



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.
S2026-6840

BFE-nr.
3319358

Matr.nr.
2bi, Dokkedal By, Mou

18. august 2026

Landzonetilladelse

Remisevej 3, 9280 Storvorde

matr.nr. 2bi, Dokkedal By, Mou

På baggrund af din ansøgning modtaget den 03-06-2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 21.06.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til genopførelse af garage på 59,5 m²

Tilladelsen omfatter landzonetilladelse til genopførelse af garage på 59,5 m² efter brand.

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 1.200 m².

Den ansøgte placering er udpeget som Geologiske bevaringsværdier, Natura2000 screening < 500 m fra Natura2000 område, Kirkebyggelinjer, Kommuneplanramme - 8.6.L1, Kystnærhedszone, Skovbyggelinjer (ikke gældende/ aflyst).

Der er søgt om landzonetilladelse til genopførelse af garage på 59,5 m² efter brand. Efter branden ønsker ejer at genopføre skuret på ejendommen. Dette skur blev opført i 1969 og senere lovliggjort i 1990.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 8.6.L1.

Lokalplan

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

Kommuneplanens retningslinjer

Geologiske bevaringsværdier - Lille Vildmose og Øster Hurup - Hals Barre

For at sikre de geologiske interesser i området bør der ikke foretages dræning, dyrkning og tørvegravning i området. Højmosen bør overlades fuldstændig til den naturlige udvikling. Bl.a. bør fældning af træer og buske kun ske undtagelsesvis.

Lille Vildmose er en højmose, der dækker store dele af fladen mellem Himmerlands bakkelandskab i vest og Mulbjerg og Tofte Banke i øst. Den sydlige del af mosen, som henligger i naturtilstand, er udpeget som værdifuldt geologisk område, nationalt geologisk interesseområde og nationalt kystlandskab. Endvidere er området videnskabeligt så betydningsfuldt, at det indgår i en international liste af GeoSites. Hovedparten af området er fredet.

Kirkebyggelinjer

Der må ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m. indenfor en afstand af 300 m. fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen jf. naturbeskyttelsesloven § 19.

Kystnærhedszone

Kystnærhedszonen uden for udviklingsområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

I kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne kan der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokaliserings, og såfremt der tages særlige landskabelige hensyn.

I kystnærhedszonen kan der, bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg, kun i ganske særlige tilfælde planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse.

Planlægningsmuligheder, som i øvrigt fremgår af den gældende kommuneplan, kan realiseres.

Skovbyggelinjer (ikke gældende/ afløst).

Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende indenfor en afstand af 300 m. fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov jf. naturbeskyttelsesloven § 17.

Anden lovgivning

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen, som ejendommen er omfattet af, er ikke gældende/ afløst. Derfor findes denne ikke relevant.

Natura2000 screening < 500 m fra Natura2000 område

Renoveringer og mindre tilbygninger til enfamiliehuse skal kun i høring, hvis der anlægges store reflekterende overflader (Glaspartier ol.) inden for 100 m fra Aalborg Bugt, Randers Fjord, Mariager Fjord, Nibe Bredning, Halkær Ådal, Sønderup Ådal, Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skovdal. Planer/projekter der påvirker længere væk, skal i høring selvom de ligger udenfor zonerne.

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 "Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord", ligger ca. 148 m mod øst. 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. Da garagen er en genopførelse af førhen værende forhold, der er over 100 meter til natura 2000-området, samt at garagens tag opføres i et ikke reflekterende materiale, falder denne genopførelse under en bagatelgrænse.

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: Spidssnudet frø, odder, dværgflagermus, flagermus, brunflagermus, vandflagermus, sydflagermus, damflagermus, troldflagermus, myotis, markfirben, barnæser, brun langøre, frynseflagermus, Brandts flagermus, skimmelflagermus, stor vandsalamander. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er skimmelflagermus ca. 122 m nordøst for projektområdet.

Spidssnudet frø

Det nærmeste fund er observeret 670 m fra projektet. Spidssnudet frø er afhængig af sammenhængende naturområder med gode forbindelser mellem ynglevandhuller. Den foretrækker lavvandede vandhuller i afgræssede enge og moser som ynglesteder og benytter sig også af andre våde, lysåbne naturtyper til fødesøgning.

På baggrund af den faglige beskrivelse, afstanden til fundene på projektområdet samt projektets omfang vurderes det, at projektet ikke har potentiale for at påvirke spidssnudet frø negativt.

