



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:
KR

Sagsnr.:
S2025-3556

BFE-nummer
8974479

Matr.nr.
2a, Gultentorp By, Nøvling

12. marts 2026

Landzonetilladelse

Gultentorpvej 14, 9260 Gistrup

matr.nr. 2a, Gultentorp By, Nøvling

På baggrund af din ansøgning modtaget den 25-03-2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 12-03-2026 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse til opførelse af maskinhus på 468,7 m².

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at eksisterende tiloversbleven landbrugsbygning (BBR-bygning 6) fjernes umiddelbart efter, at nyt maskinhus er opført og kan ibrugtages, eller senest 12 måneder herefter.
- at byggearbejdet kun udføres i perioden 1. juli – midt marts.
- at byggearbejdet ikke udføres om natten.
- at der ikke opsættes belysning på arbejdspladsen.

Vilkår af varig interesse kan kommunen jf. planlovens § 55 tinglyse på ejendommen. Kommunen opkræver tinglysningsgebyret på 1.850 kr. hos ejer.

Redegørelse

Ejendommen på 49,5 ha er beliggende i landzone og er landbrugsnoteret. Den ansøgte placering er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 skovbyggelinje og ligger i umiddelbar nærhed af en beskyttet sø, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper. På ejendommen findes en fortidsmindebeskyttelseslinje (Naturbeskyttelseslovens § 18) og et fredskovspligtigt areal (Skovlovens § 11), disse ligger dog udenfor bygningens placering. På ejendommen, men også udenfor bygningens placering, findes desuden et ikke-fredet fortidsminde.

Den ansøgte placering er udpeget som bevaringsværdigt landskab, større sammenhængende landskab, ønsket skovrejsningsområde, Grønt Danmarkskort – potentielt naturområde og potentiel økologisk forbindelse, område med særlige drikkevandsinteresser og ligger indenfor landskabskarakterområdet Kongshøj Bakke.

Der er søgt om landzonetilladelse til opførelse af maskinhus på 468,7 m² brutto, 442 m² netto. Maskinhuset skal anvendes til opbevaring af maskiner til brug for ejendommens landbrugsdrift. Bygningen opføres som er-

statning for eksisterende bygning til opbevaring (BBR-bygning 6) på 411 m², der fjernes efter opførelsen af nyt maskinhus.

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- BBR-bygning 1 – Stuehus til landbrugsejendom på 300 m², heraf udnyttet tagetage på 130 m², opført i 1925
- BBR-bygning 2 – Tiloversbleven landbrugsbygning på 100 m², opført i 1970
- BBR-bygning 3 – Tiloversbleven landbrugsbygning på 360 m², opført i 1970
- BBR-bygning 4 – Tiloversbleven landbrugsbygning på 29 m², opført i 1982
- BBR-bygning 5 – Tiloversbleven landbrugsbygning på 401 m², opført i 1984
- BBR-bygning 6 – Tiloversbleven landbrugsbygning på 411 m², opført i 2006

Der er meddelt nedrivningstilladelse til BBR-bygning 1 - 6 d. 31. januar 2024, hvoraf bygning 1,2,4 og 5 er nedrevet, jf. Aalborg Kommunes luftfotos fra marts/april 2025.

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

Bevaringsværdige landskaber

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. Samfundsmæssigt nødvendige anlæg kan undtagelsesvis tillades, hvis de ikke med rimelighed kan henvises til en placering udenfor områderne. De skal placeres og udformes under hensyntagen til de landskabelige værdier, så de præger landskabet mindst muligt.

Større sammenhængende landskaber

Større sammenhængende landskaber skal som udgangspunktet friholdes for større byggerier og tekniske anlæg, der slører landskabssammenhænge, har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne eller forringer mulighederne for at forbedre landskaberne. Indenfor de større sammenhængende landskaber skal beskyttelse og udvikling af kommunens særlig karakteristiske landskabelige sammenhænge prioriteres.

Samfundsmæssigt nødvendige anlæg kan undtagelsesvis tillades, hvis de ikke med rimelighed kan henvises til en placering uden for områderne. De skal placeres og udformes under hensyntagen til de landskabelige værdier og sammenhænge.

