



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:
S2026-9225

BFE-nr:
3279445

Matr.nr:
3a, Langelund, Sulsted

03. september 2026

Dispensation

Hammervej 50, 9381 Sulsted

matr.nr. 3a, Langelund, Sulsted

På baggrund af din ansøgning modtaget den 07.05.2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 04.06.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter naturbeskyttelsesloven,

Dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinjen) til opførelse af maskinhus med værksted, spiserum, toiletrum, og depoter, på samlet 1.553 m²

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et samlet areal på 46,3 ha. Det ansøgte maskinhus ligger på samme matrikel som ejendommens hidtidige bebyggelse. Matriklen har et areal på 30,4 ha, hvoraf ca. 22,6 ha af matriklen er omfattet af beskyttelseslinjen, som afkastes af privatejet skov der løber langs ejendommens matrikelsskel mod syd og øst.

Målt på luftfoto er afstanden til skovbrynet ca. 164 meter. Beskyttelseslinjen er ikke reduceret for det område hvor det ansøgte er placeret.

Der er søgt om dispensation til opførelse af et nyt maskinhus med værksted, spiserum, toiletrum og depoter, på samlet 1.553 m² til ejendommens stuttedrift. Maskinhuset placeres som på vedlagt bilag, med en afstand på ca. 39 meter fra eksisterende maskinhus, BBR-bygning 13.

Arealerne omkring det ansøgte er, ud over den øvrige bebyggelse på ejendommen, præget af åbne marker, og hestefolde som anvendes i ejendommens stuttedrift.

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering i henhold til habitatbekendtgørelsens § 6, stk. 1, jf. § 7, stk. 2, pkt. 1. Det ansøgte er ikke beliggende inden for et Natura 2000 område. Det nærmeste Natura 2000 område, Habitatområde 218 – Hammer Bakker, ligger ca. 260 km sydøst for det ansøgte maskinhus. 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 i henhold til habitatbekendtgørelsens § 10, stk. 1, jf. § 7, stk. 2, pkt. 1. Det ansøgte er jf. DCE-rapport beliggende inden for det naturlige udbredelsesområde for arterne Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø, grøn mosaikguldsmed, Odder, Springfrø, Bred vandkalv, lys skivevandkalv, Vandflagermus og Sydflagermus, der alle er optaget i Habitatdirektivets bilag IV. Jf. Der er i en 2 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: Stor vandsalamander, Spidssnudet frø, Løgfør, Brundflagermus, Dværgflagermus, og Brun langøre. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er Løgfør i en sø ca. 350 meter vest for det ansøgte byggeri, og Stor vandsalamander i skovbrynet ca. 270 meter sydøst for det ansøgte projekt.

Projektområdet er en landbrugsejendom, og fremstår i dag som mark der jf. historiske kort har været anvendt til dyrkning af afgrøder tilbage til 1954. Projektområdet vurderes derfor ikke at indeholde egnet habitat for Stor vandsalamander, Spidssnudet frø, Grøn mosaikguldsmed, Odder, Springfrø, Bred vandkalv og Lys skivevandkalv. Da projektområdet heller ikke indeholder træer som skal fældes eller bebyggelse som skal nedrives, vurderes projektet heller ikke at påvirke yngle- eller rasteområde for Vandflagermus, Sydflagermus, Brundflagermus, Dværgflagermus eller Brund Langøre.

Samlet set vurderes projektet ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Orientering af skovejer

Der er fremsendt orientering til skovejere jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Skovejere havde ingen bemærkninger til det ansøgte.

Begrundelse

Efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, må der ikke placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove. Skovbyggelinjen afkastes af alle offentlige skove samt af private skove på mindst 20 ha sammenhængende skov.

Jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 4, er byggeri der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrug- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, og som opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, undtaget for forbuddet i lovens § 17, stk. 1.

Aalborg Kommune har d. 01.10.2025 meddelt tilladelse efter husdyrbruglovens § 16b, stk. 1, til det ansøgte maskinhus. Husdyrbrugloven er en speciallov i forhold til planloven, således at husdyranlæg, eller andre anlæg behandlet efter husdrybrugloven som udgangspunkt ikke samtidig kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Denne speciallovsstatus vedrører midlertidig alene forholdet til planloven og ændrer ikke på, at naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer, herunder skovbyggelinjen i naturbeskyttelseslovens § 17, forsat gælder som selvstændig forbudsregler, der skal iagttages parallelt med husdyrbruglovens regler. Det forhold, at byggeriet er omfattet af miljøtilladelse efter husdrybruglovens § 16 b og derfor ikke kræver landzonetilladelse, medfører således ikke i sig selv nogen undtagelse fra skovbyggelinjeforbuddet.

