



Mandag 9-15
Tirsdag 9-15
Onsdag 9-15
Torsdag 9-17
Fredag 9-14

Init.
LAHOL

Sagsnr.
S2025-10287

BFE-nr.
7378369

Matr.nr.
2f, Fjellerad By, Gunderup

17. September 2026

Landzonetilladelse

Gunderupvej 141, 9260 Gistrup

matr.nr. 2f, Fjellerad By, Gunderup

På baggrund af din ansøgning modtaget den 14.10.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 15.09.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til udhus på 144 m² (stald/lade)

Tilladelsen omfatter et udhus på 144 m². Udhuset skal benyttes til opstaldning af dyrehold, der ønskes udvidet, samt til opbevaring af halm, hø, foderroer og kraftfoder til ejendommens dyrehold.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- BBR-bygning 5 skal være nedrevet senest 6 måneder efter færdigmelding af det nye udhus.

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone, og er landbrugsnoteret. Matriklen hvorpå ejendommens bygnings-sæt ligger, og hvorpå det nye udhus placeres, har et areal på 2,9 ha, og er en del af en samlet fast ejendom bestående af 3 matrikler på i alt 4,8 ha.

Den ansøgte placering er udpeget som landskabshensyn – Kongshøj bakke.

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- Stuehus på samlet 180 m², bebygget areal 110 m², opført i 1953
- Tiloversbleven landbrugsbygning på 230 m², opført i 1953.
- Tiloversbleven landbrugsbygning på 140 m², opført i 1953.
- Tiloversbleven landbrugsbygning på 70 m², opført i 1953.
- Tiloversbleven landbrugsbygning på 42 m², opført i 1953 (Nærværende landzonetilladelse er på betingelse af nedrivning af denne bygning)
- Drivhus landbrugsbygning på 36 m², opført i 2023.

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 – Kongshøj bakke

Området er kendetegnet ved bakkens overordnede form og det storbakkede terræn med stedvise kuperede partier. Ejendommene i det åbne land ligger overvejende langs vejene på bakkeplateauet.

Nyt landbrugsbyggeri bør bygges i tilknytning til de eksisterende ejendomme og gerne placeres nede i terræn af hensyn til de åbne udsyn i området.

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, habitatområde, ligger ca. 1 km mod syd. 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: Stor vandsalamander, spidssnudet frø, odder, fruesko. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er stor vandsalamander ca. 78 m nord for projektområdet.

Padder

Nærmeste fund af spidssnudet frø ca. 173 meter øst for projektområdet ved et vandhul midt i et intensivt dyrket markareal. Nærmeste fund af stor vandsalamander er ca. 78 meter nord for projektområdet ved et vandhul på den anden side, af den trafikerede Gunderupvej.

Ud over de få vandhuller lige omkring ejendommen, hvori padder er fundet, er der ikke et større netværk af vandhuller omkring ejendommen. Hovedparten af arealerne omkring ejendomme består af intensivt dyrkede markarealer, hvor padderne gerne holder sig fra, grundet stærk forarbejdning af jorden og anvendelse af kemikalier, der kan skade deres hud. Projektarealet fremstår som en blanding af slået græsplæne og et tæt beplantningsbælte. Der er på ejendommen ingen vandhuller.

Da der på og omkring projektarealet er kontinuerlig aktivitet og bearbejdning af jorden, da arealerne mellem fundene og ejendommen er præget af intensivt dyrkede markarealer og befærdet vej, og da der ikke er nogle vandhuller tæt på området, vurderes det, at arealet ikke udgør et egnet yngle- eller rasteområde for spidssnudet frø eller stor vandsalamander.

Odder

Nærmeste fund er ca. 2,4 km syd for projektområdet. Nærmeste vandløb er ca. 1,9 km syd for projektområdet. Grundet den store afstand til nærmeste fund og nærmeste vandløb, sammenholdt med at projektarealet er præget af kontinuerlig aktivitet i form af slået plæne samt tæt beplantningsbælte, og at det er tæt om ad en befærdet vej, vurderes det, at det ansøgte projekt ikke vil have en negativ påvirkning på odderens leve- og rastesteder.

Fruesko

Nærmeste fund er ca. 2,6 km fra projektområdet.

Grundet den store afstand til fundet, sammenholdt med at projektarealet er, og i mange år har været, bestående af slået plæne og tæt beplantningsbælte, vurderes projektet ikke at påvirke bestanden eller udbredelsen af fruesko.

Flagermus

Projektarealet er bestående delvist af en slået plæne og delvist af et læbælte. For at realisere projektet på den pågældende placering, er det nødvendigt at fjerne dele af læbæltet. Ud fra indsendte billeder samt beskrivelse af beplantningen, er det vurderet at projektområdet ikke udgør yngle- eller rasteområde for flagermus. Til grund for vurderingen ligger, at der er tale om et tæt beplantet læbælte der væsentlig vanskeliggør ind- og udflyvning for flagermus. Ligeledes vurderes det ud fra billeder og beskrivelser, at træerne ikke er egnede grundet deres art, alder og vækst.