Skovrejsningsområde

Inden for områder udpeget til skovrejsning, må der ikke etableres tekniske anlæg og bebyggelse eller indtages arealer til formål, der kan forringe mulighederne for skovrejsning. Bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, er undtaget af retningslinjen.

Grønt Danmarkskort

De potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser udenfor byerne skal normalt søges friholdt for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende. Der kan i særlige tilfælde etableres tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende, dog kun som integrerede elementer i samspil med natur- og rekreative interesser, og hvis de ikke med rimelighed kan henvises til en placering uden for Grønt Danmarkskort. Der skal tilstræbes synergieffekter, for eksempel med græsning af dyr og afskærmning med læhegn.

Landskabshensyn

Kongshøj Bakke er en kridtø, der hæver sig højt op over de lave dalstrøg, der omgiver bakken. Karakterområdet er kendetegnet ved bakkens overordnede form og det storbakkede terræn med stedvise kuperede partier. Bakkens øvre plateau er intensivt opdyrket. Markerne er overvejende i middel skala, stedvist opdelt af levende hegn. Bebyggelsen ligger typisk som randbyer i bakkens kant. De største byer ligger nær Aalborg. Ejendommene i det åbne land ligger overvejende langs vejene på bakkeplateauet. Landskabet har en let sammensat karakter, og det fremstår i middel skala med vide udsigter fra bakkeplateauet. Karakterområdet opleves stedvist forstyrret af tekniske anlæg.

Karakterområdet ligger syd for Aalborg. Området er afgrænset ved bakkeområdets fod: mod nord langs Indkildedalen og mod øst af Romdrup Ådal. Mod syd og vest er området afgrænset ovenfor dalskrænten af tunneldalene omkring Lindensborg Å og Østerå.

Nyt landbrugsbyggeri bør bygges i tilknytning til de eksisterende ejendomme og gerne placeres nede i terræn af hensyn til de åbne udsyn i området. Nyt byggeri kan indpasses landskabeligt ved brug af beplantning, herunder levende hegn.

Anden lovgivning

Skovbyggelinje

Forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, gælder ikke for bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, hvortil der er meddelt landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning, § 17, stk. 2, pkt. 5.

Hensynet til skoven som landskabselement og til arealer langs skoven som levested for planter og dyr varetages i sådanne tilfælde ved administrationen af landzonereglene.

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1. Det nærmeste Natura 2000-område er N18 Rold Skov, Lindensborg Ådal og Madum Sø, som ligger 6,5 km syd for projektarealet. På baggrund af projektets art og dimensioner og den betydelige afstand til Natura 2000-området vurderes, at opførelse af maskinhuset hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre en væsentlig påvirkning af arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Bilag IV

Ifølge planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1, jf. § 5, må der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) eller kan ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier. Arealet ligger inden for udbredelsesområde for en række dyrearter opført på habitatdirektivets bilag IV. Lokalt er der i ejendommens sø registreret fund af arterne stor vandsalamander og spidssnudet frø. Dermed udgør søen et yngle-rasteområde for de to bilag IV-arter. Der skal i afgørelsen stilles vilkår som sikrer, at projektet ikke medfører en påvirkning af søens og dermed yngleområdets tilstand. Samtidig skal det sikres, at arterne ikke forsætligt dræbes eller forstyrres. Dette kan sikres ved at projektet udføres uden for den periode, hvor arterne vandrer mellem deres rasteområder og søen. Stor vandsalamander vurderes at raste i skovområdet vest for søen, og derfor vurderes arten ikke at ville blive påvirket under projektets udførelse. Spidssnudet frø vil kunne

vandre til og fra søen fra midt marts til slut juni. Arbejdet skal derfor udføres uden for den periode, dvs. i perioden 1. juli – midt marts. Endelig må arbejdet ikke udføres om natten og der må ikke være opsættes belysning på arbejdspladsen.

