



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:
AJB

Sagsnr.:
S2026-5719

BFE-nummer
3286473

Matr.nr.
21d, Torpet By, Vadum

13. maj 2026

Landzonetilladelse

Brorholtvej 56, 9430 Vadum

matr.nr. 21d, Torpet By, Vadum

På baggrund af din ansøgning modtaget den 08.05.2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 13.05.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til lovliggørelse af carport med overdækning på 128 m² fra 2019 og bålhytte/overdækning på 16 m² fra 2021

Ansøgning

Der er ansøgt om lovliggørelse af carport og overdækning med et samlet areal på 128 m², og en bålhytte/overdækning på ca. 16 m².

Carporten er placeret ved ejendommens gårdsplads med en afstand på omkring 9 meter fra ejendommens helårsbeboelsesbygning og ca. 0,5 meter fra det nordlige skel. Carporten er opført i træ og har en maksimal højde på 3,5 meter med ensidet taghældning, der falder mod øst.

Bålhytten på ca. 16 m², er placeret inden for ejendommens haveafgrænsningen, med en afstand til helårsbeboelsesbygningen på ca. 35 meter, og 1,5 meter fra det vestlige skel. Bålhytten er sekskantet, opført i træ, og har en maksimal højde på 2,5 meter.

Redegørelse

Landbrugsejendommen er beliggende i landzone og har et samlet areal på 3,28 ha. Ejendommen ligger i et område der er udpeget som særligt naturområde og økologisk forbindelse. Dele af ejendommen er desuden omfattet af skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17, grundet skov beliggende syd og vest for ejendommen. Den ansøgte bebyggelse er beliggende uden for skovbyggelinjen.

Ejendommen er beliggende uden for kommuneplanens udlagte rammeområder og lokalplaner.

Det fremgår af kommunes relevante retningslinjer for kommuneplanen 2021, at:

Særligt naturområde og Økologisk forbindelse

Indenfor Grønt Danmarkskort kan der efter konkret vurdering etableres anlæg, der understøtter arealernes funktion som natur-/rekreativt areal, men kun som integrerede elementer i samspil med stedernes natur-, land-

skabs- og rekreative interesser (fx legepladser, formidlingsfaciliteter, shelters, toiletfaciliteter, bebyggelse i form af kolonihavehuse, regnvandshåndtering o.l.).

Udpegningerne i Grønt Danmarkskort er ikke til hinder for bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, samt eksisterende lovlig bebyggelse, anlæg og infrastruktur.

De særlige naturområder og økologiske forbindelser udenfor byerne, skal friholdes for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende.

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 Hammer Bakker, Østlige del (H218), ligger ca. 5,4 km vest for projektområdet. 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.

Jf. DMU Faglige rapport 365 og arter.dk er det Aalborg Kommunes vurdering at følgende arter optaget i Habitatdirektivets bilag IV, har deres naturlige udbredelsesområde, der overlapper med ejendommen: vand-, dam-, dværg-, brun-, skimmel- og sydflagermus og brun langøre, samt løgfrø og spidssnudet frø.

Flagermus

Flagermus vurderes at være til stede i området, som begrundes med, at træbevoksningen på ejendommen har en alder og struktur, der gør den velegnet som levested for flagermus. En luftfotogennemgang viser, at skoven på ejendommen er blandet løvskov, som er rejst omkring år 2000, og som indeholder spredt skovlysninger og varierende vandspejl mod nordvest. Løvtræerne nærmest ejendommen er plantet mellem 1985 og 1992.

Derudover findes der egnede ledelinjer i form af læhegn, som forbinder ejendommen med andre nærliggende træbevoksninger. To skove som ligger henholdsvis 200 meter øst og 550 meter syd for ejendommen.

Jf. arter.dk er der inden for en radius af 3,5 km registreringer af dværg-, trolde-, vand-, dam-, og pipistrelflagermus.

