgt om tilladelse til at opføre boligerne delvist uden for de i lokalplanen angivne byggefelter, hvilket ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, og forholdet kræver derfor dispensation.

Terrænreguleringen i det ansøgte projekt, vurderes at forudsætte en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om terrænregulering i pkt. 7.4.

Depotrummenes udformning og placering er ikke reguleret i lokalplanen og vurderes derfor at være umiddelbart tilladte – også uden for byggefelterne, idet de vurderes at være knyttet til boligformål.

Vurdering

Kommunen finder ikke, at lokalplanens byggefelter fastlagt i pkt. 5.2 er en del af planens principper, da der er tale om en bebyggelsesregulerende bestemmelse, og at der ikke er henvist specifikt til byggefelterne i lokalplanens formålsbestemmelse. I lokalplanens formålsbestemmelse står bl.a. at formålet med lokalplanen er, at tæt-lave boliger etableres omkring et fælles torv/fællesareal. Dette er fortsat opretholdt i projektet og dermed ikke i strid med formålsbestemmelsen og planens principper.

Der dispenseres til boligernes placering delvist uden for byggefelterne, idet det vurderes, at der er tale om en mindre overskridelse, hvor boligerne stadig har samme struktur, placeret omkring adgangsvejen og landsbytorvet som fælles "gårdrum", som lokalplanen tilsigter.

Kommunen finder ikke, at lokalplanens bestemmelser om terrænregulering fastlagt i pkt. 7.4 er en del af planens principper, da der er tale om en bebyggelsesregulerende bestemmelse, og at der ikke er henvist specifikt til dette i lokalplanens formålsbestemmelse. I lokalplanens formålsbestemmelse står bl.a. at formålet med lokalplanen er, at udviklingen af området tilpasses det omgivende landskab.

Der dispenseres til den ansøgte terrænregulering, idet det vurderes, at projektet er tilpasset det omgivende landskab og markante landskabstræk bibeholdes. Der er lagt vægt på, at projektområdet overordnet er tilpasset landskabet samt at overgange fra projektet til omkringliggende ejendomme og veje er afrundede og at der etableres beplantning ved Restrup Kærvej, hvor der sker en større terrænregulering. Det afrundede terræn og beplantning gør, at terrænreguleringen ikke fremstår markant, men passer ind i bakkelandskabet.

Begrundelse for afgørelse om landzonetilladelse

Kravet om landzonetilladelse

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.

Bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer af kræver ikke landzonetilladelse i det omfang det er udtrykkeligt tilladt i en lokalplan, jf. § 36, stk. 1, nr. 6 (bonusvirkning).

Da de ansøgte boliger ligger uden for de i lokalplanen angivne byggefelter og terrænregulering også kræver dispensation fra lokalplanen, er det ansøgte ikke omfattet af bonusvirkningen og kræver derfor landzonetilladelse.

Det kræver ikke landzonetilladelse at opføre garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på op til 50 m², når bygningerne opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.

Da depotrummene ikke opføres i tilknytning til enfamiliehuse men til rækkehuse, er de ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen og kræver derfor landzonetilladelse. Kommunen vurderer, at depotrummene ikke er omfattet af bonusvirkningen i lokalplanen, idet dette ikke tydeligt er angivet.

Lokalplanens pkt. 9.4 og affald er ikke nævnt afsnittet om bonusvirkning og indretningen af renovationsløsningen for området, vurderes at have et omfang, som kræver landzonetilladelse.

Vurdering

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

Der er lagt vægt på, at der er tale om en mindre væsentlig overskridelse af lokalplanens byggefelter, hvor bygningerne fortsat er placeret omkring et fælles "gårdrum". Den mindre afvigelse fra lokalplanen vurderes altså

ikke at ændre på projektet, som planen tilsigter at muliggøre. Projektet er i tråd med planlægning for området og følger hensynet til landskabet ved placeringen i tilknytning til landsbyområdet.

Der er lagt vægt på, at kommuneplanens retningslinjer beskriver, at ny bebyggelse i området bør knyttes til områdets nærliggende byområder og at ny bebyggelse ude i det åbne land bør understøtte den eksisterende bebyggelsesstruktur langs vejene og stedvis ude på markfladerne. Projektet placeres i tilknytning til Restrup Kærvej og indgår som en fortsættelse af en eksisterende landsbykarakter langs vejen og til dels på markflade, hvor det samlede projekt med afrundede terrænreguleringer er indpasset i bakkelandskabet.