Arealet rummer ikke levesteder for andre bilag IV-arter, og samlet set vurderes projektet ikke at ville påvirke beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Det forudsættes, at afstanden til den § 3-beskyttede sø bliver på mindst 8 m, som det fremgår af *Situationsplan - Maskinhus_11.03.2026*. Desuden forudsættes det, at der ikke sker påvirkning af søens tilstand hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller når projektet står færdigt.

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 bebyggelsen placeres længere væk fra skelnabo end nuværende bebyggelse på ejendommen og at der bliver ca. 90 m til nærmeste nabobebyggelse. Der bliver ca. 30-40 m til nærmeste bebyggelse udenfor ejendommen, på tværs af privat fællesvej.

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.

Det er vurderet at det ansøgte umiddelbart vil være erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom. Der findes dog en eksisterende bygning på ejendommen på 411 m² (BBR-bygning 6) der i dag anvendes til opbevaring af de maskiner, den nye bebyggelse skal indeholde. Den eksisterende bygning fjernes først efter opførelsen af nyt maskinhus, hvorfor nyt maskinhus ikke er undtaget krav om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Ingen af undtagelserne finder dermed anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Kommunen har ved afgørelsen lagt vægt på at, landbrugsejendommen er bestående med et samlet jordeareal på 49,5 ha, hvoraf ca. 36 ha drives med planteavl og øvrige ca. 13 ha driftes i naturpleje. Der er i forbindelse med ansøgningen redegjort for, at det er maskiner til landbrugsdriften der skal opbevares i bygningen, som argumentation for bygningens driftsmæssige nødvendighed, jf. indretningsplan indsendt d. 19-05-2025. Maskinerne skal bruges til bl.a. pløjning, harvning, såning, gødning, høst og efterbehandling.

Der er desuden lagt vægt på, at det nye maskinhus placeres i tilknytning til ejendommens tilbageværende bygning (BBR-bygning 6). Det nye maskinhus vurderes også at være i tilknytning til ejendommens planlagte nye stuehus (ca. 16,7 m), når den tilbageværende bygning er fjernet og stuehuset opført på samme placering, jf. situationsplan med tegn.nr. 001.01, dateret d. 27-12-2025.

Maskinhuset får en højde på 6,85 m og placeres på en af ejendommens lavest mulige placeringer. Terrænet siger mod syd og særdeles mod vest, hvilket afskærmer bygningen i disse retninger. Bygningen afskærmes ydermere af fredskov mod syd og sydvest. Der etableres hækbeplantning langs Gultentorpsvej både nord og syd for bygningen. Bygningen opføres med facader af træ og tegl, samt med sedumtag. Det er vurderet at bygningen er placeret og udformet under hensyntagen til de landskabelige værdier, så den præger landskabet mindst muligt.

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.

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

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 12.03.2026, 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

Kirstine Reese
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 – f.eks. lokalplan, byplanvedtægt, deklaration eller landzonesag)

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.





COLLART

COLLART | tegnestue
www.collart-tegnestue.dk
cc@collarttegnestue.dk
+45 93 70 92 19
Herluf Trolles Gade 7, st. th
9000, Ålborg

