



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:

KR

Sagsnr.:

S2025-12500

BFE-nummer

3314951

Matr.nr.

18d, Dall By, Dall

10-03-2026

Landzonetilladelse

Lille Dallvej 9, 9230 Svenstrup J

matr.nr. 18d, Dall By, Dall

På baggrund af din ansøgning modtaget den 24.11.2025 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til lovliggørelse af udhus opført i 2004 på 17 m².

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone, er ikke landbrugsnoteret og har et areal på 1560 m².

Den ansøgte placering er omfattet af en kirkebyggelinje (Naturbeskyttelsesloven § 19) samt udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og fjernbeskyttelseszone for Dall Kirke.

Der er søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af privat udhus opført i 2004 på 17 m². Udhuset er opført i ejendommens østligste hjørne med en afstand på ca. 22,5 m til enfamiliehuset og 1,77 m til andet udhus. Udhuset er beliggende i ca. kote 15 og er 2,26 m højt.

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- Enfamiliehus på 121 m² heraf udnyttet tagetage på 49 m², opført i 1918/1984. Der forefindes desuden en indbygget udestue på 33 m² og en kælder på 87 m².

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 7.9.L1 – Dall.

Lokalplan

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

Kommuneplanens retningslinjer

Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

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.

Ved nyudlæg af arealer til byvækst i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) - se kort - skal der ske en særlig vurdering i forhold til at fremtidssikre muligheder for indvinding af vand til almen vandforsyning.

Kirkernes fremtræden

For kirker skal det i planlægning og administration sikres, at hensynet til kirkernes fremtræden varetages. Indenfor fjernbeskyttelseszoner kan der ikke opføres bygninger, tekniske anlæg m.v., medmindre det er sikret, at hensynet til kirkernes betydning som monumenter i landskabet ikke tilsidesættes. Indenfor nærzoner og indsigtskiler skal der tages særlig hensyn til henholdsvis kirkernes samspil med landsbymiljøet/bymiljøet og udsigten til og fra kirkerne, som beskrevet i de tilhørende registreringer.

Anden lovgivning

Kirkebyggelinjen (Naturbeskyttelseslovens § 19)

Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

I tilfælde, hvor kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, gælder forbuddet dog ikke. Beskyttelseslinjen regnes fra kirkebygningen og ikke f.eks. fra kirkemuren.

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 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø, ligger ca. 8,1 km 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.

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, flere arter af flagermus, markfirben, stor vand salamander, odder, stor ildfugl og fruesko. Dog indeholder projektområdet ikke egnede habitater til odder, markfirben, stor ildfugl eller fruesko. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er spidssnudet frø ca. 550 m vest for projektområdet.

Projektarealet er en boliggrund med have og har været det siden før 1954, jf. Aalborg Kommunes luftfotos. Den del af haven, hvor der ikke er bebyggelse, fremstår som klippet plæne, bede, flisebelagt areal, mindre havedam eller er beplantet med buske og træer. Mod øst og vest forfindes naboejendomme med lignende haveanlæg, mod syd ligger Lille Dallvej og mod nord dyrkede marker. Dette bevirker, at det må antages at der jævnligt er og har været væsentlig menneskelig aktivitet på arealet.

Spidssnudet frø

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. Projektets relativt begrænsede omfang i landskabet vurderes ikke at være til hinder for padders vandring mellem yngle- og rasteområder, hvormed den økologiske funktionalitet opretholdes.

Stor vandsalamander

Stor vandsalamander foretrækker rene vandhuller med høj solindstråling, meget plantevæskt, gerne i nærheden af skov, og opsøger fortrinsvist levesteder inden for få hundrede meter, men enkelte individer kan vandre op mod en kilometer. Det nærmeste registrerede fund af stor vandsalamander (jf. arter.dk) er i området ved Poulstrup sø ca. 1,85 km øst for det ansøgte. Nærmeste potentielle ynglevandhul ligger ca. 130 m vest for det ansøgte, og for at en spredning skulle kunne finde sted mellem dette vandhul og andre potentielle ynglevandhuller gennem projektområdet, ville det kræve en vandringsafstand, der enten overstiger artens maksimale bevægelsesevne eller kræve passage over Nordjyske motorvej, landeveje, dyrkede marker eller boliggrunde. Projektområdet ligger derfor ikke i en naturlig vandringsrute mellem potentielle ynglevandhuller for stor vandsalamander. Projektets relativt begrænsede omfang i landskabet vurderes desuden ikke at påvirke egnede yngle-rasteområder og den økologiske funktionalitet af stor vandsalamander vurderes opretholdt.