Det fremgår af miljøtilladelsen efter husdyrbruglovens § 16 b, at kommune har vurderet det ansøgte maskinhus som værende erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrugsejendommens stutteridrft. Det er Aalborg Kommunes vurdering at det ansøgte byggeri også er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens landbrugsdrift som stutteri, i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 4. Aalborg Kommune finder dog ikke at maskinhuset placeres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, da maskinhuset placeres ca. 39 meter fra ejendommens eksisterende maskinhus, hvorved betingelserne i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 4 ikke er opfyldt. Det ansøgte er således ikke omfattet af undtagelsen i lovens § 17, stk. 2, nr. 4, og forudsætter derfor dispensation fra lovens § 17, stk. 1 efter § 65, stk. 1.

Hovedformålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabselement samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Kommunen kan meddele dispensation fra forbuddet jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Den konkrete afgørelse om dispensation fra forbuddet skal træffes på grundlag af de landskabelige hensyn det pågældende sted, og der må ske en afvejning af disse hensyn i forhold til det konkrete projekt.

Afgørelsen er en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skove), jf. § 65, stk. 1., idet det ansøgte opføres inden for beskyttelseslinjen på 300 meter fra skovarealer. Målt på luftfoto er afstanden til skovbrynet ca. 164 meter.

Der meddeles dispensation til det ansøgte, da det er vurderet at det ansøgte maskinhus ikke vil påvirke skovbrynet som levested for plante- og dyreliv, eller forringe skovens værdi som landskabselement. Aalborg Kommune lægger vægt på at bygningens størrelse er proportionelt passende i forhold til ejendommens eksisterende bebyggelse og i forhold til den ansøgte placering/ afstand i forhold til ejendommens eksisterende bebyggelse. Bebyggelse vil således forsat opleves som samlet, og derved ikke ændre udsynet til og fra skoven, og derved skovens værdi som landskabselement. Derudover lægges der vægt på, at maskinhuset opføres i samme farver, materialer, og proportioner som ejendommens eksisterende bebyggelse.

Aalborg Kommune finder heller ikke at maskinhuset vil påvirke skovbrynet som værdifuldt levested for plante- og dyreliv. Her lægger Aalborg Kommune vægt på at maskinhuset placeres ved eksisterende intern driftsvej, som løber imellem ejendommen eksisterende maskinhus og det ansøgte maskinhus, samt at maskinhuset placeres på dyrket landbrugsareal. Aalborg Kommune finder således ikke at arealet for det pågældende byggeri, har fungeret som levested for det plante- og dyreliv som opholder sig i skovbrynene, grundet den nære menneskelige aktivitet på den ansøgte placering, samt placeringens tidligere anvendelse som dyrkningsareal til avl.

Gyldighed

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. naturbeskyttelseslovens § 66, 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 3. september, jf. bekendtgørelse om bygge- og beskyttelseslinjer § 6. Hvis afgørelsen påklages, vil kommunen orientere herom.

Klagemuligheder

Afgørelsen kan påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning, hvor klagefristen er 4 uger fra den dag, dispensationen er offentliggjort. Dispensationen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

En eventuel klage vil have opsættende virkning for byggeriet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 7.

Hvis klagefristen på 4 uger udløber på en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 1

Venlig hilsen

Anders Brusen Jensen
Landzone- og byggesagsbehandler

Kopi med klagevejledning til:

- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø – CVR: 20814616
- Slots- og Kulturstyrelsen – CVR: 34072191
- Nordjyllands Historiske Museum – CVR: 23035855
- 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 jf. Naturbeskyttelsesloven kapitel 12:

Du kan klage over retlige spørgsmål jf. naturbeskyttelseslovens § 78, stk. 1. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller hvis du er uenig i kommunens vurdering.

Klageberettiget er; adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder, en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker, lokale foreninger og organisationer som har en væsentlig interesse i afgørelsen, landsdækkende foreninger og organisationer hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø og landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser. Klage til Miljø- og fødevareklagenævnet over en administrativ afgørelse skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. 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.