I begrundelsen for denne tilladelse ligger ligeledes, at ejer har beskrevet, at BBR-bygning 5 nedrives, hvis de får tilladelse til opførelse af det ansøgte udhus. Derfor er der også set på, om denne bygning kan anvendes som yngle-/rasteområde for flagermus. Bygningen fremstår som en uisoleret bygning med en stor åbning i siden med en port. Taget består af uisolerede tagplader, hvor der flere steder er hul i taget. Dette medfører store temperaturudsving og gennemtræk i bygningen, hvorfor det vurderes, at bygningen ikke udgør egnet yngle- eller rastelokalitet.

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 det nærmeste naboskel er et ubebygget markareal ca. 52 meter vest for udhuset, og nærmeste nabobebyggelse er en bolig ca. 170 m² vest for udhuset. Dette er sammenholdt med, at bygningens størrelse og anvendelse er af sædvanlig karakter for et område og en ejendom som denne, og at bygningen står i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse, haveareal og beplantning.

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 landzonereglene.

Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Ejendommen er beliggende i landzone og er registreret som landbrugsejendom. Det ansøgte vedrører opførelse af en ny bygning til brug for dyrehold samt opbevaring af foder og strøelse.

Kommunen vurderer, at den ansøgte bygning ikke er erhvervsmæssigt nødvendig for landbrugsdrift. Ansøger har selv oplyst, at der er tale om en bygning til privat brug, og at der ikke drives erhvervsmæssig landbrugsdrift på ejendommen. Det lægges således til grund, at dyreholdet har karakter af privat-/hobbybrug og ikke udgør et egentligt erhverv. Bygningen kan derfor ikke opføres uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1 (tidl. § 38, stk. 1).

Kommunen har herefter foretaget en konkret vurdering efter planlovens landzonebestemmelser.

Det ansøgte skal anvendes til et mindre dyrehold bestående af heste, kvæg og grise samt til opbevaring af tilhørende foder og strøelse. Kommunen lægger vægt på, at hobbypræget landbrug og mindre dyrehold er aktiviteter, som naturligt hører hjemme i landzone. Selvom der ikke er tale om erhvervsmæssig landbrugs-

drift, er der tale om en landbrugsmæssig udnyttelse af ejendommens arealer, der som udgangspunkt kan indpasses i det åbne land under hensyntagen til omgivelserne og de landskabelige udpegninger.

Ejendommens arealer plejes i dag ved afgræsning og slåning samt produktion af wrap til egne dyr, og der er aktuelt et dyrehold på fire heste. Ansøger har oplyst, at der ønskes mulighed for igen at holde kvæg samt at udvide dyreholdet med grise. De eksisterende bygninger giver imidlertid ikke mulighed for en sådan udvidelse eller for at opfylde gældende krav til dyrehold. Formålet med det ansøgte er blandt andet, en udvidelse af dyreholdet. Derudover ønskes driften omlagt fra wrap- til høproduktion samt suppleret med dyrkning af foderroer til eget dyrehold.

Bygningen indrettes som løsdrift med støbt gulv og dybstrøelse, hvor dyrene har fri adgang til tilhørende folde. Dyrene skal primært bidrage til afgræsning af arealerne, og fodring vil i vid udstrækning foregå indendørs for at reducere spild samt begrænse gødningsbelastning på foldene. I perioder kan dyrene holdes inde, eksempelvis i forbindelse med tilvænning eller særlige begivenheder.

Følgende anvendelse og arealfordeling af bygning er angivet i ansøgningen:

- ca. 36 m² til 4 afgræssende heste (mindstekravet for 4 med stangmål på 150 cm er 36 m² jf. Lov om hold af heste)
- ca. 20 m² til 3-4 afgræssende kvæg (Mindstekravet for ungdyr over 500 kg er 5 m² pr dyr jf § 103 punkt 5. i bekendtgørelse om dyrevelfærdsmæssige mindstekrav til hold af kvæg).
- ca. 5 m² til 3-4 grise til jordforbedring.
- ca. 83 m² til
 - hø (forventet 40-60 minibigballer året). Vi ønsker af miljøhensyn fremadrettet, når vejret tillader det, at producere fra wrap til egne dyr frem for hø. På denne måde sparer vi klimaet for plastikken ved wrap, og undgår at wrap-ballerne skæmmer i naturen.
 - halm (forventet ca. 20 bigballer året)
 - foderroe-opbevaring.
 - opbevaring af en mindre mængde kraftfoder

Der er i ansøgningen redegjort for det nødvendige areal til dyrene på baggrund af krav fra anden lovgivning på disse områder.

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at ansøger har redegjort for, hvorfor ejendommens eksisterende bygninger ikke kan anvendes til det ønskede formål. For BBR-bygning 3, 4, og 6 beskrives det at mindstekravet til loftshøjde over strøelse jf. lov om hold af heste § 6 stk. 1, ikke kan overholdes. Ligeledes er det beskrevet, at der er for lav loftshøjde i disse bygninger til at maskiner, og læs af eks. halm der kommer med maskiner, kan benytte dem. Den eneste bygning hvor dette er tilfældet er BBR-bygning 2. Denne bygning anvendes på nuværende tidspunkt bl.a. til landbrugsmaskiner og køretøjer, herunder traktor, teleskoplæsser og øvrigt udstyr.