Flagermus:

Der er på ejendommen nogle få større træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares, og derfor vurderes områdets potentiale som levested for flagermus at 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 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 udhuset er opført på en ejendom indenfor en landsbyafgrænsning og er af et omfang som man må kunne forvente i et tæt-lavt bebygget område. Derudover er det taget i betragtning at udhuset har ligget på stedet i ca. 22 år, umiddelbart uden tidligere klager eller andet som kommunen er bekendt med.

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.

Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig, kan normalt opføres uden landzonetilladelse, jf. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 8. Da udhuset er opført i en afstand på ca. 22,5 m, er det opført uden tilknytning til enfamiliehuset, hvorfor det kræver en landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1.

Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de eksisterende bygninger sådan, at ejendommens bygninger og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig enhed.

Der er i Aalborg Kommunes vurdering lagt afgørende vægt på, at bebyggelsen er placeret indenfor en tydelig haveafgrænsning og ligger i tilknytning til øvrig eksisterende udhusbebyggelse med en afstand på ca. 1,77 m. Ejendommens terræn stiger fra Lille Dallvej i sydvest op til de åbne marker mod nordøst. Terrænet skjuler dermed en del af udhuset, set fra markerne, og det afskærmes yderligere af et tæt og højt læbælte langs nordøstligt skel.

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.

Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², kræver ikke en landzonetilladelse, jf. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 10. Anvendelsesændring af altan og udestue til boligareal kræver dermed ikke landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, da ændringerne vurderes at være lig en tilbygning til boligen.

Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig, kræver normalt ikke en landzonetilladelse, jf. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 8. Udhus på 36 m² placeret ca. 19 m fra eksisterende enfamiliehus kræver dermed ikke landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, da arealet er under 50 m² og placeringen vurderes at være i tilknytning til enfamiliehuset.

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 10-03-2026, 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.

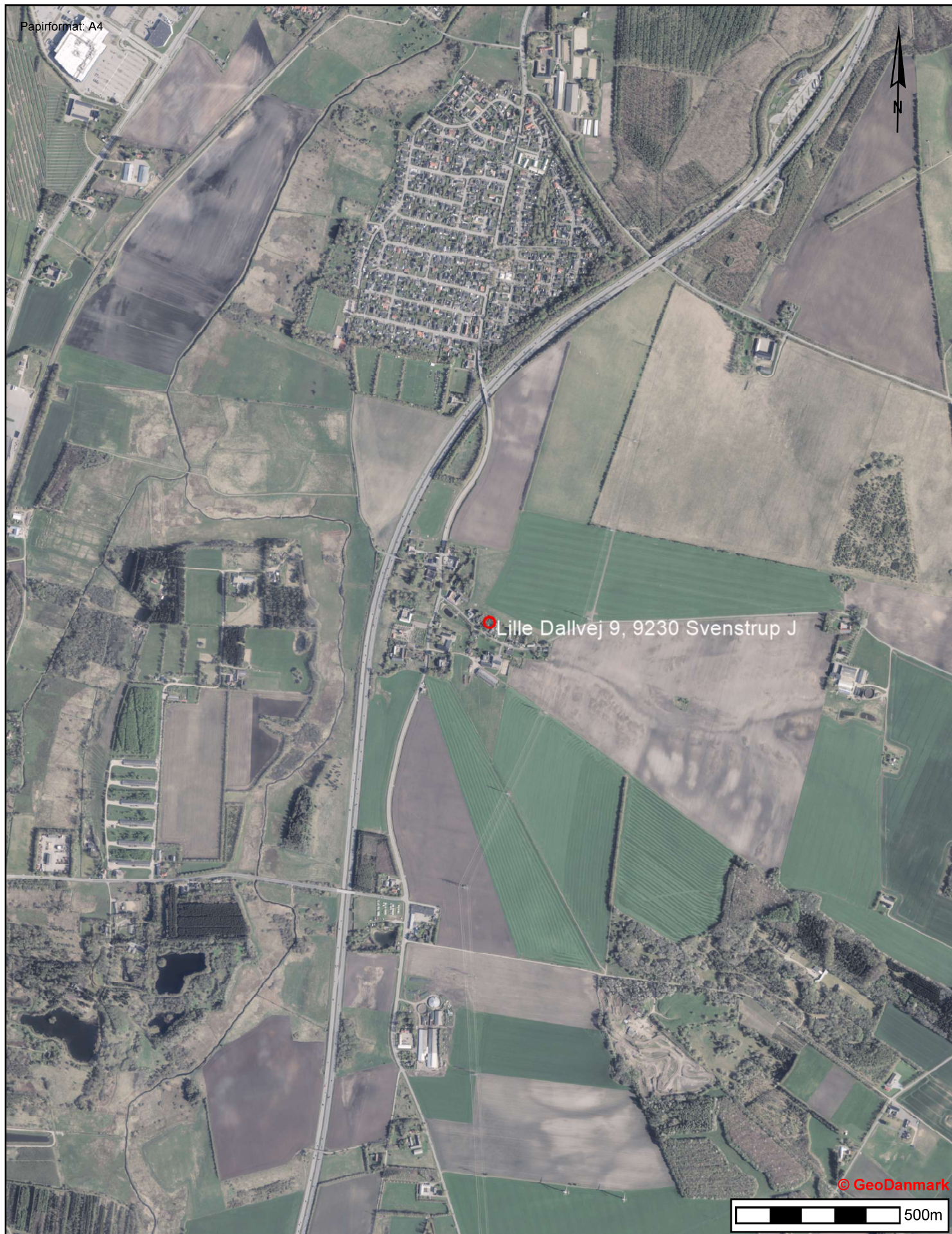
Klagevejledning (planloven)