UDABREJDET AF
CHRISTIAN COLLART

GENERAL NOTES

BRUTTOAREAL: 467 M2
NETTOAREAL: 442 M2

Index	Date	Revision Description
-------	------	----------------------

PROJEKT

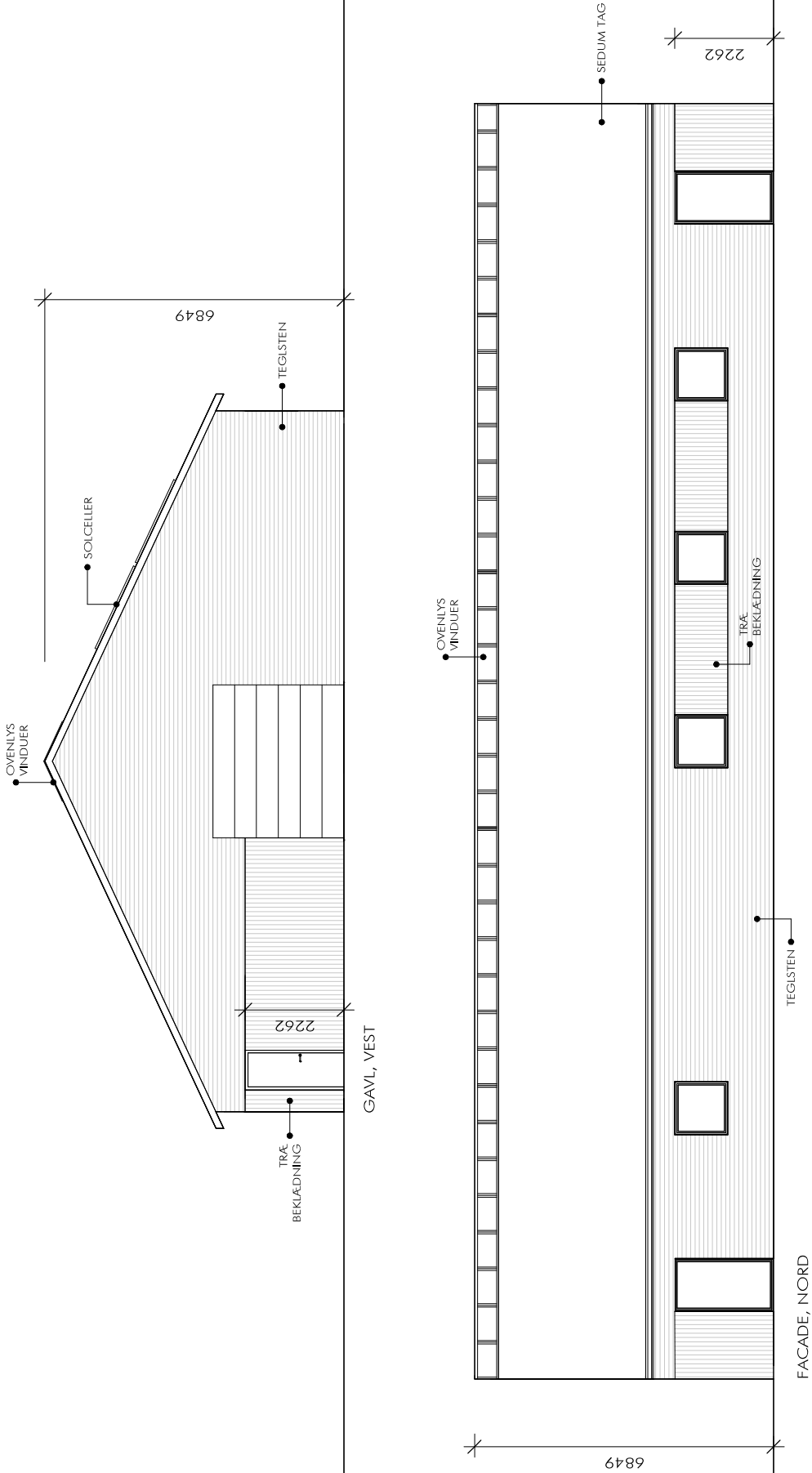
GULTENTORPVEJ 14 - NYBYG
Adresse: GULTENTORPVEJ 14, 9260, GISTRUP
Kunde: SØREN HANSEN & METTE KAARSBERG

