



**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.:  
S2025-12986

BFE-nummer  
8930744

Matr.nr.  
19c, Uttrup, Aalborg Jorder

12. februar 2026

# Landzonetilladelse

**Matr.nr. 6i, 19c, 17i, 10u og 13g, Uttrup, Aalborg Jorder**

På baggrund af din ansøgning modtaget den 04.12.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 11.02.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

## Landzonetilladelse til udstykning af landbrugsejendom uden beboelse til alment naturbeskyttelsesformål på 46,6 ha

Tilladelsen omfatter udstykning af ny landbrugsejendom uden beboelse til alment naturbeskyttelsesformål på 46,6 ha.

### Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at den del af den nye landbrugsejendom der er beliggende i landzone udstykkes som en ny selvstændig ejendom til naturformål, i overensstemmelse med Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljøafgørelse af 11.06.2026, med deres journalnummer 24-6430-000039.

*Vilkår af varig interesse kan kommunen jf. planlovens § 55 tinglyse på ejendommen. Kommunen opkræver tinglysningsgebyret hos ejer.*

### Redegørelse

Den konkrete sag omhandler udstykning af ny landbrugsejendom uden beboelse til alment naturbeskyttelsesformål på 46,6 ha.

Den nye landbrugsejendom udstykkes fra flere ejendommen, og består af følgende matrikler:

- matr.nr. 6i Uttrup, Aalborg Jorder, 6,7 ha fra ejendom med BFE-nr.: 8930737
- matr.nr. 19c Uttrup, Aalborg Jorder, 9,8 ha fra ejendom med BFE-nr.: 8930744
- matr.nr. 17i Uttrup, Aalborg Jorder, 4,3 ha fra ejendom med BFE-nr.: 8930742
- matr.nr. 10u Uttrup, Aalborg Jorder, 22 ha, fra ejendom med BFE-nr.: 8930738
- matr.nr. 13g Uttrup, Aalborg Jorder, 3,8 ha, fra ejendom med BFE-nr.: 8930739

Den nye landbrugsejendom får et areal på 46,6 ha

Størstedelen af den nye ejendom, omkring 38,5 ha er beliggende i byzone inden for kommuneplanramme 4.8.11 – Nørredybet, Landdybet og lokalplan 4-8-104 – Aalborg Østhavn, Rørdalsvej nord Aalborg Øst. Den resterende del af den nye ejendom på 8,1 ha er beliggende i landzone, hvor dele af matr.nr. 6i og 19c Uttrup, Aalborg Jorder er beliggende inden for kommuneplanramme 4.10.R3 – Hesteskoen.

Derudover er dele af den ny ejendom beliggende inden for udpegningerne Bevaringsværdige landskaber, Større sammenhængende landskaber, Grønt Danmarkskort – Særligt naturområde og Økologisk forbindelse, Støj fra Nordjyllandsværket og Støj fra sport- og fritidsanlæg (modelflyveplads).

Dele af den nye ejendom er omfattet af strandbeskyttelseslinje efter naturbeskyttelseslovens § 15 og skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. Hele ejendommen er beliggende inden for kystnærhedszonen.

Udstykningen af den nye landbrugsejendom er del 1 af en samlet udstykning, for udstykning af arealet inden for lokalplan 4-8-104 – Aalborg Østhavn, Rørdalsvej nord Aalborg Øst, hvor på der er etableret ny oplagsplads til vindmølevinger i overensstemmelse med lokalplanen.

I del 2 af udstykningen, udstykkes den del af den ny landbrugsejendom der er beliggende i landzone til en naturejendom på 8,1 ha, hvorefter at landbrugspligten ophæves på restejendommen i byzone inden for lokalplanen.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har d. 11.06.2025 meddelt tilladelse til at erhverve og oprette ejendommen som en selvstændig landbrugsejendom uden beboelse til alment naturbeskyttelsesformål med krav om videresalg.

#### *Kommuneplanens retningslinjer*

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje om Bevaringsværdige landskaber, at:  
*Bevaringsværdige landskaber, skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og tekniske anlæg. I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til at beskytte eller forbedre landskabets karaktergivende strukturer og elementer vægtes højt. Ændringer må ikke forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske, naturbetingede, rekreative eller visuelle oplevelsesværdier. Bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, er undtaget af retningslinjen. Landbrugs- og skovbrugsbyggerier skal dog søges indpasset i landskabet.*

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje om Større Sammenhængende landskaber, at:

#### *Større sammenhængende landskaber*

*Større sammenhængende landskaber skal som udgangspunktet friholdes for større byggerier og tekniske anlæg, der slører landskabssammenhængene, har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne eller forringer mulighederne for at forbedre landskaberne. Bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, er undtaget af retningslinjen. Landbrugs- og skovbrugsbyggerier skal dog søges indpasset i landskabet.*

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje om Grønt Danmarkskort – Særligt Naturområde og Økologisk forbindelse, at:

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

Det fremgår endvidere af retningslinjen for kystnærhedszonen, at:  
*Kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.*

## **Anden lovgivning**

### *Skovbyggelinje*

Da der i forbindelse med udstykningen ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjen, er udstykningen ikke omfattet af kravet om dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1.