I ansøgningen er der ydermere beskrevet, at de ønsker at dyrke foderroer til dyrefoder, for at kunne give dem foder, der er produceret lokalt. Til udvidelsen af dyreholdet forventer de altså at indkøbe følgende:

- Skårlægger
- Roesåmaskine
- Roeoptager
- Roerasp
- Møgspreder-vogn
- 3-4 ungdyr (kvæg) til afgræsning.
- 3-4 grise til jordforbedring.

Hertil er det beskrevet, at de nye maskiner ligeledes skal placeres i den eksisterende bygning, hvor loftshøjden er stor nok til det. Dermed er der her ikke plads til opbevaring af halm, hø, kraftfoder og foderroer, der som før nævnt kræver en vis loftshøjde, da maskinerne der kører læsset, også skal kunne komme ind i bygningen.

Kommunen har desuden lagt vægt på, at den ansøgte bygning placeres i en afstand på ca. 17 meter fra ejendommens primære bygningsmasse, samt at der som naturlig følge af opførelsen af bygningen, sker en kraftig udtynding af det eksisterende læbælte mod vest, der efterfølgende vil fremstå som lavere buskads. Derfor vurderes det, at bygningen fremstår i visuel og funktionel sammenhæng med ejendommens øvrige bygninger samt have- og driftsarealer. Bygningen placeres endvidere i direkte tilknytning til de eksisterende græsningsarealer, hvor dyrene der er opstaldet i bygningen naturligt, skal kunne gå ud.

Tilladelsen meddeles på vilkår af, at BBR-bygning 5 nedrives, for at undgå at ejendommen kommer til at fremstå med flere m² end det er der nødvendigt for ejendommens dyrehold.

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 17.09.2026, 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.

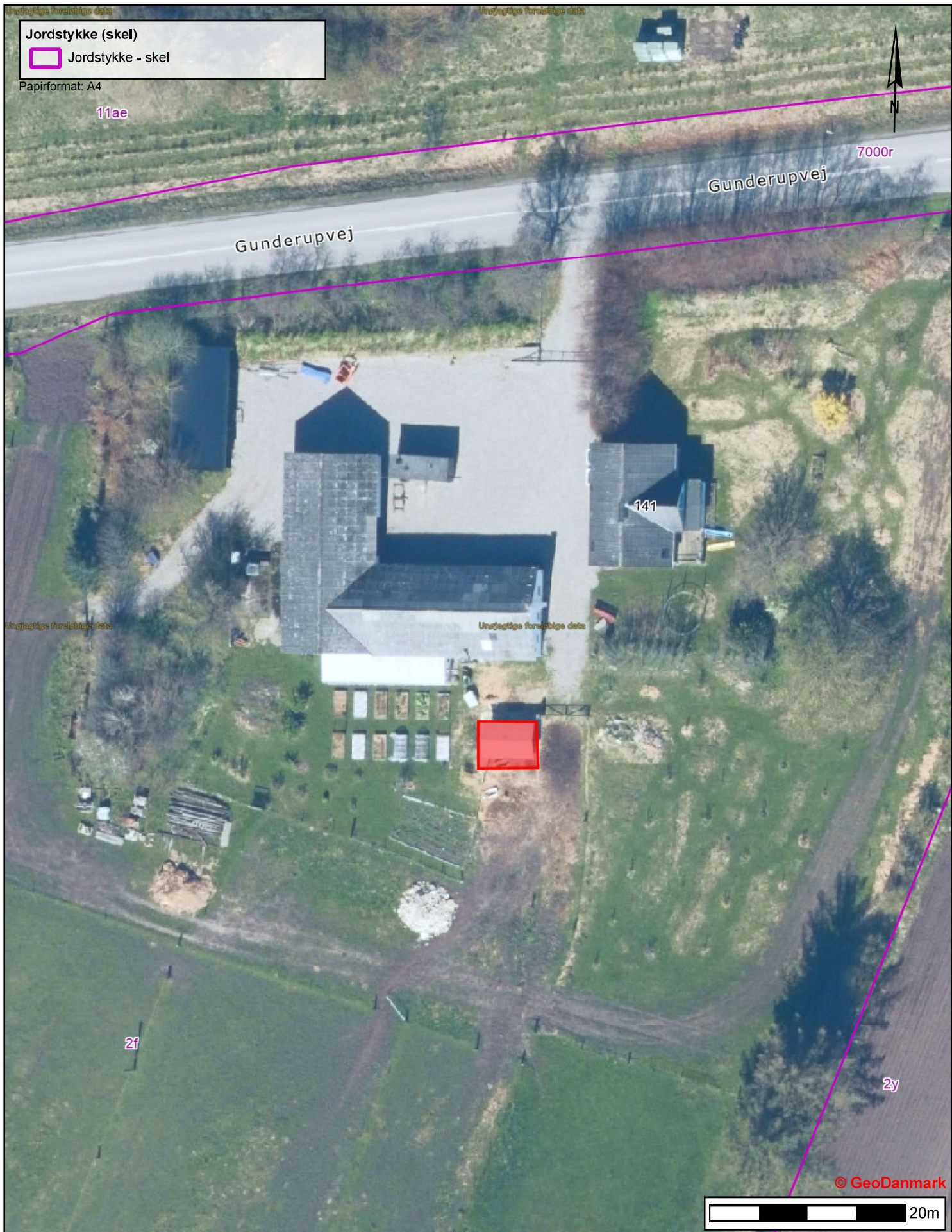
Jordstykke (skel)