Klagen sendes til Nævnenes Hus, Miljø- og Fødevareklagenævnet gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Aalborg Kommune via klageportalen.

Miljø- og fødevareklagenævnet 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 Miljø- og fødevareklagenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

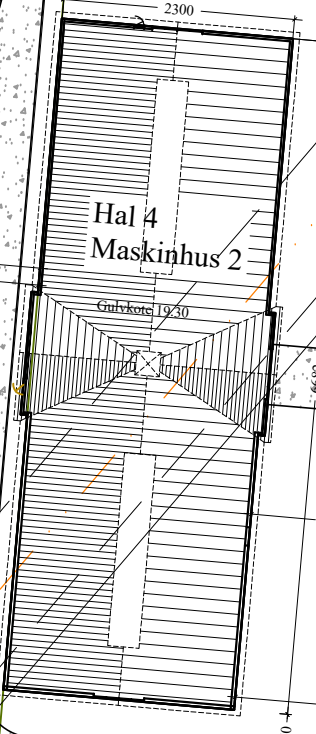
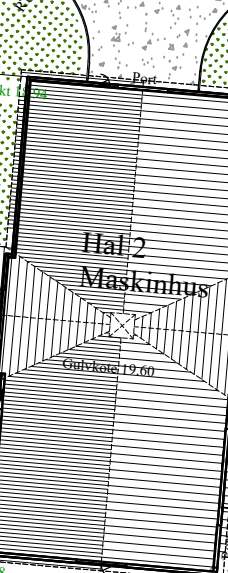
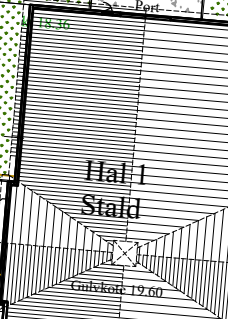
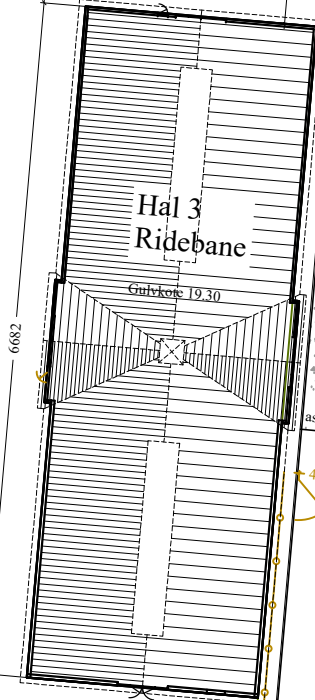