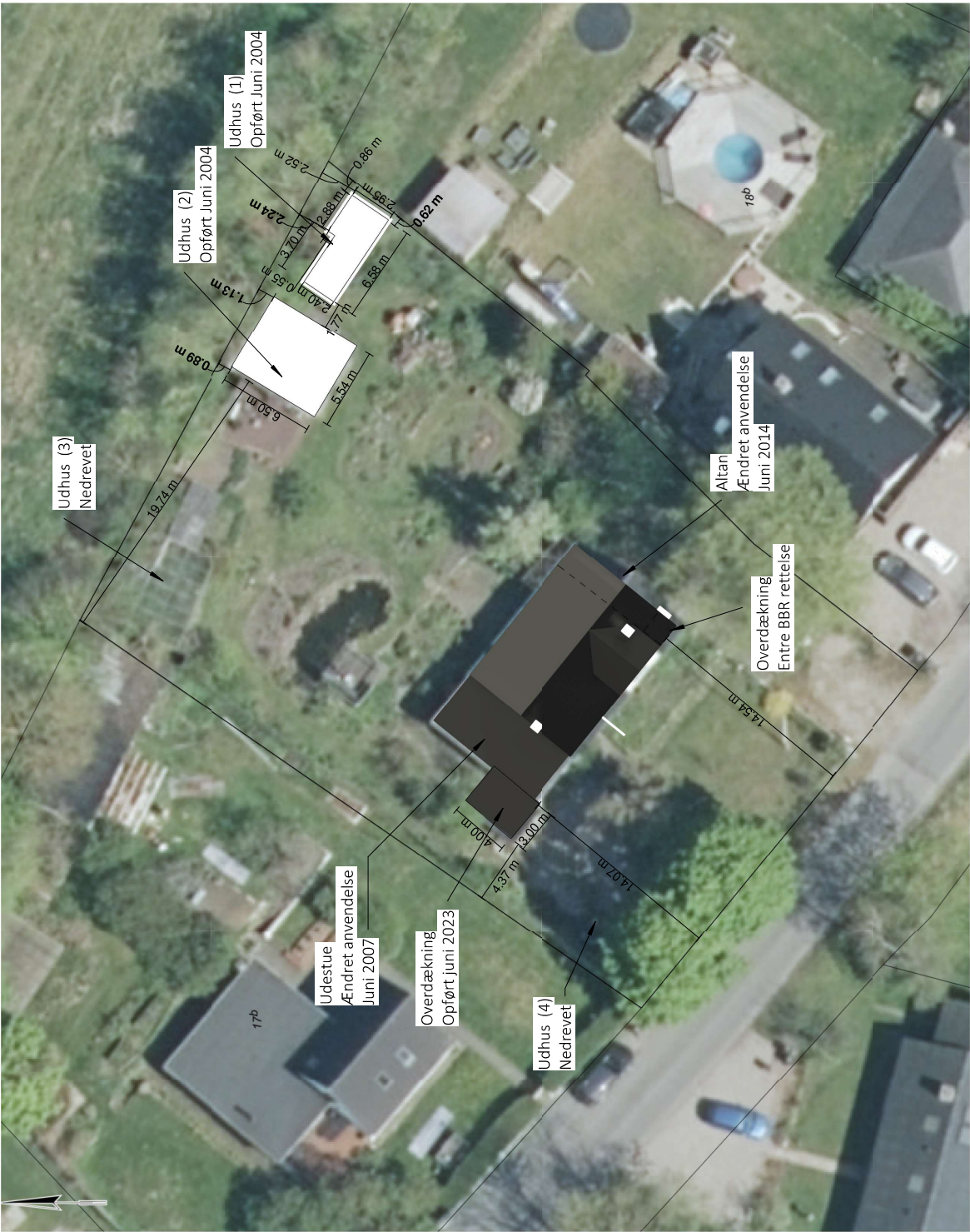
Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, at kommunen efter din opfattelse burde have 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.