Det vurderes, at der ved terrænreguleringen i projektet er sikret, at de markante landskabstræk i området beholdes og at bebyggelsen er indpasset i bakkelandskabet. Ved etablering af beplantning i form af buske og træer langs med Restrup Kærvej optages en del af terrænreguleringen i beplantningen, så den ikke opleves at forringe bakkelandskabet. Ændringer i terrænet er afrundede, som beskrevet i lokalplanen og overstiger ikke en hældning på 1:3.

Depot- og teknikrum opføres med en begrænset højde på 2,4 m og facademateriale af sortmalet træ. Der opføres ét depotrum på 4 m² til hver bolig samt 3 mindre teknikrum, hvoraf nogle er placeret fritliggende og andre sammenbyggede. Depot- og teknikrum vurderes at være af et mindre omfang og placeret i tilknytning til boligerne og vurderes dermed ikke at ændre på bevaringsværdierne i kulturmiljøet eller hensynet til Sønderholm Bakkelandskab, idet depotrummene er indpasset i projektet og fremstår som en del af den samlede bebyggelse i en helhed i overensstemmelse med lokalplanen.

Det er beskrevet i lokalplanen, at der skal indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder og der skal indrettes mindst et område til fælles opsamling af genanvendelige materialer, som fx papir/pap, metal/plast og glas. Renovationspladsen er placeret i tilknytning til bebyggelsen, ca. 3 m fra boligerne mod sydvest i projektområdet. Pladsen anses for nødvendig for området som boliganvendelse og af rimeligt omfang og udformning, som ikke er markant i landskabet med begrænset højde og materiale i sortmalet træ.

Naboorientering ifm. dispensation fra lokalplan og landzonetilladelse

Der er ikke foretaget en orientering efter planlovens § 20 vedr. dispensation fra lokalplanen, da det ansøgte iht. de nødvendige dispensationer efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for de i planlovens § 20, stk. 1, nr. 1-3, nævnte personer og foreninger.

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 der er tale om mindre væsentlige overskridelser af lokalplanen i forhold til bebyggelsen samt at projektet alene forudsætter landzonetilladelse, grundet en mindre afvigelse fra lokalplanens byggefelt samt depotrum og renovation af mindre omfang.

For så vidt angår den udførte terrænregulering, vurderer Aalborg Kommune at den er mindre væsentlig for naboerne til ejendommen. Kommunen lægger ved sin vurdering vægt på, at det ifølge lokalplanen er muligt at terrænregulere i forbindelse med byggemodningen og der terrænreguleres med blød stigning med en hældning på mindre end 1:3 og hvor der terrænreguleres mest fra omkring kote 10 til 11,45 over en afstand på op til ca. 17 meter. Kommunen lægger desuden vægt på, at der er en offentlig vej imellem Restrup Fæled og naboerne samt at terrænreguleringen bliver sløret af beplantning imod naboerne langs Restrup Kærvej som ansøgt.

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, jf. planlovens § 60a.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer den 16-12-2025, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis afgørelsen påklages, vil kommunen orientere herom.

Klagemulighed

Tilladelsen kan påklages efter reglerne i nedenstående 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

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.