Barnæser, herunder Dværgflagermus, Flagermus, Brunflagermus, Vandflagermus, Sydflagermus, Damflagermus, Troldflagermus, Brun langøre, Frynseflagermus, Brandts flagermus og Skimmelflagermus

Det nærmeste konkrete fund er registreret i en afstand af 122 m fra projektområdet. Projektarealet er en parcelhusgrund uden større træer. Herudover er området præget af almindelig vedligeholdt græsplæne, mindre til mellemstore træer og parcelhusgrunde med menneskelig aktivitet. Der fældes ikke træer, og det som opføres, er en genopførelse af det, som var der før branden. Af den grund vurderes områdets potentiale som levested for flagermus at opretholdes.

Odder

Der er i området registreret odder. Dette fund er observeret 1,7 km fra projektet. Odderen er fundet langs vandløbet, som løber parallelt med birkesøvej. Grundet afstanden til fundet, og at dette vandløb ikke kommer tættere på projektet end 1,5 km, vurderer Aalborg Kommune, at odderen yngle-/rasteområde opretholdes.

Markfirben

Det nærmeste fund af markfirben er observeret 670 meter fra projektet. Projektarealet er en parcelhusgrund uden vådområder eller marker. Herudover er området præget af almindelig vedligeholdt græsplæne, mindre til mellemstore træer og parcelhusgrunde med menneskelig aktivitet. Derfor vurderer Aalborg Kommune, at markfirbenets yngle-/rasteområde opretholdes.

Stor vandsalamander

Det nærmeste fund af stor vandsalamander er gjort 2,8 km nord for projektet i et vandhul. Grundet afstanden og projektets omfang vurderer Aalborg Kommune, at stor vandsalamanders yngle-/rasteområde opretholdes.

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.

Garagen opføres i tilknytning til stuehuset. Denne er dog over 50m². Af den grund, findes planlovens § 36, stk. 1, pkt. 8 ikke gældende og forholdet er derfor ikke undtaget ansøgning om 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 brand i en lovligt bestående bygning som udgangspunkt er en hændelig hændelse, og man herefter kan forvente tilladelse til opførelse af en lignende bygning. Ydermere er det ansøgt projekt indenfor hvad Aalborg Kommune normalvis meddeler tilladelse til.

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 18.08.2026, 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.



A scale bar consisting of a horizontal line with alternating black and white segments. The total length is labeled as 500m.