 Jordstykke - skel

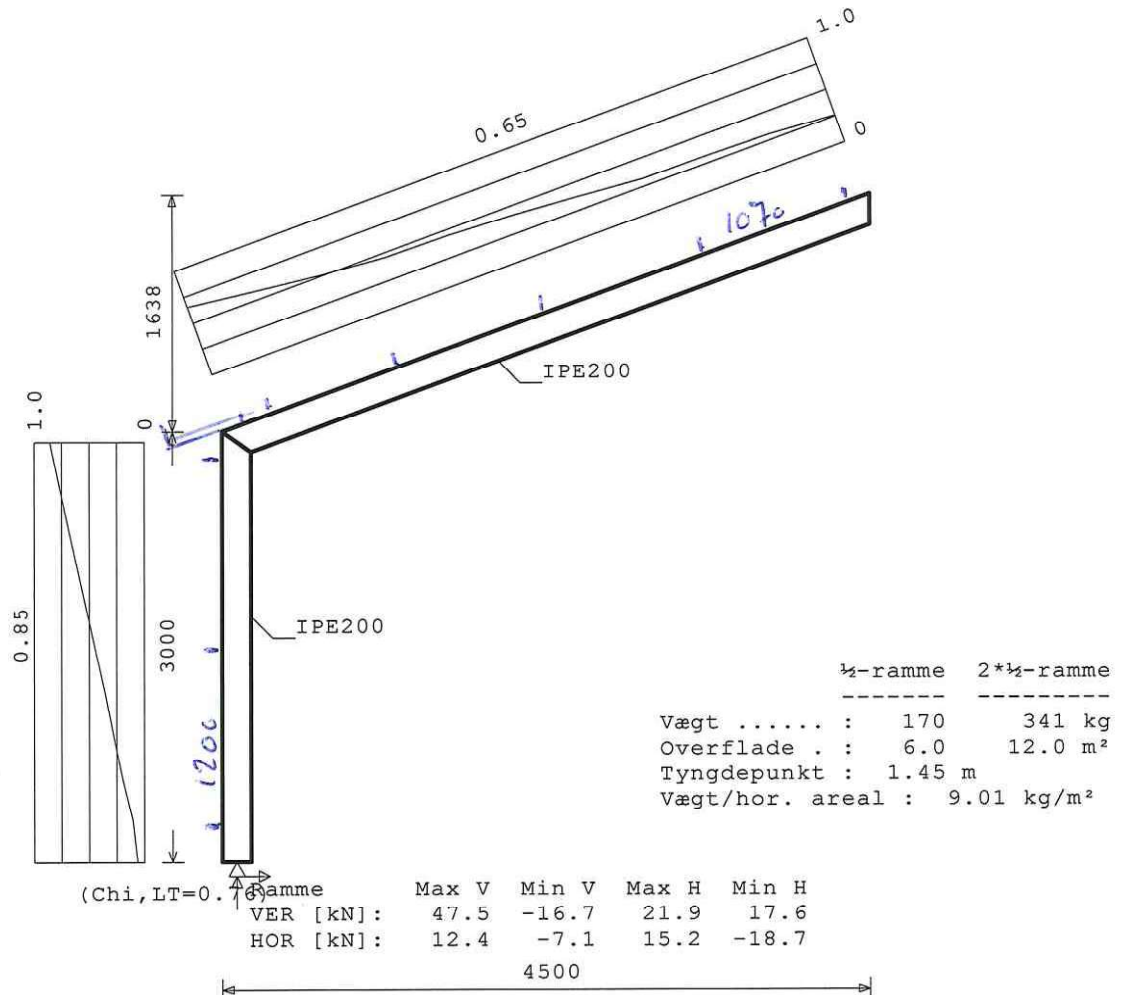
Papirformat: A4







Side Åse 2,5 x 5 " og Tag åse 3 x 6 "
 Tag åse ved cc over 4,2 meter 3,5 x 7 "
 Tømmer samles i 7 dels punkt



HOVEDRAMME

DESIGN-GRUNDLAG

Normgrundlag : DS/EN:2021
 Konsekvensklasse : CC2, Moderat
 Materialekontrol : Normal
 Mat. partialkoeff. : Gamma-M1 = 1.20
 Afst. vestkyst .. : 0.0 km
 Terrænklasse : I: z=0.01
 Topografi : Normal
 Vindlast : 1.08 kN/m²
 Snelast : 1.00 kN/m²
 Eksponering, Ce . : 1.00
 Formfaktor MY2 .. : 0.80
 Formfaktor MYW .. : 1.20