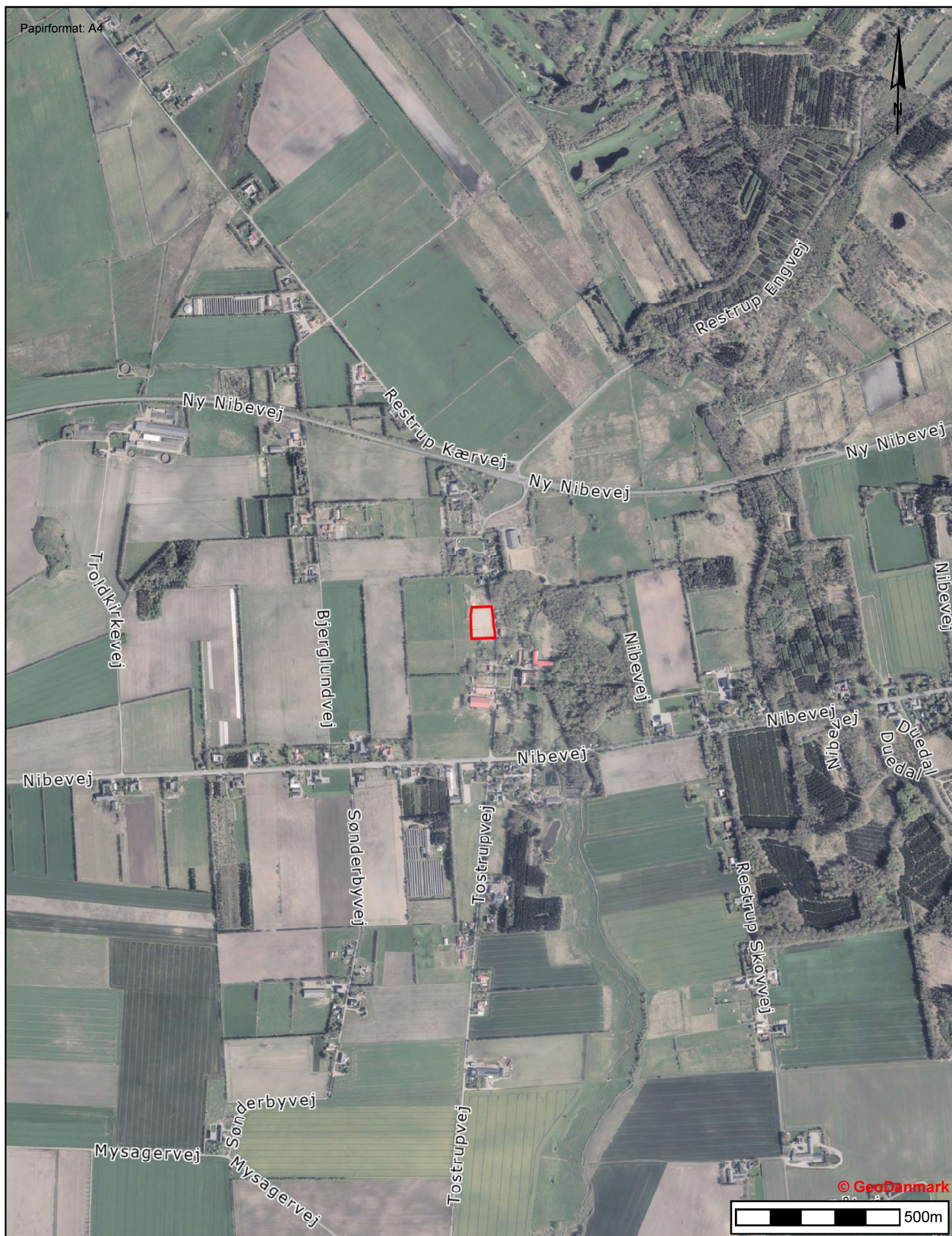
Klagevejledning til afgørelser efter planloven: (fx landzonetilladelser og dispensationer fra lokalplaner)

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.

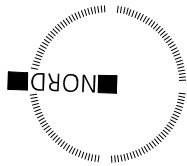
**Matr.: 1vu, Restrup Hgd., Sønderholm**

Landzonetilladelse til opførelse af 18 tæt-lav boliger på samlet 1711 m² fordelt på 6 bygninger, dertilhørende depotrum og indretning af renovation samt dispensation fra lokalplan 6-6-105