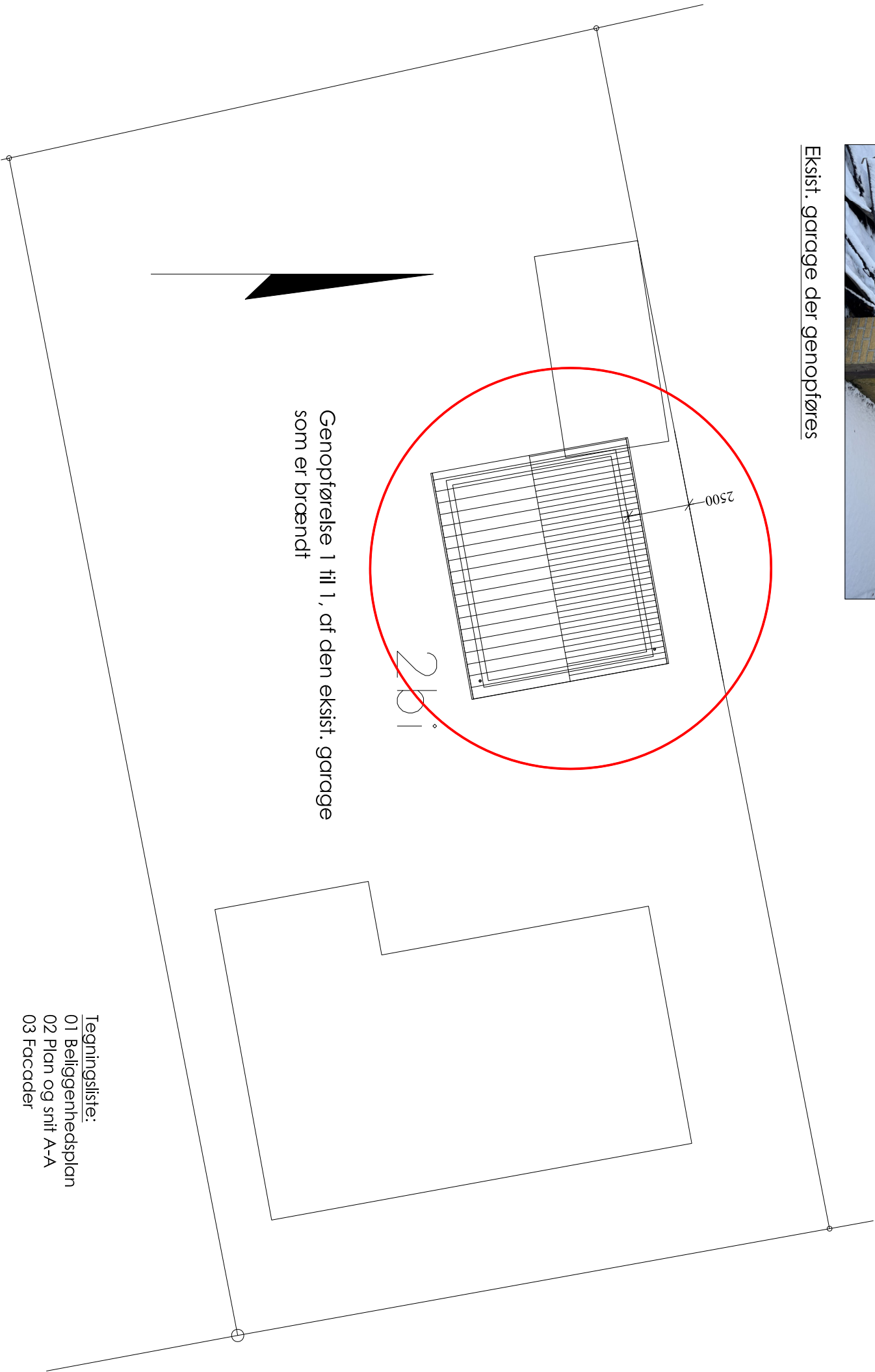


Landzonetilladelse til genopførelse af garage på 59,5 m²

Udskrevet af: Thomas Kjær Lindberg
Målestoksforhold: 1:10000



Eksist. garage der genopføres



Genopførelse 1 til 1, af den eksist. garage som er brændt

- Tegningsliste:
- 01 Beliggenhedsplan
 - 02 Plan og snit A-A
 - 03 Facader

Remisevej 3, 9280 Storvorde

Grund areal 1200 m²

Brutto arealer:

Eksist. bolig areal 144 m²

Eksist. udhus. 32 m²

Eksist garage der er brændt 60 m²

Genopførelse af garage (som den eksist.) 60 m²

Samlede brutto areal 236 m²

Fradrag for garage m.v. 50 m²

Udnyttelses % 15,5 %

Kvalitetssikring:

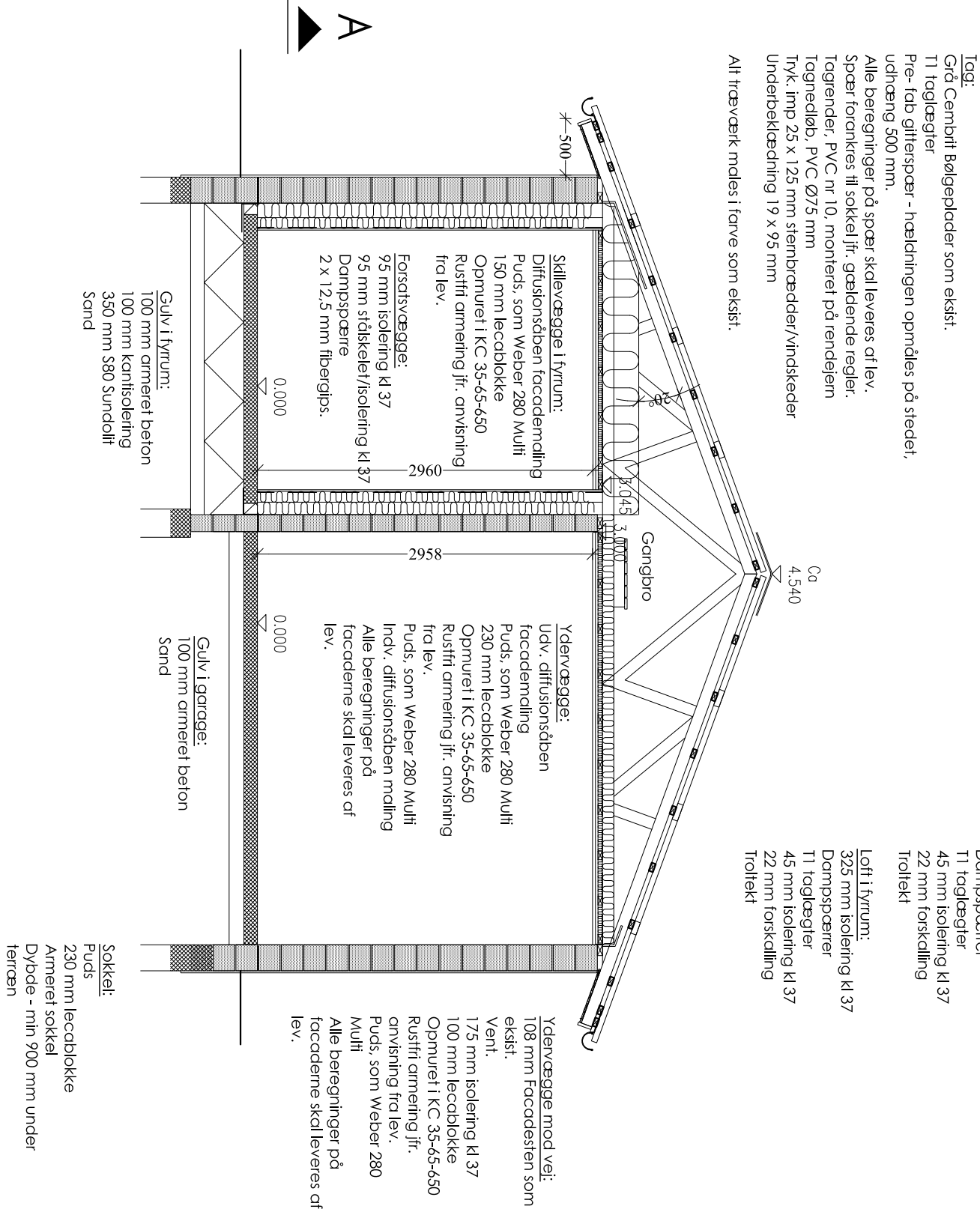
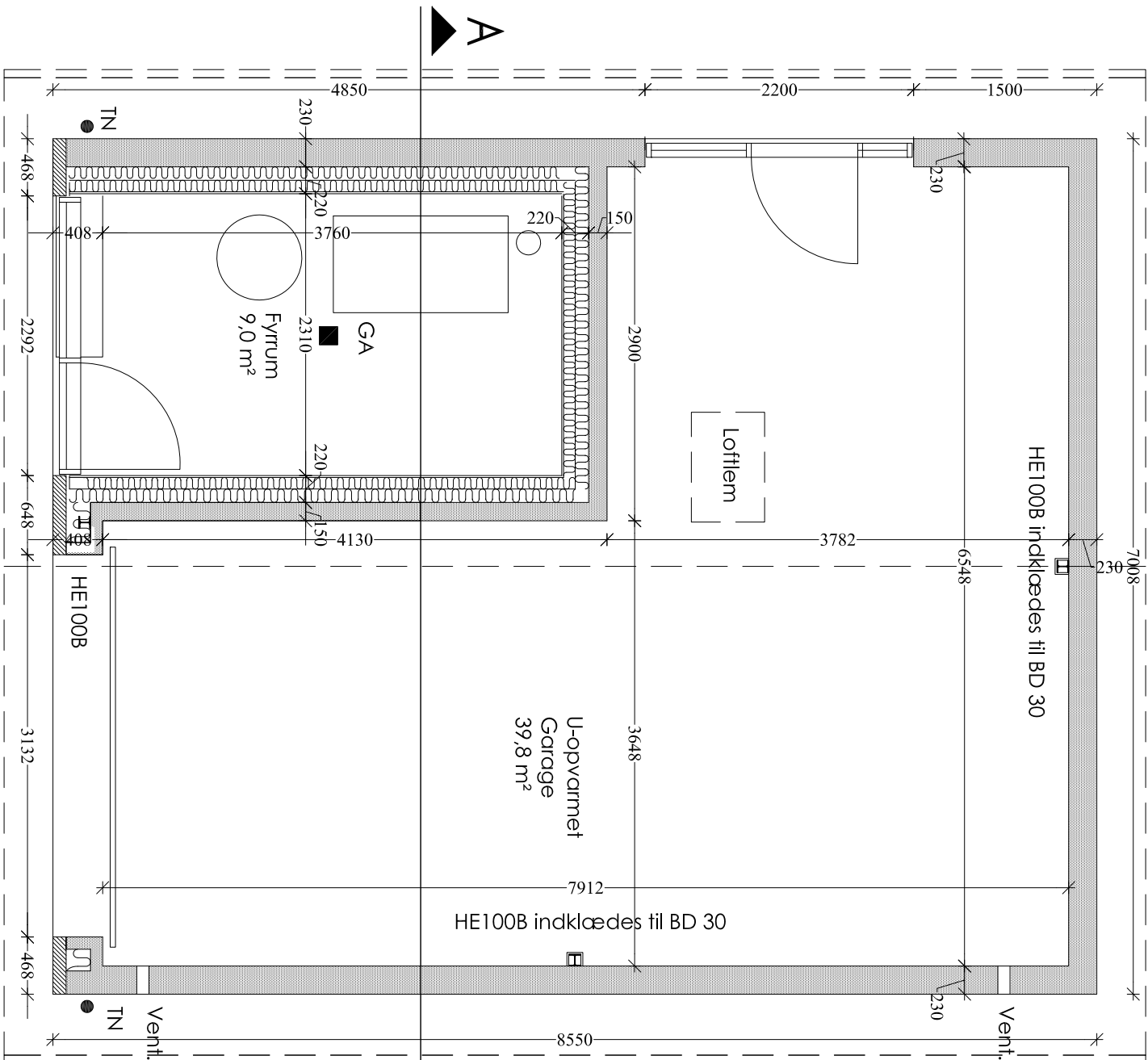
Hovedmål skal kontrolleres ved bygningsafsætning og afsatte skel- og højdemål overholder byggeloven og lokalplanens forskrifter.