### *Strandbeskyttelseslinje*

Jf. naturbeskyttelseslovens § 15 stk. 1, må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel inden for strandbeskyttelseslinjen, uden forudgående dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1.

Kystdirektoratet har d. 28.01.2026 i medfør af naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, meddelt landzonetilladelse til fastlæggelse af skel til den ansøgte udstykning.

### *Natura 2000*

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2. Det ansøgte udstykning er ikke beliggende inden for et Natura 2000 område. Afstanden til de omgivende Natura 2000-områder er ca. 5,7 km til N218 Hammer Bakker, østlige del, 6,3 km til N218 Hammer Bakker, vestlige del, 11,3 km til N15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, 13 km til N17 Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstmark Skov, samt 15 km til N18 Rold Skov, Lindene Ådal og Madum Sø.

På baggrund af afstanden og projektets omfang som alene omhandler udstykning, hvor der ikke etableres 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-områderne.

### *Bilag IV-arter*

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2. Den ansøgte udstykning ligger inden for det naturlige udbredelsesområde for en række dyrearter optaget op habitatdirektivets bilag IV. Det naturlige udbredelsesområde er er gældende for følgende relevante arter; *Odder, Stor Vandsalamander, Løgfrø, Spidssnudet frø, Springfrø, Strandtudse og Sydflagermus.*

Der er i en afstand op til 3 km, jf. arter.dk flere fund af Odder, Løgfrø, Spidssnudet frø, Strandtudse, Sydflagermus, Vandflagermus, Marsvin, Spækhugger og Stor ildfugl. Nærmeste registeret fund er Marsvin ud fra kysten ved matr.nr. 19h Uttrup, Aalborg Jorder tilbage i 2017.

På baggrund af at sagen alene omhandler udstykning hvor der ikke foretages ændringer i det bestående miljø, vurderes det 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 sagen alene omhandler udstykning af en bygningsløs landbrugsejendom, delvis inden for planlagte område.

### **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.

Hovedformålet med landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægning er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, fx trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn der ligger bag landzonereglerne.

Kravet om at udstykning der ikke er undtaget for landzonetilladelse efter planlovens § 36, kræver landzonetilladelse har bl.a. til formål, at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anden anvendelse, som kræver landzonetilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Kravet om landzonetilladelse skal også sikre, at udvikling sker i overensstemmelse med planlægningen for området.

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

Aalborg Kommune lægger vægt på, at udstykningen ikke vil ændre på anvendelsen af arealet i strid med det formål, som landzonereglerne har til formål at varetage, for den del der er beliggende i landzone. Aalborg Kommune lægger således vægt på, at udstykningen har til formål at bevare naturen på arealet, og at der ikke vil være mulighed for at opføre ny bebyggelse på ejendommen for den del af ejendommen som ikke anvendes til modelflyveklub.

Aalborg Kommune lægger afslutningsvis vægt på, at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har givet tilladelse til udstykningen, og at arealet vil være tilgængeligt for offentligheden, samt at den del af den nye ejendom i landzone efterfølgende skal udstykkes til en ny selvstændig ejendom til naturformål.

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. Hertil bemærker Aalborg Kommune at der i forbindelse med udstykningen ikke gives mulighed for opførelse af ny bebyg-

gelse som, hvorved udstykningen ikke vil påvirke udpegningen for *Bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, Grønt Danmarkskort – Særligt naturområde og Økologisk forbindelse og kystnærhedszonen*.

### **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.

Landzonetilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristen er udløbet.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside [www.aalborg.dk/annoncer](http://www.aalborg.dk/annoncer) den 12-02-2026, 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](http://www.aalborg.dk/kontakt) eller via Digital Post på [www.borger.dk](http://www.borger.dk).  
Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på [www.aalborg.dk/gdpr](http://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](http://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.



Jordstykke (skel)

Jordstykke - skel

Papirformat: A4



**Matr.nr. 6i, 19c, 17i, 10u og 13g, Uttrup, Aalborg J...**  
Udstykning af ny landbrugsejendom uden beboelse

Tidspunkt: 12-02-2026 09:56:51  
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen  
Målestoksforhold: 1:6000



Landinspektørfirmaet  
**LE34**  
 +45 9813 4655  
 www.le34.dk  
 aalborg@le34.dk  
 CVR 20683880

Kortet er ajour indtil: 02-04-2025  
 Signaturforklaring:

— Eksisterende skel	○ Nyt skel	— Skel der slettes	⊙ Fikspunkt
— Ny privat fællesvej optages	○ Skelpunkt indmålt til fikspunkt	— Vej der slettes	
— Strandbeskyttelseslinier	— Klitfredningslinier	— Fredskovlinie der følger skel	
— Fredskovlinie der ikke følger skel		— Eksisterende privat fællesvej	

**Ændringskort**

**Matr.nr.:** 13g m.fl.  
**Ejerlav:** Uttrup, Aalborg Jorder  
 Ejerlavskode: 2005059  
 Kommune: Aalborg Kommune  
 Kommunekode: 851  
 Amt: Region Nordjylland  
 Målforhold: 1:4000  
 Landinspektør j.nr.: 2305283

**Sagen omhandler følgende:**  
 Ændring i ejendomsstatus (primært notering...  
 Udstykning

**Jonathan Overgaard Markman**  
 Landinspektør  
 Dato: 9. juli 2025