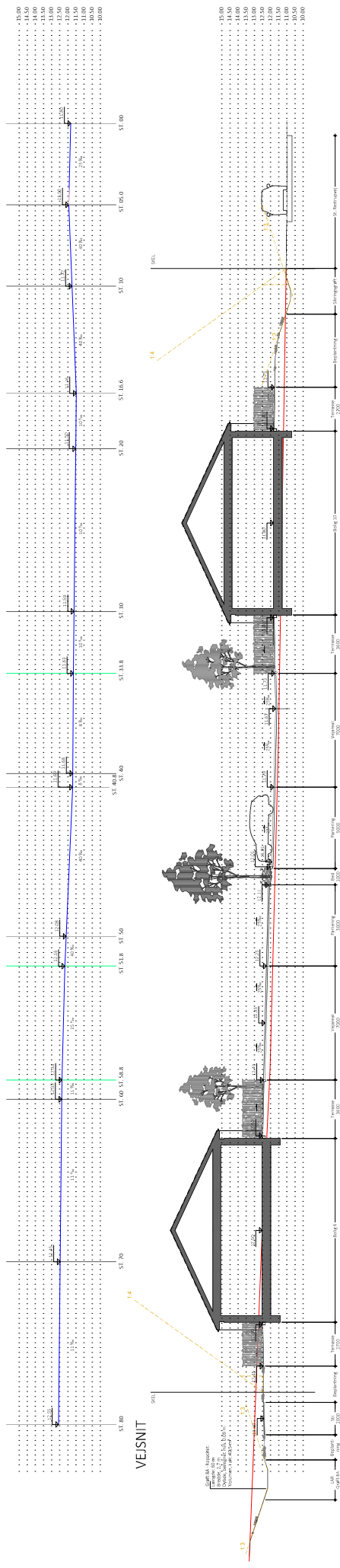
Tidspunkt: 16-12-2025 13:44:37

Udskrevet af: Ninna Mogensen Kirk

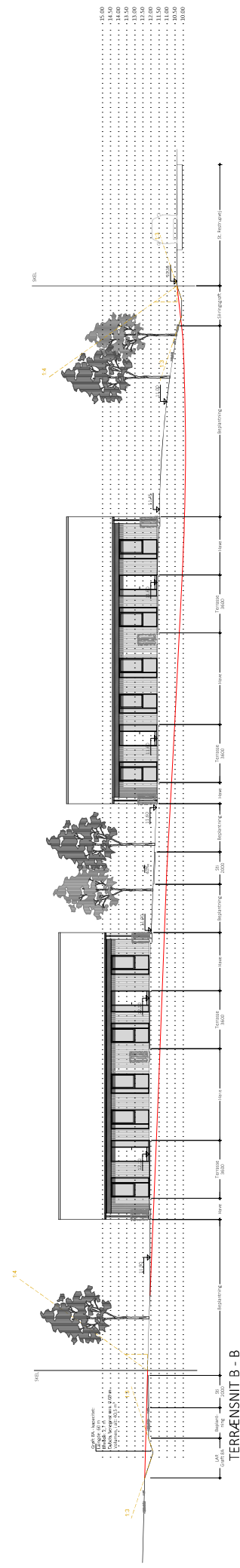
Målestoksforhold: 1:15000



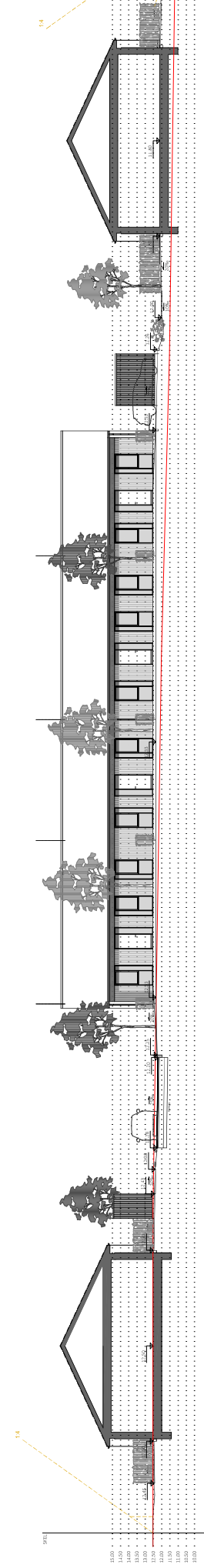
Denne tegning af Lars Pedersen & Søn A/S's ejendom og må hverken kopieres eller anvendes uden tilladelse