TEGNINGSNAVN

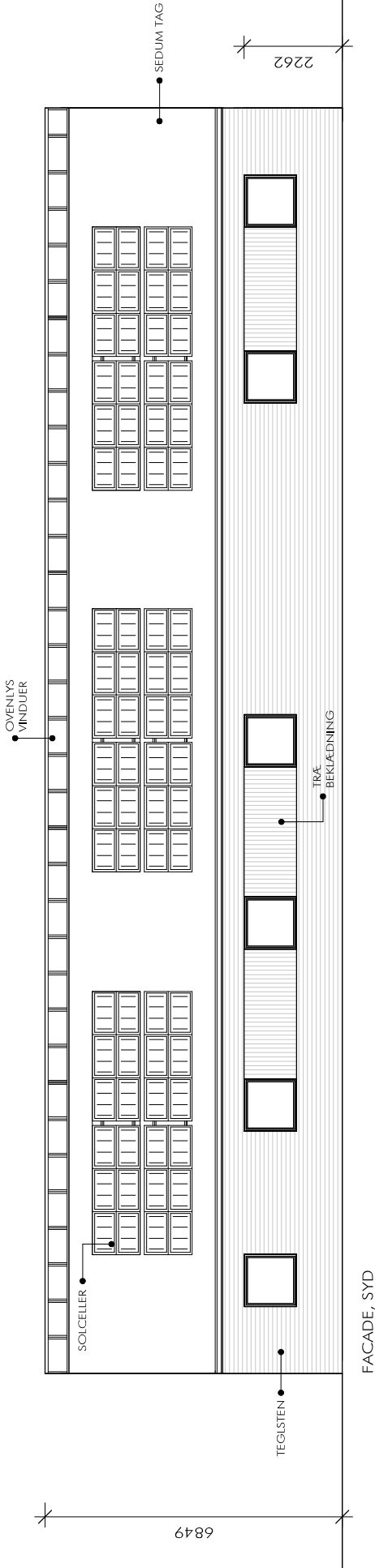
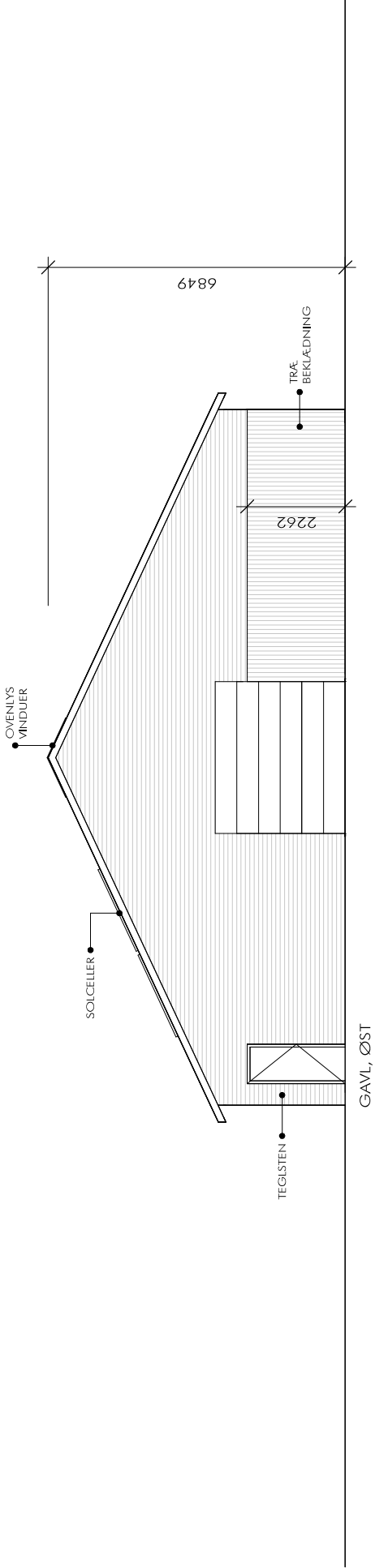
250.013 | 002.01 | SITUATIONSPLAN - MASKINHUUS | 1 : 150