25g, Sulsted By, Sulsted

4f Langelund, Sulsted

3a Langelund, Sulsted

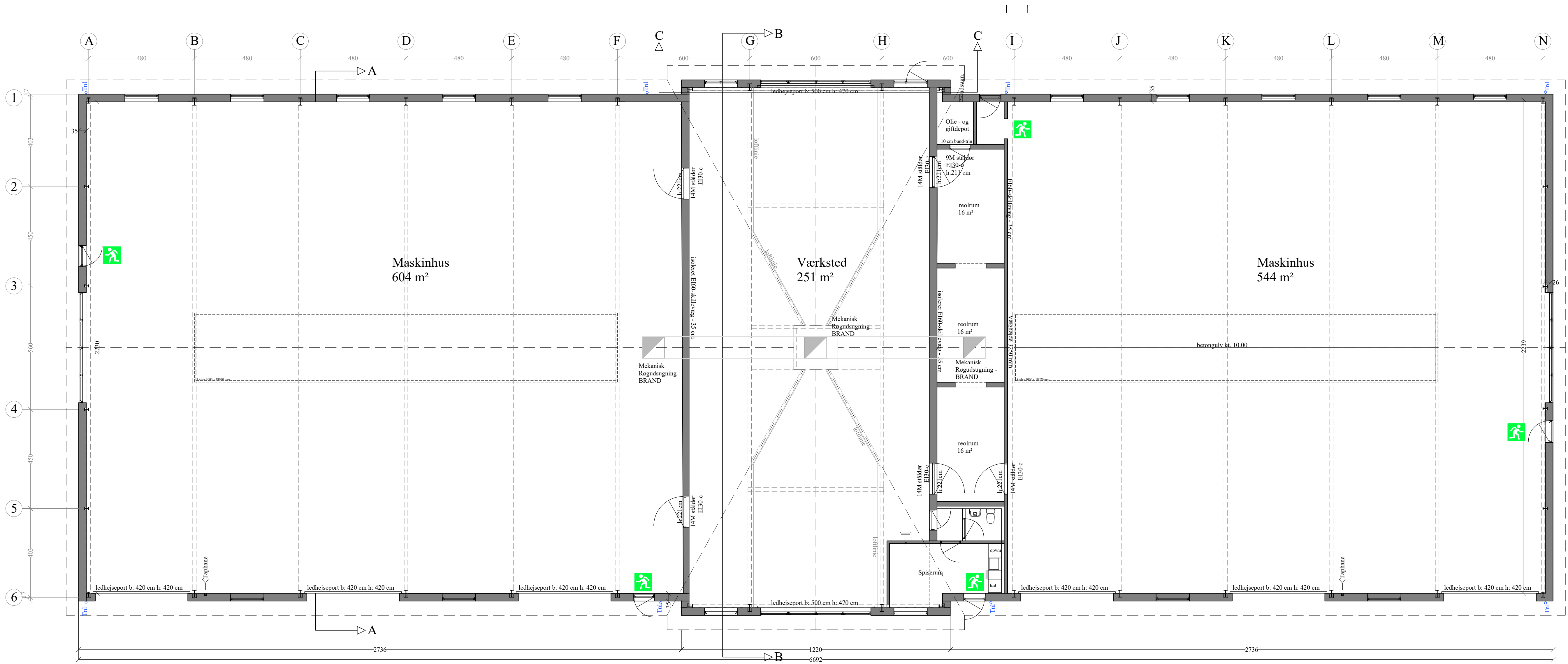


Ridebane
20 x 60 mtr

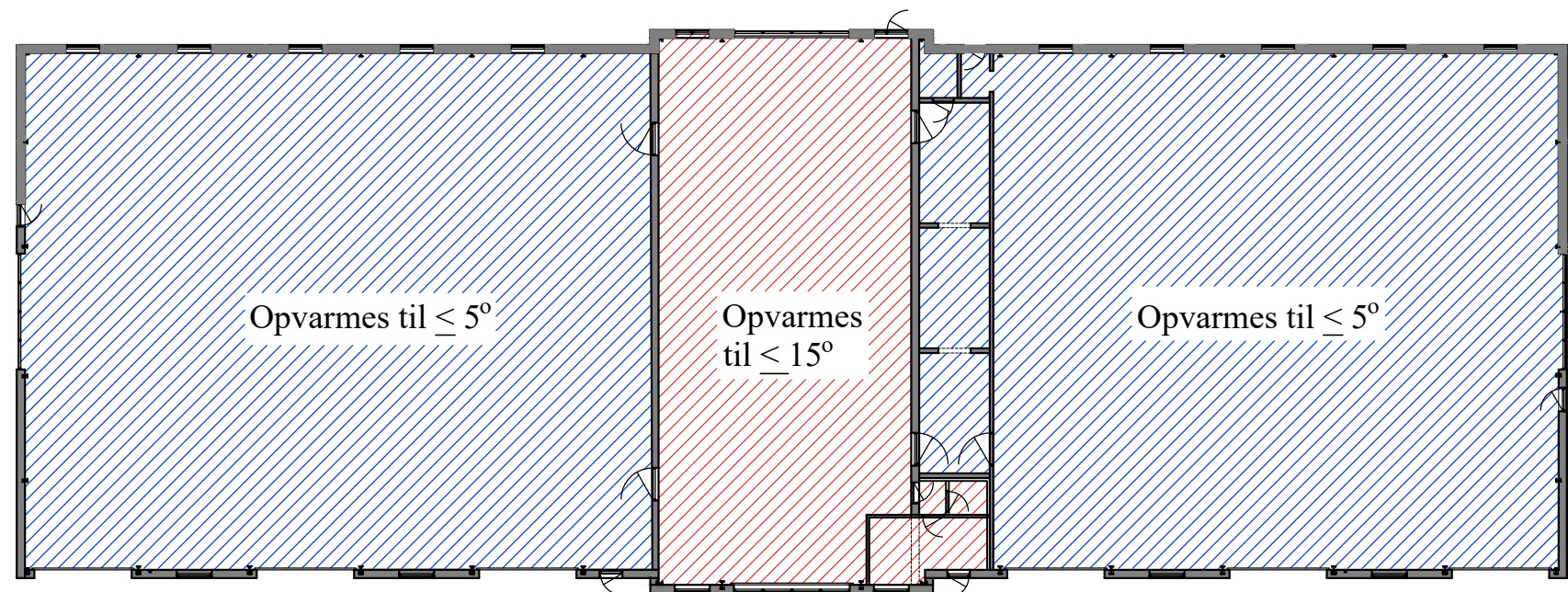
Haveanlæg

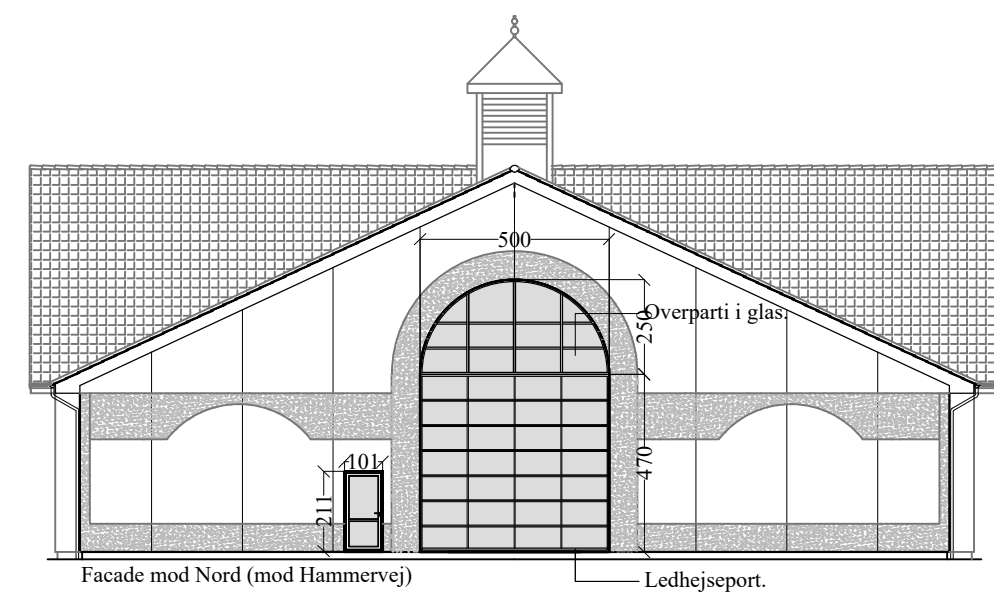