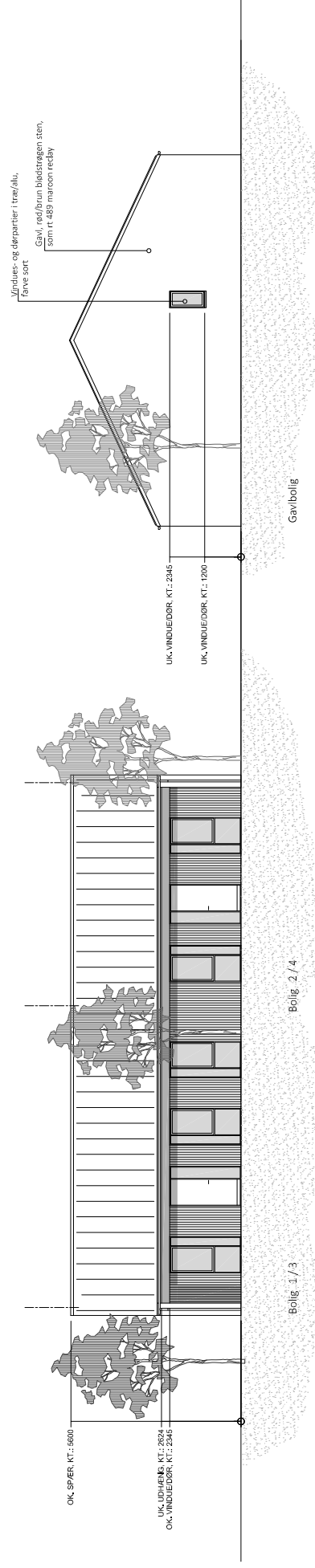
TERRÆNSNIT A - A



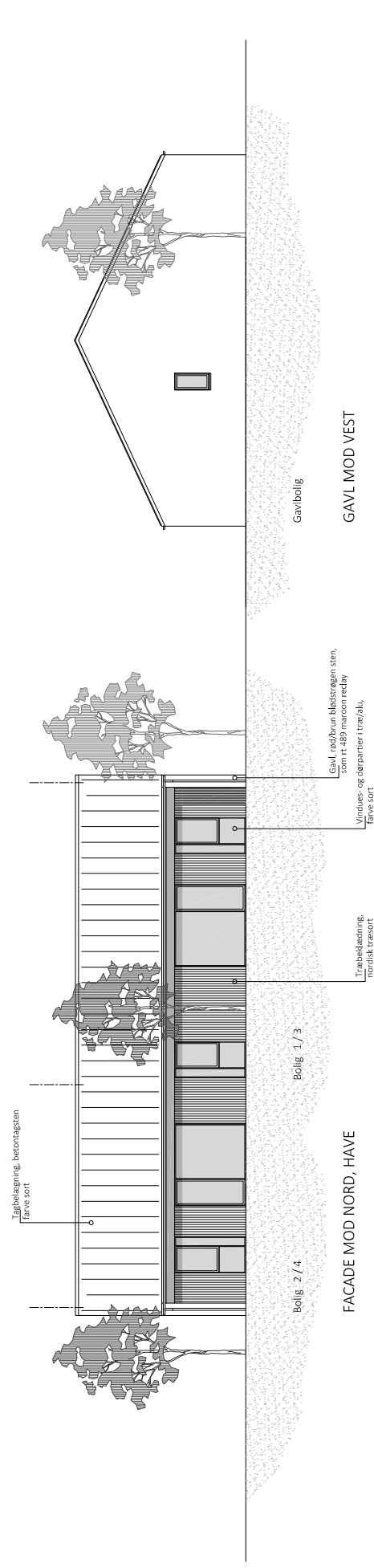
Graph 84 ring 2000
TERRÆNSNIT B - B