STATIK

Rammetype : 2-charniér
 Kiletype : Påsvejst
 Fyk (t<=16), ben : 355 MPa
 Fyk (t<=16), rigel : 355 MPa
 Kip.lgd.faktor, ben: 1.00

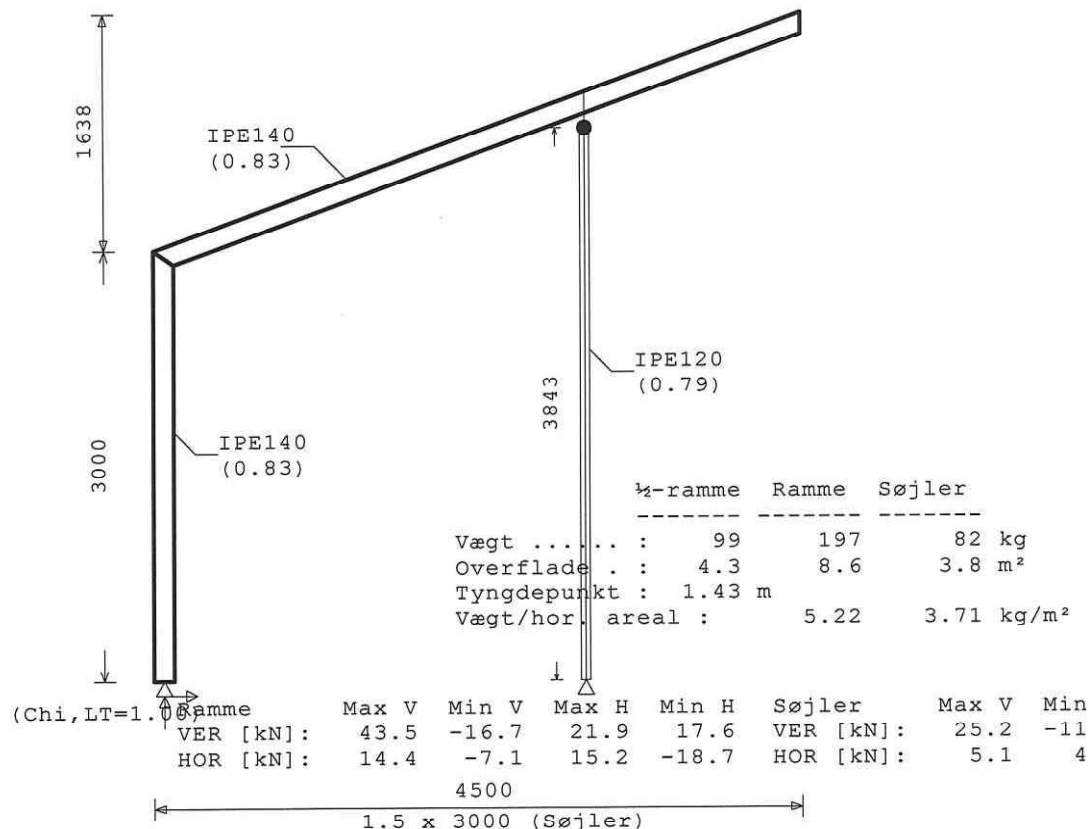
RAMMEGEOMETRI

Spændvidde, stål : 9000 mm
 Benhøjde : 3000 mm
 Taghældning : 20.00 °
 Lastbredde : 4200 mm

BEKLÆDNING

Beklædning : 35.0 kg/m²
 Indv. overtryk .. : 0.20
 Indv. undertryk . : 0.30

Side Åse 2,5 x 5 " og Tag åse 3 x 6 "
 Tag åse ved cc over 4,2 meter 3,5 x 7 "
 Tømmer samles i 7 dels punkt



GAVLRAMME

DESIGN-GRUNDLAG

Normgrundlag : DS/EN:2021
 Konsekvensklasse : CC2, Moderat
 Materialekontrol : Normal
 Mat. partialkoeff. : Gamma-M1 = 1.20
 Afst. vestkyst .. : 0.0 km
 Terrænklasse : I: z=0.01
 Topografi : Normal
 Vindlast : 1.08 kN/m²
 Snelast : 1.00 kN/m²
 Eksponering, Ce . : 1.00
 Formfaktor MY2 .. : 0.80
 Formfaktor MYW .. : 1.20

STATIK

Rammetype : 2-charniér
 Kiletype : Påsvejst
 Fyk (t<=16), ben : 355 MPa
 Fyk (t<=16), rigel : 355 MPa
 Fyk (t<=16), søjle : 355 MPa
 Kip.lgd.faktor, ben: 0.00
 Ben, to-akset bøjn.: Nej