Matrikel: 18d, Ejerlav: Dall By, Dall

Eksisterende forhold iht. BBR:

Grundareal	1560	m ²
Bygning 1 (Beboelse)	121	m ²
Andet areal indbygget udestue	33	m ²
Sum:	121	m ²

Nuværende bebyggelsesprocent 121 x 100 / 1560 =

7,8 %

Fremtidige forhold:

Grundareal	1560	m ²
Bygning 1:		
Stueetage	85	m ²
Udestue	33	m ²
1. Sal	52	m ²
Altan	11	m ²

Sum bolig: 181 m²

Overdækning Entre	5	m ²
Overdækning skur	12	m ²
Udhus (1)	17	m ²
Udhus (2)	36	m ²
Udhus (3)	xx	m ²
Udhus (4)	xx	m ²

Sum sekundær bebyggelse: 70 m²

Fradrag iht. BR 85 sekundær bebyggelse - 35 m²

Sum efter fradrag: 35 m²

Sum Beboelse + Sekundær bebyggelse = 181 + 35 = 216 m²

Fremtidig bebyggelsesprocent 216 x 100 / 1560 =

13,8 %

Kort beskrivelse:

Udhus 1 & 2: Udhus 1: Bølge eternit (uden asbest)
Tagbeklædning: Udhus 2: Ingen tag

Facade: Træbeklædning

Vinduer: Træ

Tagrender og nedløb: Plast

Overdækning: Ståltag

Tagbeklædning: Træ

Vinduer: Ingen

Tagrender og nedløb: Plast

Teknik:

Regnvand: Regnvand fra tag på skure og overdækning afledes til terræn, til nedsvivning på egen grund

