



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:
THOLI

Sagsnr.:
S2025-11517

BFE-nummer
7252609

Matr.nr.
1t, Frejlev By, Frejlev

5. marts 2026

Landzonetilladelse

Nibevej 369, 9200 Aalborg SV

matr.nr. 1t, Frejlev By, Frejlev

På baggrund af din ansøgning modtaget den 08-11-2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 08.02.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til opførelse af selvstændigt, fritliggende anneks på 34m² i samme farve, tagmateriale som eksisterende bebyggelse

Tilladelsen omfatter landzonetilladelse til anneks på 34m², som opføres i samme materialer, som den eksisterende bebyggelse. Annekset placeres 9 meter fra ejendommens stuehus.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at større træer når annekset bibeholdes

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 1379m².

Den ansøgte placering er samt udpeget som Område med særlige drikkevandsinteresser.

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- Fritliggende enfamiliehus på 109 m², opført i 1946
- Carport på 50 m², opført i 1994.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.6.L4 - St. Restrup.

Lokalplan

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

Kommuneplanens retningslinjer

Område med særlige drikkevandsinteresser

Boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Der må ikke udlægges nye arealer til byudvikling eller planlægges for ændret anvendelse i indvindingsoplande/kildepladszoner til almene vandværker, hvis det medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Grundet omfanget af annekset vurderer Aalborg Kommune at dette er af uvæsentlig betydning.

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. 4,1 km mod nord. 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, flagermus, stor vandsalamander og markfirben. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er Odder ca. 1300 m vest for projektområdet.

Odder

Der er observeret en odder langs vandløbet vest for matriklen (jf. arter.dk). Det vurderes, at odderens yngle- og rasteområder ikke påvirkes, da projektet foregår cirka 1300 m fra det vandløbet hvor odderen er observeret. Ydermere er der anden bebyggelse imellem vandløbet og ejendommen.

Spidssnudet frø

Der er i en afstand af 1450 m i nordlig for retning fra ejendommen observeret en spidssnudet frø. Afstanden til nærmeste ynglevandhul er ca. 850 m også i nordlig retning. Projektarealet vurderes ikke at udgøre et rasteområde for individer, som yngler der. Projektarealet rummer ikke i sig selv potentiel ynglelokalitet.

Flagermus

Der er i en afstand 1700 meter nordvest for projektet observeret flagermus. Der er ved projektområdet et større træ, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares og projektet er af begrænset omfang, hvorved det vurderes, at områdets potentiale som levested for flagermus opretholdes.

Stor vandsalamander

Afstanden til nærmeste sø er ca. 850 m, dog er den nærmeste stor vandsalamander observeret i en afstand af 2,7 km syd for projektområdet. Stor vandsalamander er generelt ret stedfast, men den kan bevæge sig over større afstande under de rette forhold. De fleste voksne individer holder sig inden for 250 meter fra deres ynglevandhul. Nogle individer bevæger sig op til 500–1100 meter væk, især hvis der er gode fødesøgningsområder og gemmesteder undervejs, hvilket ikke tilfældet for det pågældende område. I sjældne tilfælde kan enkelte individer kolonisere nye vandhuller over 1000 meter væk, men det kræver typisk flere år og en sammenhængende god habitatstruktur. Vandringen sker primært om natten, ofte i fugtigt vejr og ved høje temperaturer.

Markfirben

Der er i en afstand 2,4 km øst for projektet observeret et markfirben. Markfirben har en begrænset spredningsevne, og de fleste individer er meget stedfaste. På velegnede levesteder bevæger markfirben sig typisk kun 10–20 meter fra deres faste opholdssted. De yngler og raster ofte i samme område. Markfirben kan strejfe uden for kerneområder, især hvis der er sammenhængende grønne korridorer som hegn, grøftekanter eller uplejede haver. Det betyder, at individer lejlighedsvis kan dukke op i parcelhusområder, selvom disse ikke er optimale yngleområder. Hvilket kan forklare enkeltfund af arten ca. 225 m fra mere naturpræget område.

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.

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.

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 ejendommen ligger i et område uden væsentlige udpegninger i forhold til projektets omfang, at annekset opføres visuelt integreret med eksisterende stuehus og garage, samt annekset opføres i samme farve og tagmateriale som eksisterende bebyggelser.