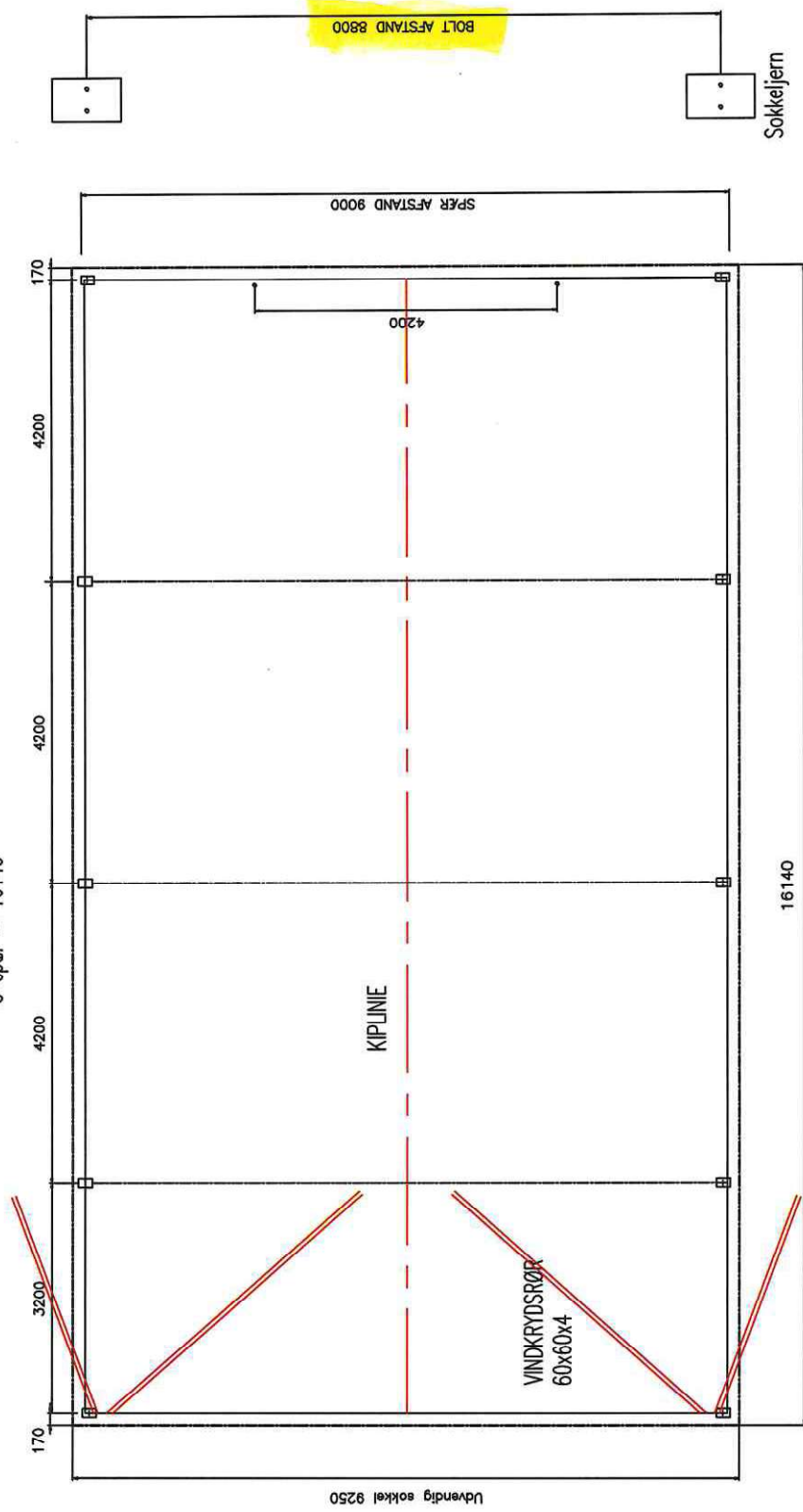
RAMMEGEOMETRI

Spændvidde, stål : 9000 mm
 Benhøjde : 3000 mm
 Taghældning : 20.00 °
 Lastbredde : 2450 mm
 Antal søjler : 2