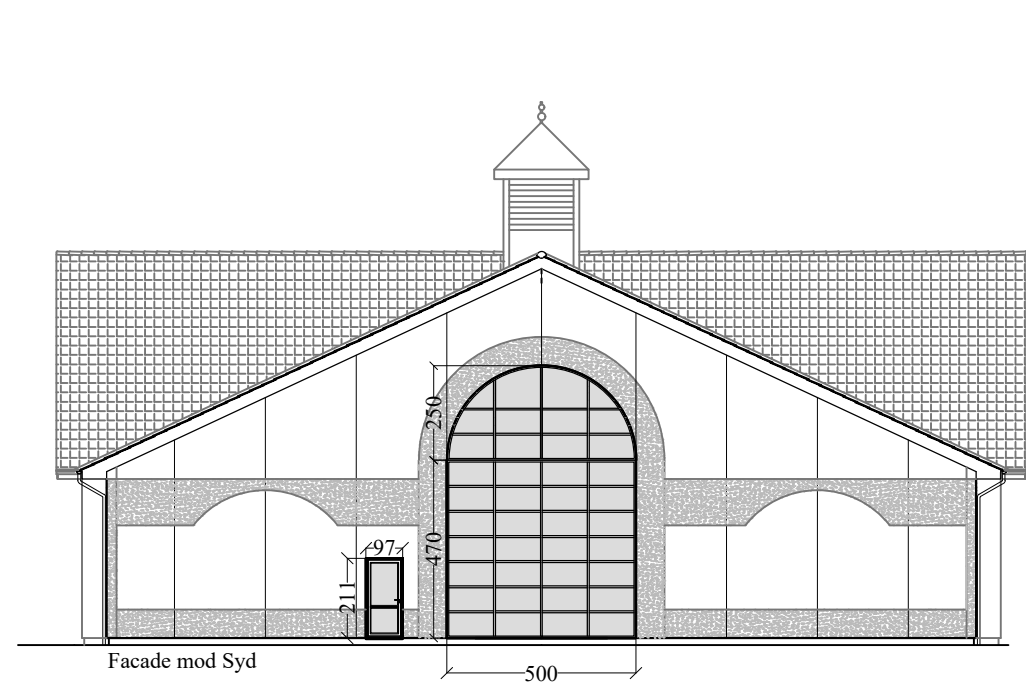
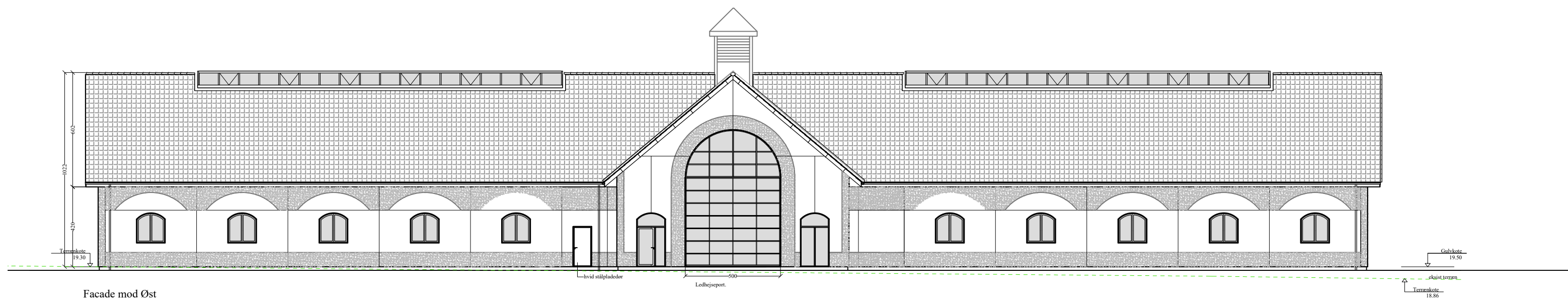
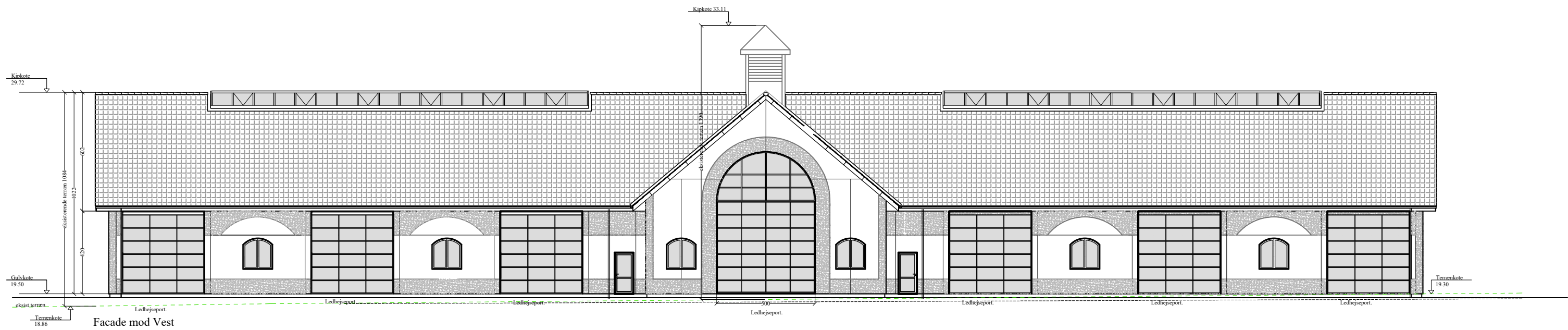
2 stk. hesteføde

2 stk. hesteføde



Hal 2.1 (Maskinhus)
1.553 m²





AALBORG 99366600		<u>ESCOT ERHVERVS EJENDOMME A/S</u>		<u>ESCOT</u>	
Christian Nielsen, Sulsted					
Maskinhus - Facadetegninger			TEGN. AF: TSO		TEGNING NR.: 23-01
			MÅL: 1:200		
DATO: 05.05.2026			ETTET: 04.06.2026		