Da både carporten og bålhytten/ overdækningen er trækonstruktioner uden isolering og vinduer som medfører mulighed for store luftgennemstrømningen, vurderes de to bygninger at være uegnet som yngle- og/eller rasteområde for flagermus på grund af manglende hulheder og læforhold. Da lovliggørelsen af de to bygninger ikke medfører fældning af træer vurderes forholdet ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Løgfrø

På ejendommen findes et lysåbent areal mellem de to skovbevoksninger, som er omgivet af træer på alle sider. Sådanne arealer indeholder ofte en høj insektforekomst, hvilket i dette tilfælde understøttes af, at arealet er vandlidende. Det vurderes, at arealet kan fungere som fødesøgningsområde for flagermus. Området vurderes ligeledes at kunne udgøre et rastområde for Løgfrø, som er registreret på ejendommen i sø beliggende omkring 65 meter fra bålhytten og 95 meter fra carporten.

Søen blev besigtiget af Aalborg Kommune i 2010, hvor der blev fundet løgfrø. Løgfrøen yngler i lysåbne, fiske- og krebsfri vandhuller med god vandkvalitet. Efter yngletiden forlader de nyforvandlede løgfrøer vandhullet og vandrer op på land, hvor de graver sig ned i løs, sandet eller muldrig jord. De foretrækker solåbne områder med lav vegetation, fx brakmarker, jorddiger og udyrkede arealer, hvor de raster skjult om dagen og søger føde om natten. Tilstedeværelsen af egnede rastekområder tæt på ynglestedet er afgørende for artens overlevelse.

Det vurderes, at det lysåbne areal nord for søen udgør et væsentligt rastområde for løgfrø, da arealet er udyrket, har lav vegetation og ligger i umiddelbar nærhed af søen.

Da lovliggørelsen af de to bygninger ikke medfører en ændring af det åbne areal imellem ejendommens have og skoven, vurderes projektet ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rastekområder for Løgfrø.

Spidssnudet frø

Ved besigtigelsen af søen i 2010, blev der også fundet arter af brun frø, som kan være spidssnudet frø. Der er desuden flere fund af spidssnudet frø i fire søer i en 3 km radius. Spidssnudet frø er knyttet til lavvandede, lysåbne vandhuller i vådområder. Efter ynglesæsonen går frøerne på land og opholder sig hele sommeren i nærliggende fugtige, lysåbne områder med naturlig vegetation, herunder enge, moser og fugtige skove. De nyforvandlede frøer opholder sig ofte længere tid i nærheden af vandhullet. I oktober begynder overvintringen, hvor frøerne graver sig ned i jorden eller benytter eksisterende hulrum som stendyrer og rådne træstammer. Arten er afhængig af sammenhængende naturområder uden fysiske barrierer, der forhindrer vandring mellem yngle-, raste- og overvintringsområder.

Da lovliggørelsen af de to bygninger ikke medfører en ændring af det åbne areal imellem ejendommens have og skoven, ellers skovens bevoksning omkring søen, vurderes projektet ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rastekområder for Spidssnudet frø.

Samlet set vurderes projektet ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rastekområder 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 to bebyggelser er beliggende med en afstand på omkring 140 meter til nærmeste nabobebyggelse.

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 carporten med overdækning, som anvendes til opbevaring af brænde og andet materiale, samt maskiner til vedligeholdelse af ejendommen, set i forhold til ejendommen størrelse på 3,28 ha, som er bestående med et mindre område med skovbevoksningen. Derudover lægges der vægt på, at carporten er placeret ca. 9 meter fra ejendommens helårsbeboelsesbygning og derved i tilknytning til ejendommens primære bebyggelse.

Aalborg Kommune vurderede, at der også kan meddeles lovliggørende tilladelse til bålhytten/ overdækningen, og at en tilladelse til det ansøgte ikke ville tilsidesætte de hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne. Aalborg Kommune lægger vægt på, at der var tale om en bygning, som naturligt hører til i en have, at bygningen har en beskeden størrelse og højde, og at den er placeret inden for ejendommens haveareal. Aalborg Kommune lægger desuden vægt på, at haven ikke har en usædvanlig størrelse, og at den har en veldefineret afgrænsning.

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 det ansøgte, ikke kan betragtes som lovligt, 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 13. maj 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

Anders Brusen Jensen
Landzone- og byggesagsbehandler

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.naevneshus.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

Bolig

Carport /
skur

Overdækket
opholdskonstruktion

Skellet ved den
overdækkede konstruktion
er 1,5 meter mod marken.