SITUATIONSPLAN - MASKINHUUS

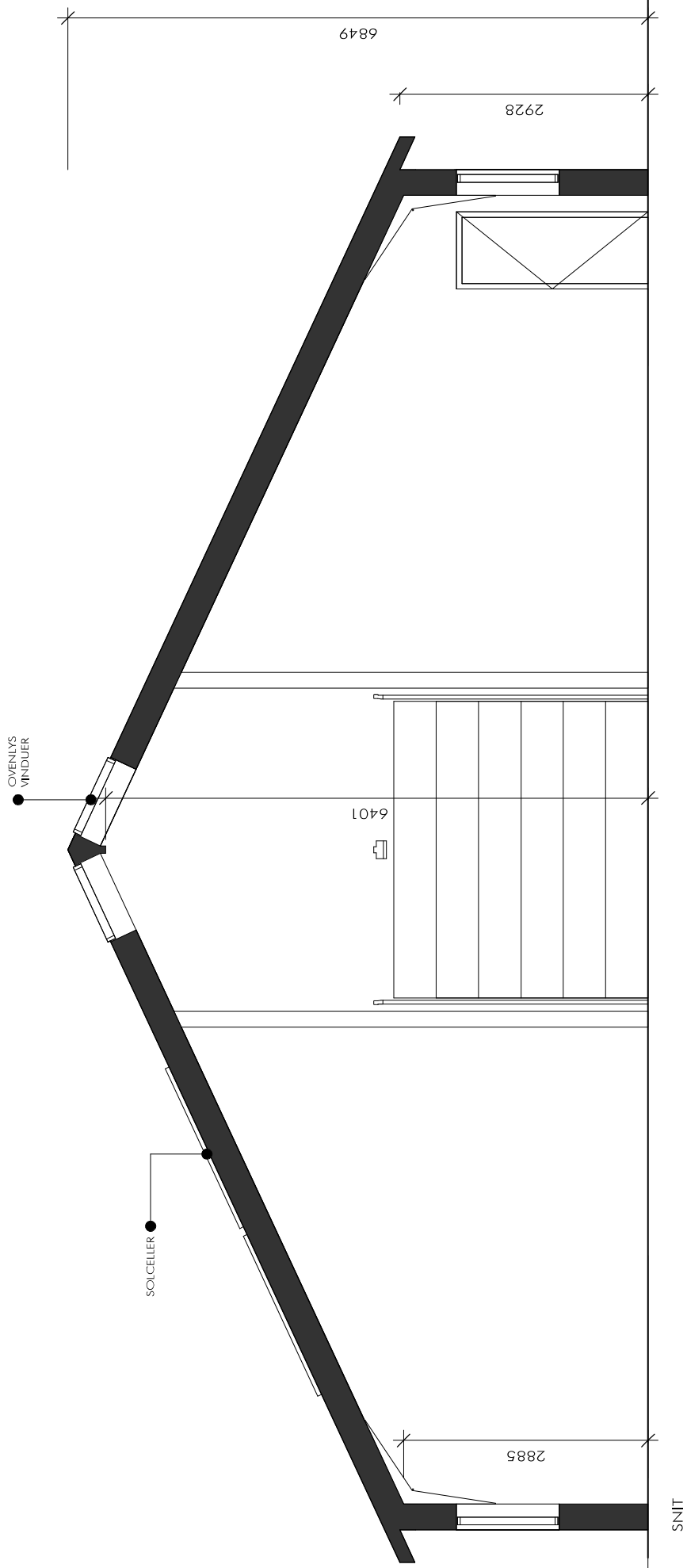
TEGN. NR.: 002.01 INTL.: MÅL: 1 : 150 DATO: 11.03.2026