Opvarmning: Ingen

Ventilation: Ingen

N

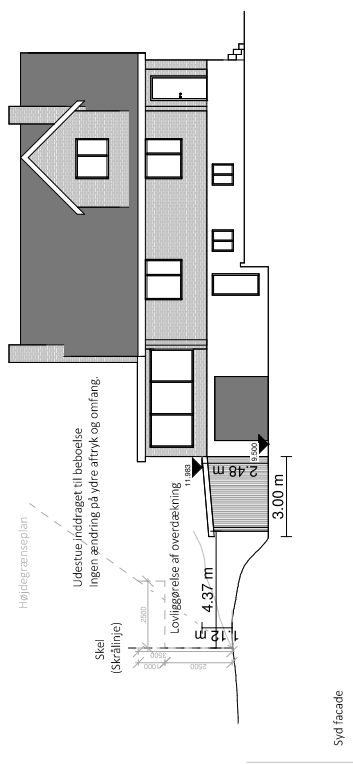
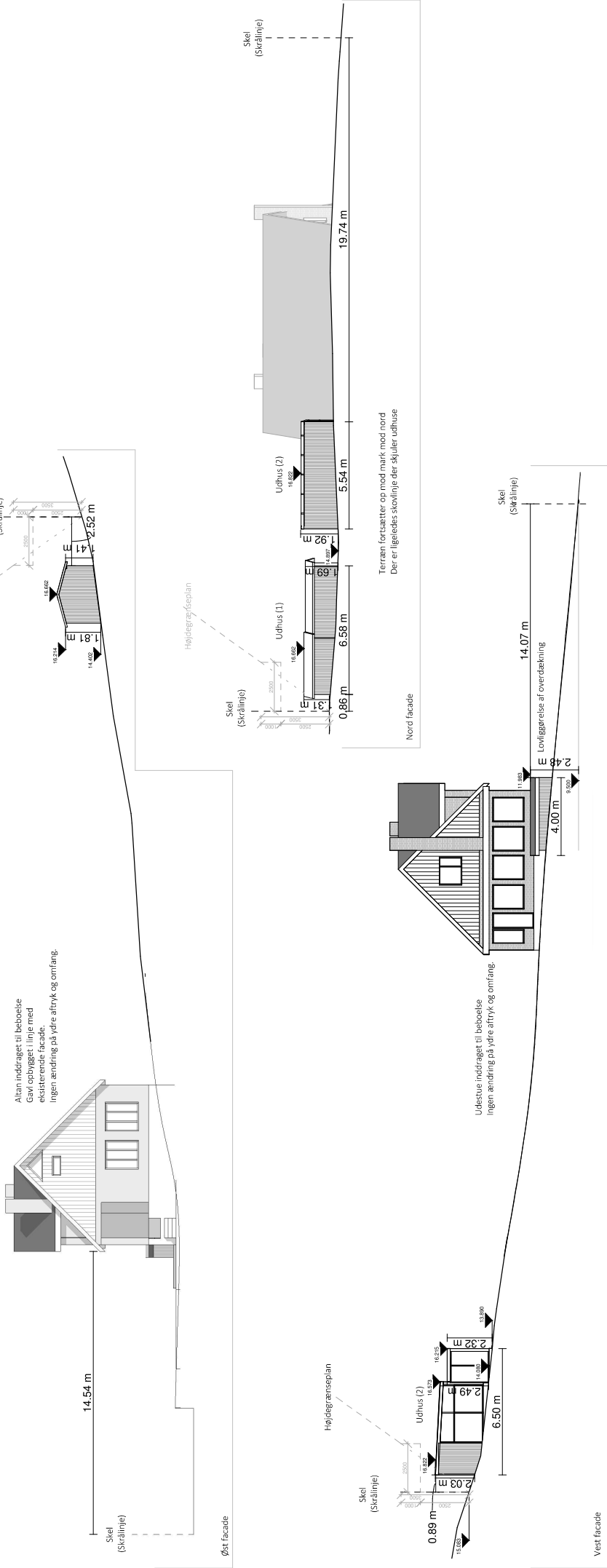


- Alle koter er relative koter med mindre andet er angivet.
- Alle mål efteres og tilpasses på pladsen, inden bestilling og igangsætning af arbejdet.
- Alt arbejde skal udføres iht. gældende regler, anvisninger og alment tekniskfælleseje.
- Evt. murværk udføres iht. en hver tid gældende anvisninger, samt murerhåndbog.