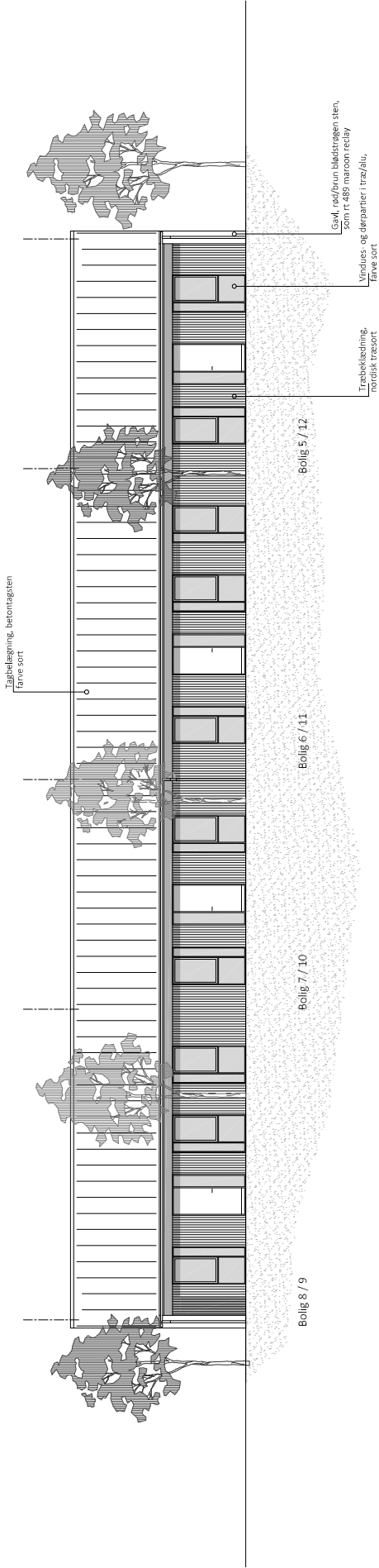


TERRÆSNIT C - C

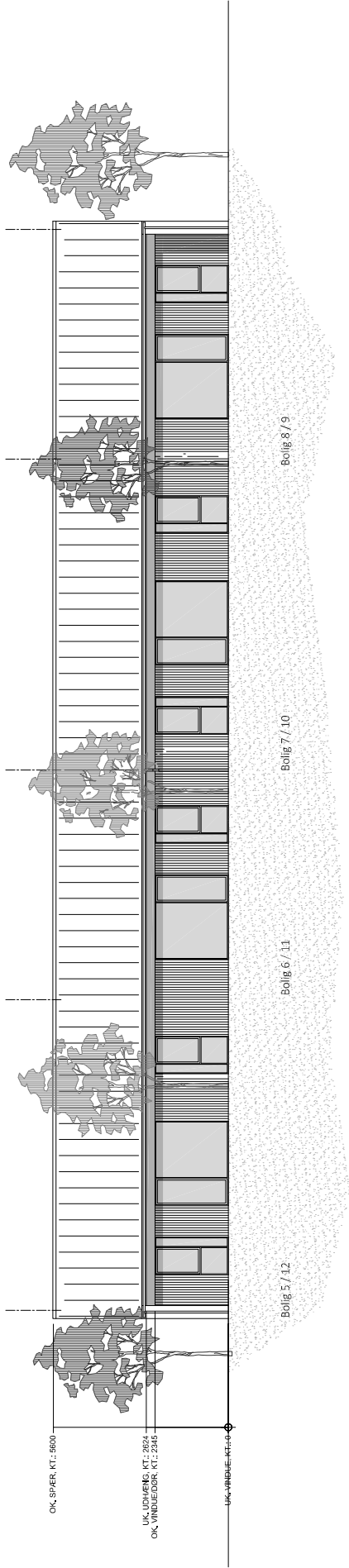


FACADE MOD SYD, INDGANG

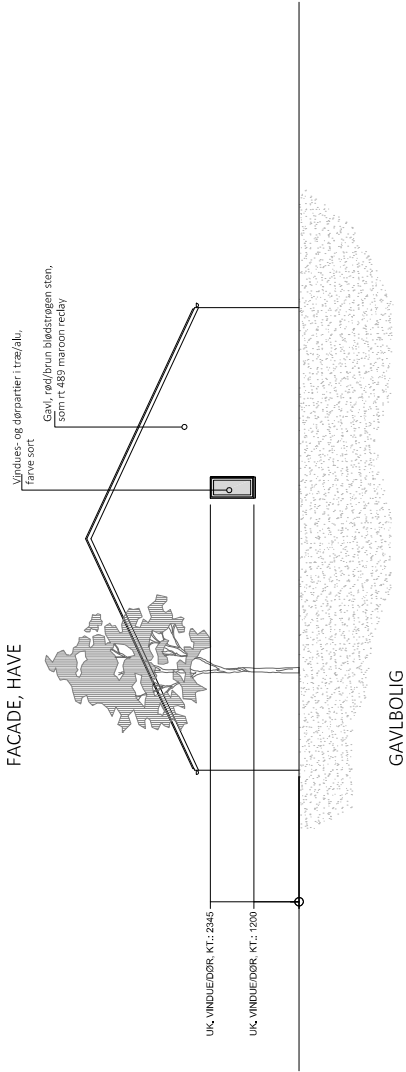
[illegible]