Skellet ved carport/skur
er 0,5 meter mod
markvejen.

Mål er vejledende

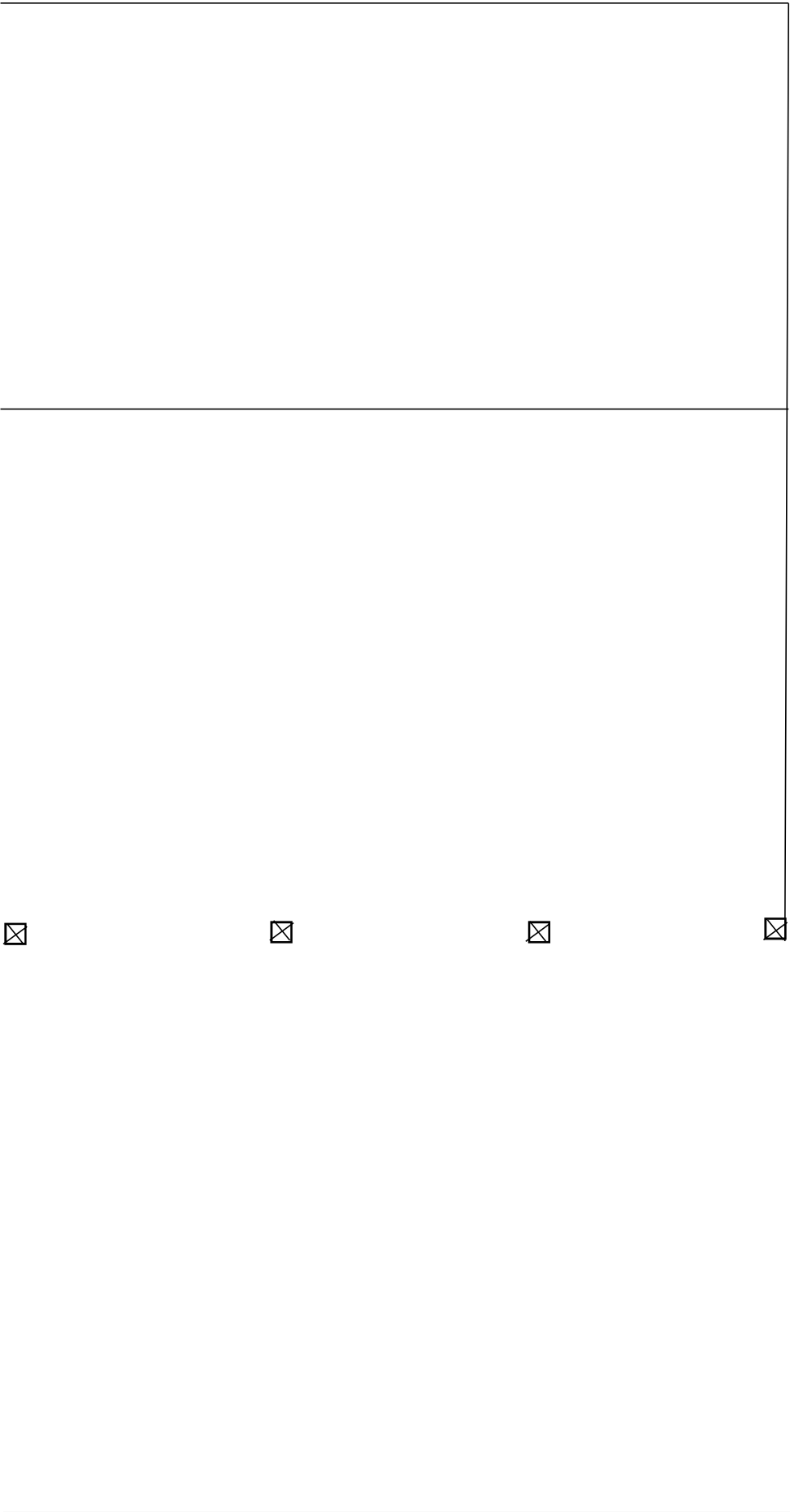


SITUATIONSPLAN

Brorholtvej 56, 9430 Vadum
Matr. nr. 2a, Vadum By, Vadum







4 m

6 m

6 m

8 m