BEKLÆDNING

Beklædning : 35.0 kg/m²
 Indv. overtryk .. : 0.20
 Indv. undertryk . : 0.30

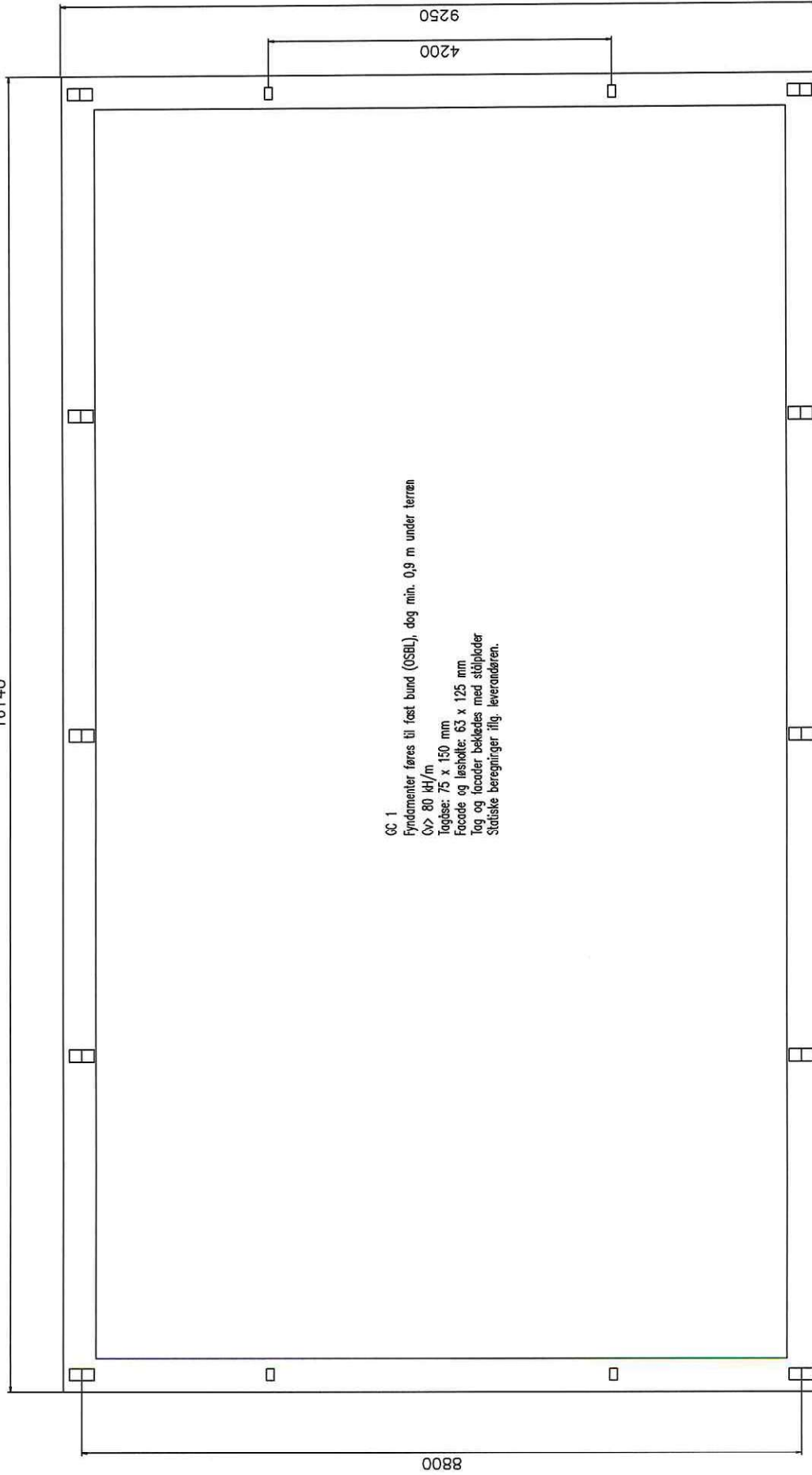
STØBETEGNING
5 spær = 16140



Spær nr = 1 2

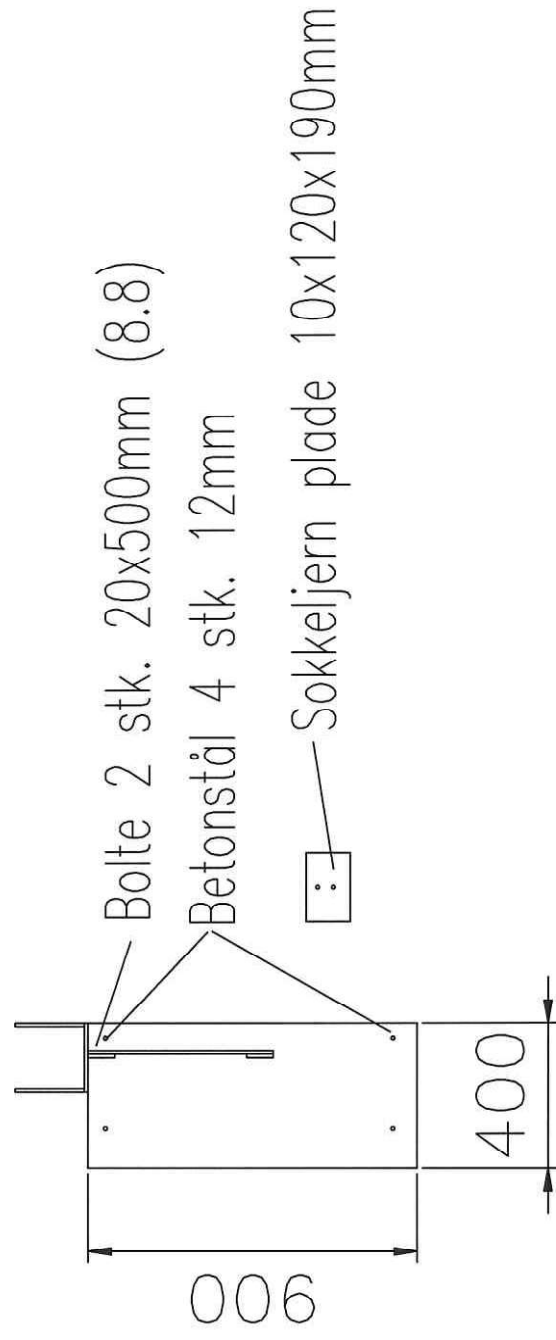
FUNDAMENTSPLAN

16140



GC 1
Fyrdamenter føres til fast bund (GSEL), dog min. 0,9 m under terren
 $Q_v > 80 \text{ kN/m}$
Løsges: $75 \times 150 \text{ mm}$
Fordele og løsholde: $63 \times 125 \text{ mm}$
Tag og facader beklædes med stålplader
Statistiske beregninger iflg. leverandøren.