Muldlag aftrømmes under bygningen og fundamenter skal overalt være ført til fast bund, min. 90 cm under fremtidig terrænlinie. Er der udarbejdet en jordbundsrapport skal dennes forskrifter nøje følges.

Tilslutning af el, vand, og afløbsledninger skal udføres i henhold til til respektive forsyningsværkers forskrifter.

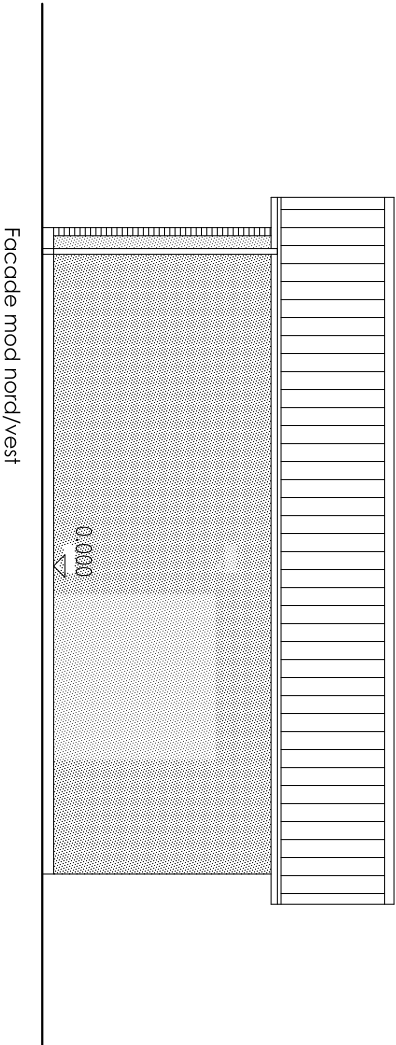
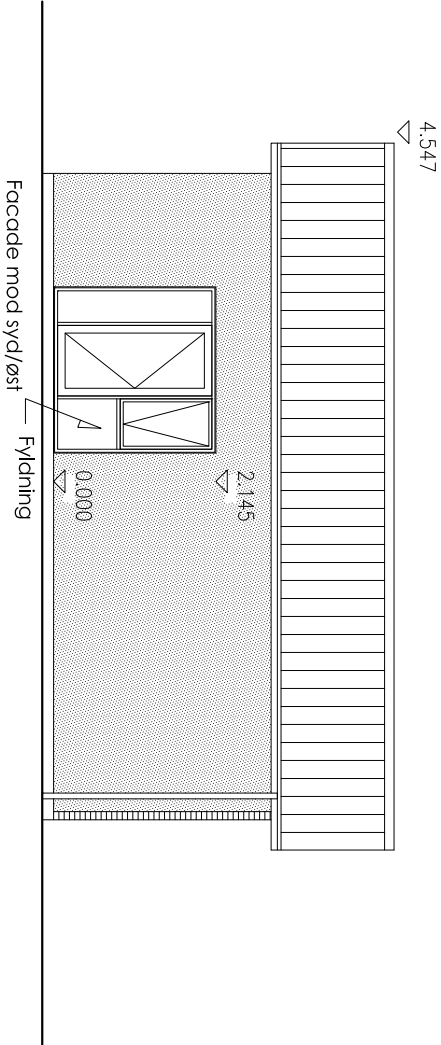
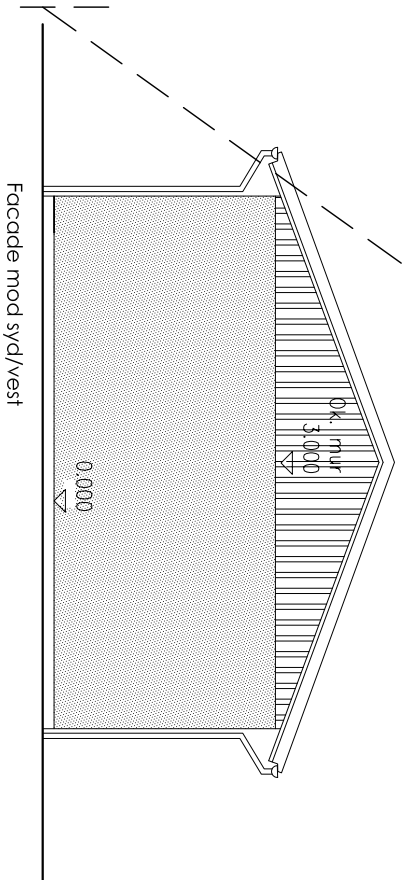
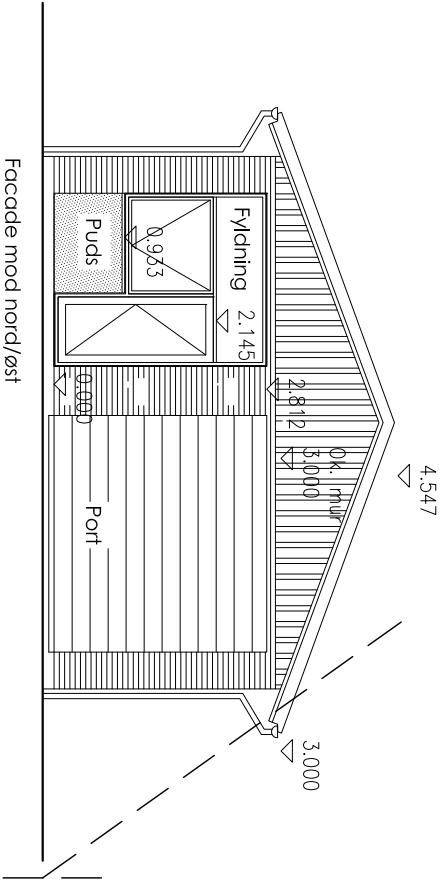
SAG: Remisevej 3, 9280 Storvorde SAGS.NR.: 2025-05 Rev A: DATO: 4-2-2025

TEGN: Situationsplan MAL: 1:200 Rev B: TEGN.NR.:



Alle mål er retningsgivende og SKAL tjekkes af entp.

SAG: Remisevej 3, 9280 Storvorde		SAGS.NR.: 2025-05		Rev A:	DATE: 4-2-2025
TEGN: Plan og snit A-A		MAL: 1:50	Rev B:	TEGN.NR.:	
SIGN: _____		Rev C:	02		
FUGLSANG ARKITEKTER MAA		www.FUGLSANG.AS			
LAVENDELVEJ 4		7800 SKIVE	Tlf: 97 51 40 12		



Alle mål er retningsgivende og SKAL tjekkes af entp.