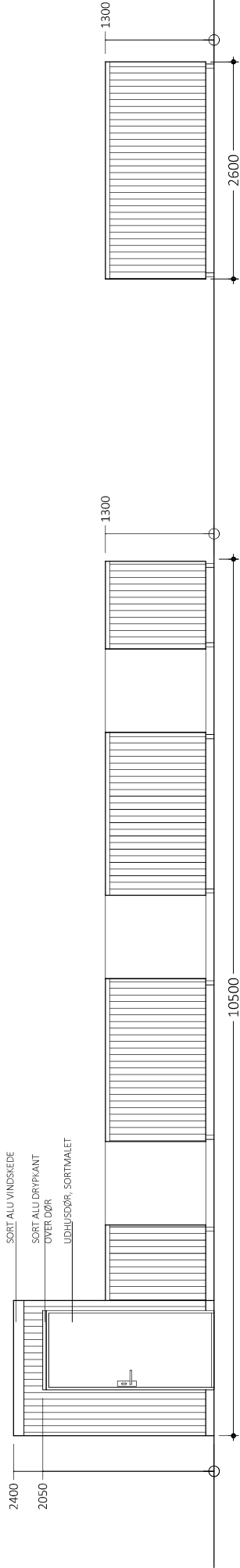


FACADE, INDGANG



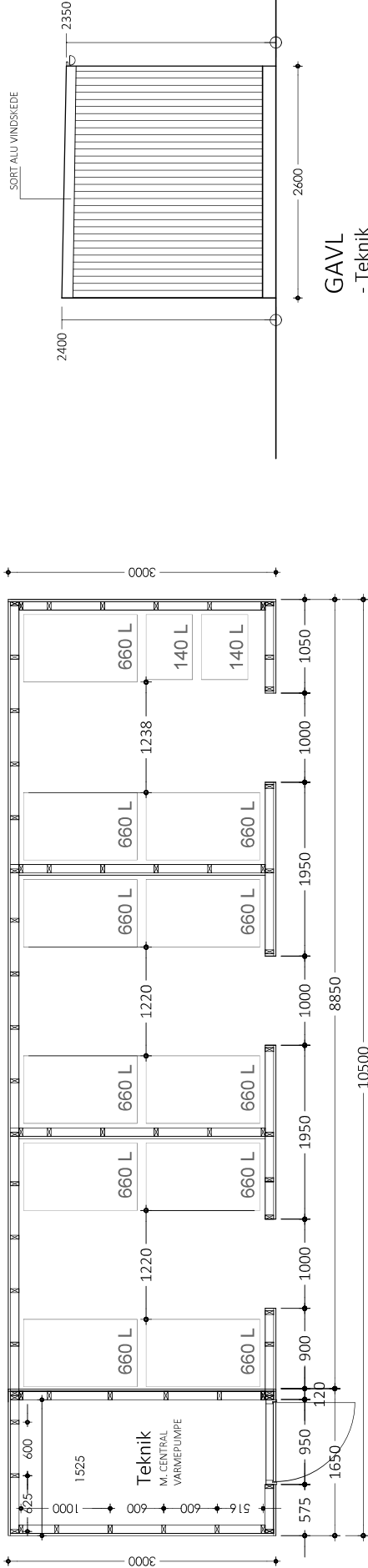
FACADE, HAVE





FACADE
- Renovation og teknik

GAVL
- Renovation



PLAN

GAVL
- Teknik

SIGNATURFORKLARING:

- BELÆGNINGER, UDVENDIGE:
- 300 x 300 BETONFLISER, NEDLÆGGES I BLOK-/LIGE FORBANDT.
 - 30 MM AFRETNINGSSAND
 - MEKANISK STABILGRUS.
 - BÆREDYGTIG JORD

(21).1 YDERVÆG

- FACADEBEKLÆDNING, LODRETSTÅENDE TRÆPROFILER, SORT MALET.
- STOLPESKELLET 45 x 95 MM KONSTRUKTIONSTRÆ PR. 600 MM,

- RENOVATION:
- RESTAFFALD: 4*660 L
 - PLAST/METAL: 3*660 L
 - PAP/PAPIR: 3*660 L
 - GLAS: 1*660 L

Rev B
Rev A

Bygherre Himmerland Boligforening Rendsburggade 22 9000 Aalborg		Dato 12.05.2025		LARS PEDERSEN & SØN MURER OG ENTREPRENØRFØRRETNING	
Sag Enne		Mål 1:50		ADR - VEGSERVISEJ 13, 8445, SUIORUP TLF 8837 8837 FAX: 8837 8773	
18 Boliger, St. Restrup Kærvej, St. Restrup Renovation, Snit, plan og facader		Sign. KKS		MAIL: INFO@LPSB16.DK WEB: LPSB16.DK	
(99)4.03		Sag nr. 3224			
Derne tegning er Lars Pedersen & Søn A/S's ejendom og må hverken kopieres eller anvendes uden tilladelse		Tegn nr. (99)4.03			