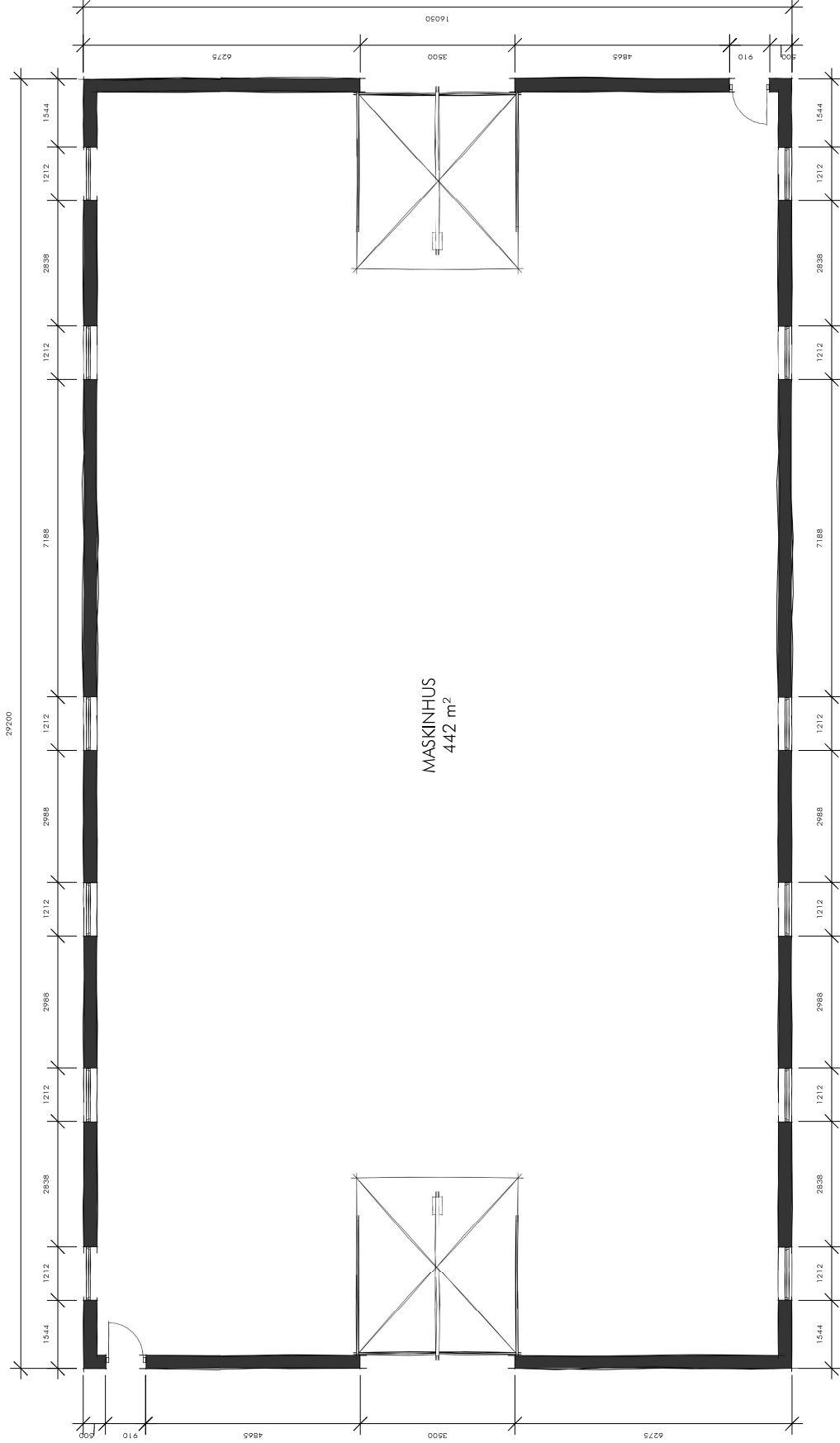
Project: 240.008		Drawing number:	
COLLART		Subject: Gultentorpvej 14	001.04
		Signature: Christian H. Collart	
		Date: 04.12.2024	
		Approved by: CHC	Scale: 1 : 100
		Name: Facader, Vest & Nord	



Project: 240.008		Drawing number:	
COLLART		Subject: Gultentorpvej 14	001.05
		Signature: Christian H. Collart	
		Approved by: CHC	
		Name: Facader, Øst & Syd	



COLLART	Project: 240.008		Drawing number: 001.03	
	Subject: Gultentorpvej 14			
	Signature: Christian H. Collart	Date: 04.12.2024		
	Approved by: CHC	Scale: 1 : 50		
	Name: Snit A			



PROJEKT
GULTENTORPVEJ 14 - NYBYG
Adresse: GULTENTORPVEJ 14, 9260, GISTRUP
Kunde: SØREN HANSEN & METTE KAARSBERG

250.013

TEGNINGSNAVN
250.013 | 001.02 | PLANTEGNING | 1 : 100

PLANTEGNING

TEGN. NR.: 001.02
INTL.:
MÅL: 1 : 100
DATO: 11.03.2026

GENERAL NOTES

BRUTTOAREAL: 467 M2
NETTOAREAL: 442 M2

COLLART | tegnestue

www.collart-tegnestue.dk
cc@collart-tegnestue.dk
+45 93 70 92 19
Hejlsø Trolles Gade 7, st. th
9000, Ålborg

COLLART

UDABREJDET AF

CHRISTIAN COLLART

Index Date Revision Description