Snit af sokkel og sokkeljern



Sokkel støbes 90 cm under terræn

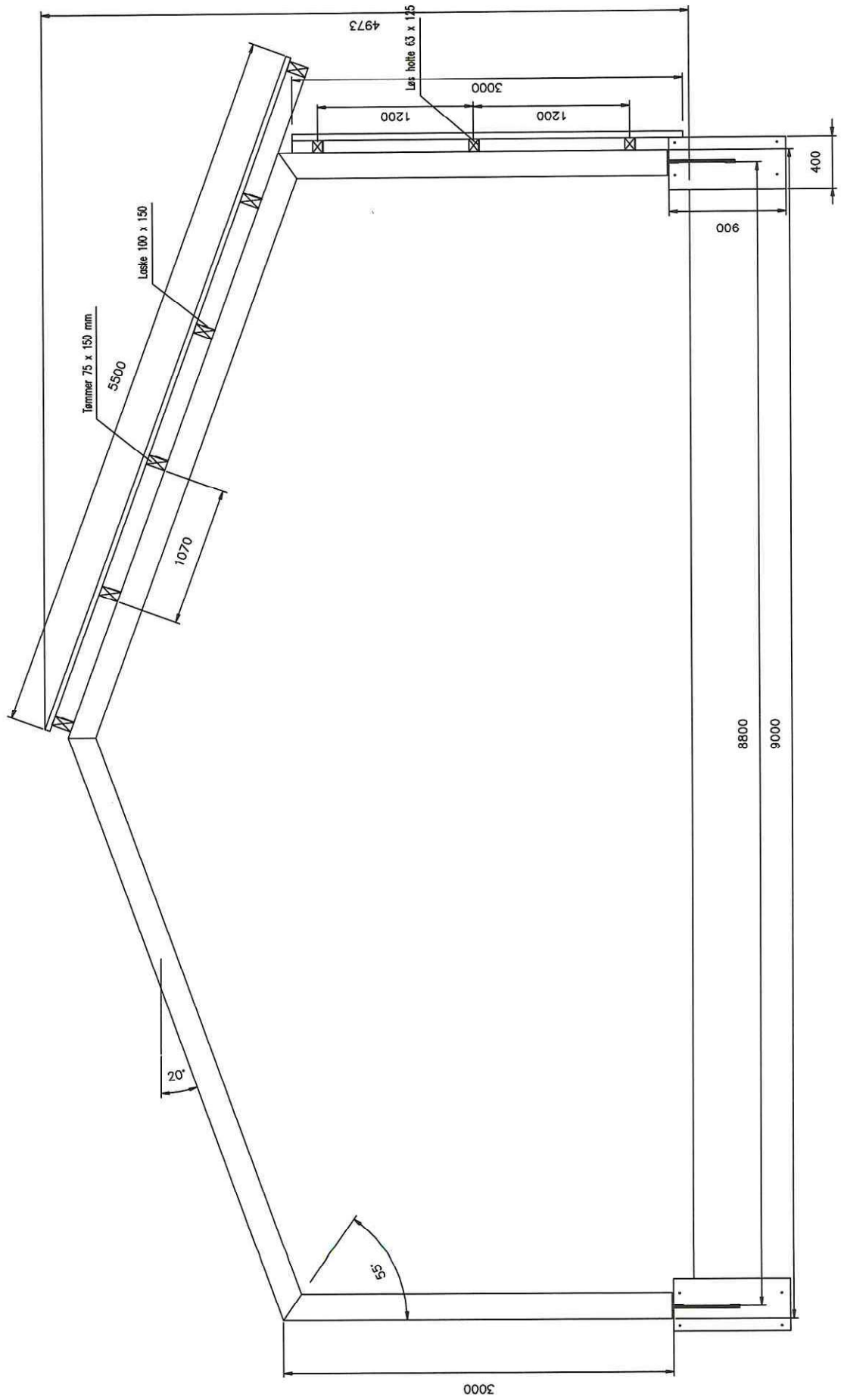
Tømmer til tag er 3x6" og samles i 7 dels punkt.

Tømmer til sider er 2,5 x 5" og samles i 7 dels punkt.

Vindkryds boltes imellem et spærfag m/20x60 (8.8)

Betonstål 4 stk. støbes omkring 12 mm

MELLEMSPÆR



CAVL SPÆR