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 torsdag den 05.03.2026, 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

Thomas Lindberg
Landzonesagsbehandler

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.

**Nibevej 369, 9200 Aalborg SV**

landzonetilladelse til anneks på 34m², som opføres i samme materialer, som den eksisterende bebyggelse

Tidspunkt: 18-02-2026 14:25:59

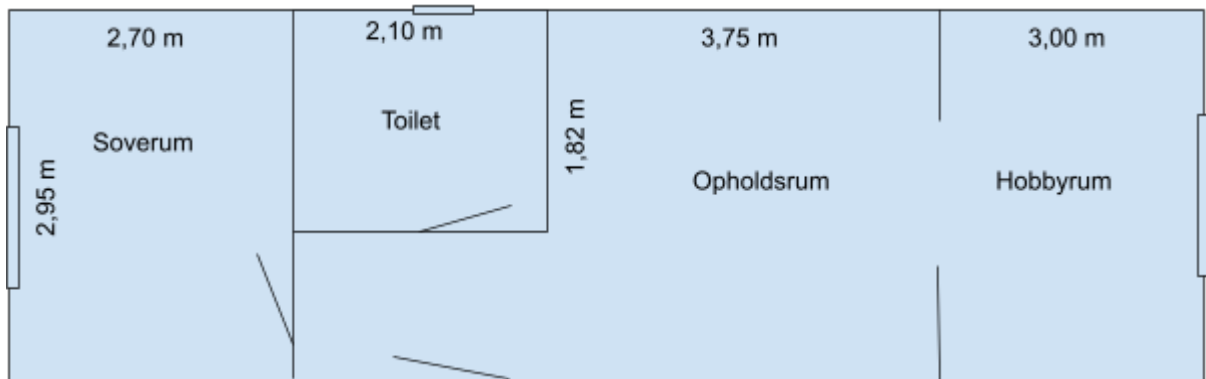
Udskrevet af: Thomas Vang Lindberg

Målestoksforhold: 1:5000

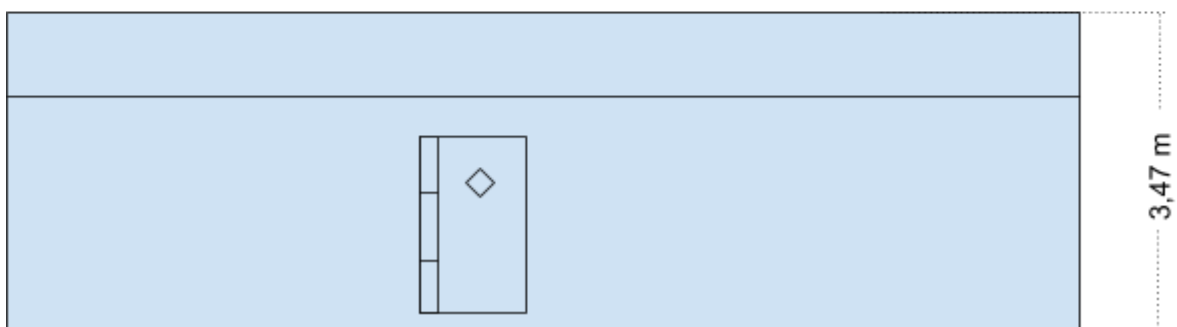
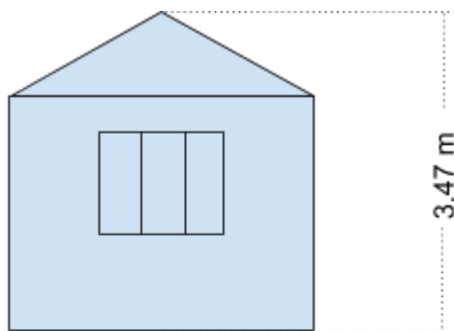
Anneks

Grundet pladmangel ønsker vi at udvide vores anvendelige kvadratmeter med dette anneks på 34m². Det skal anvendes til gæstenbolig og hobbyrum.

Plantegning med rumangivelse:



Det opføres i et plan uden niveauforskydelse



Skråhøjdegrænseplan