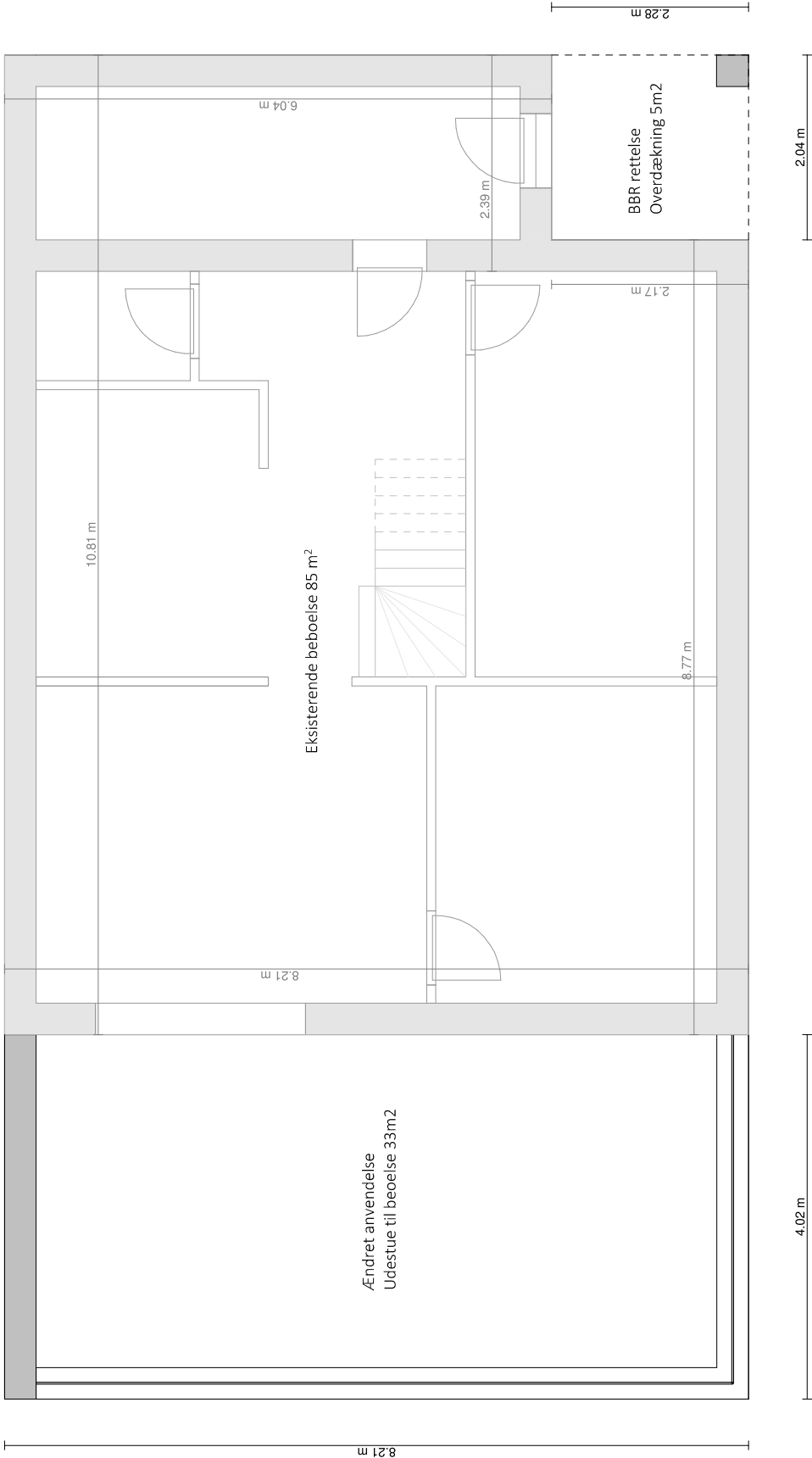


GENNEMGANG
SIKKER VÆRDI I BYGGERIE



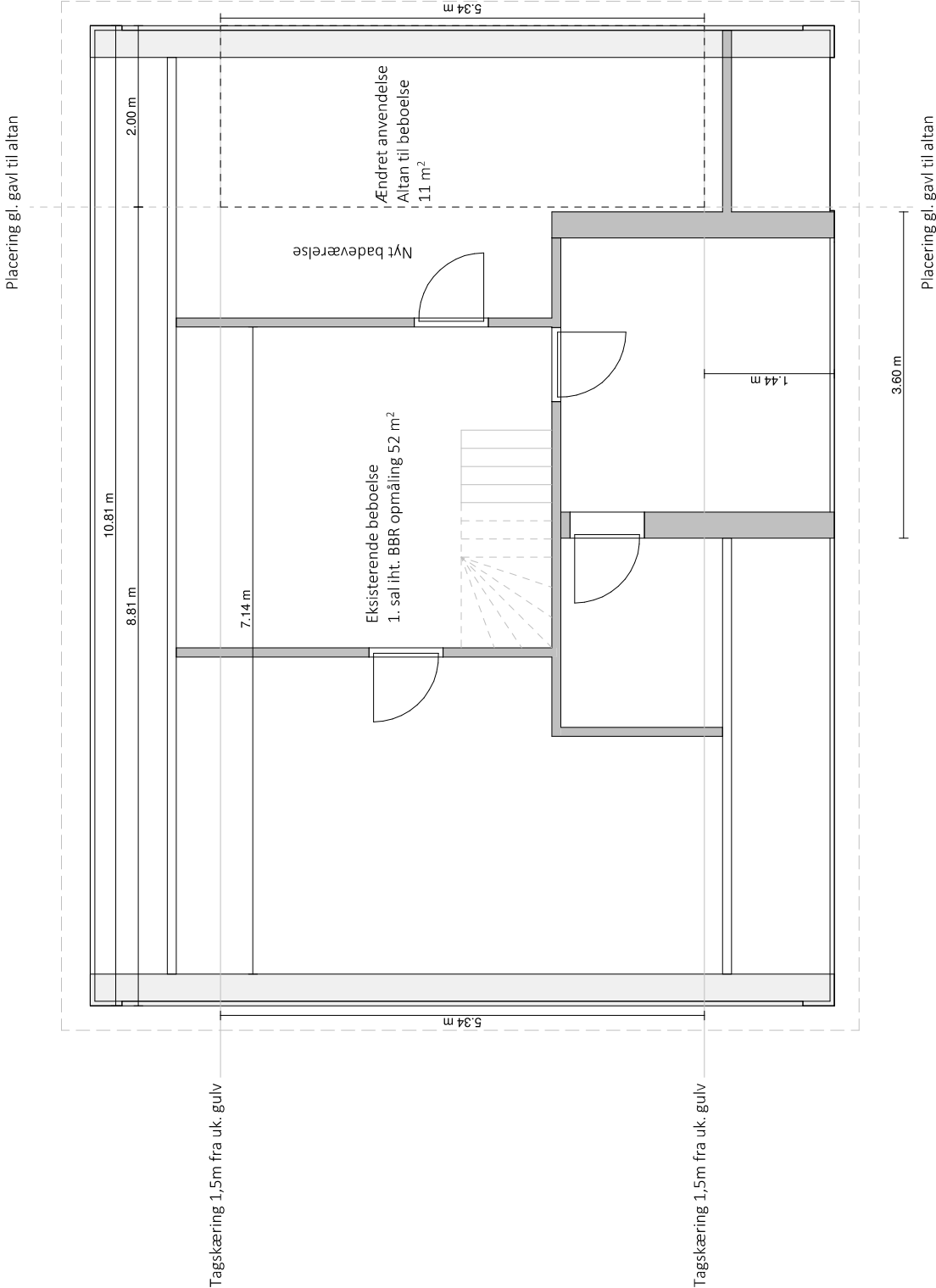


- Alle koter er relative koter med mindre andet er angivet.
- Alle mål efterses og tilpasses på pladsen, inden bestilling og igangsætning af arbejdet.
- Alt arbejde skal udføres iht. gældende regler, anvisninger og alment teknisk fælleseje.
- Evt. murværk udføres iht. en hver tid gældende anvisninger, samt murerhåndbog.



- Alle koter er relative koter med mindre andet er angivet.
- Alle mål efteres og tilpasses på pladsen, inden bestilling og igangsætning af arbejdet.
- Alt arbejde skal udføres iht. gældende regler, anvisninger og alment tekniskfælleje.
- Evt. murværk udføres iht. en hver tid gældende anvisninger, samt murerhåndbog.





- Alle koter er relative koter med mindre andet er angivet.
- Alle mål efteres og tilpasses på pladsen, inden bestilling og igangsætning af arbejdet.
- Alt arbejde skal udføres iht. gældende regler, anvisninger og alment tekniskfælleseje.
- Evt. murværk udføres iht. en hver tid gældende anvisninger, samt murerhåndbog.

