Aalborg Kommune, Byggeri, TM
Stigsborg Brygge 105, 9400 Nørresundby

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.
DLV

12. november 2026

Sagsnr.
S2026-7836

BFE-nr.
9908883

Matr.nr.
5b, Storvorde By, Storvorde

Landzonetilladelse

Rødageren 7, 9280 Storvorde

matr.nr. 5b, Storvorde By, Storvorde

På baggrund af din ansøgning modtaget den 29-06-2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 10-11-2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til opførelse af helårsbolig med samlet bygningkrop på 446 m²

Tilladelsen omfatter en helårsbolig med en samlet bygningskrop på 446 m². Heraf er 254 m² boligareal (inkl. wellness afsnit), 65 m² carport, 27 m² depot (udhus), gårdrum på 33 m² og overdækkede arealer på samlet 67 m².

Redegørelse
Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 5.500 m².
Den ansøgte placering er udpeget som et område med geologiske bevaringsværdier (Sejlflod Kridtø) og landskabskarakterområdet bakkelandskab (Sejlflod Bakke).

Der er søgt om landzonetilladelse til opførelse af ny helårsbolig, idet tidligere bolig på ejendommen er nedrevet i foråret 2026. Den ansøgte bebyggelse er bestående af boligareal sammenbygget med carport, udhus, overdækkede arealer og et gårdrum, hvilket samlet har en størrelse på 446 m². Ifølge BBR er ejendommen aktuelt ubebygget. Den ansøgte bebyggelse er placeret i den nordøstlige del af ejendommen, men en mindste afstand til skel på ca. 8 meter.

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
Geologiske bevaringsværdier (Sejlflod Kridtø)
Sejlflod Kridtø er en skarp tegnet bakke af skrivekridt og glaciale aflejringer omgivet på alle sider af hævet havbund fra Litorinahavet. Hele kridtøen er udpeget som værdifuldt geologisk område og nationalt geologisk interesseområde. Bebyggelse og beplantning specielt langs foden af skrænterne skal indpasses, så det ikke spolerer indtrykket af, at bakkeøen ligger som en "ø i et hav".

Landskabskarakterområdet bakkelandskab (Sejlflod Bakke)
Sejlflod Bakke hæver sig stejlt op over litorinafladen af marint forland. Karakterområdet er især karakteriseret ved bakkens tydelige overgang til det flade landskab og fremstår som en kuppelformet bakke med stedvise stejle sider. Navnlig de østvendte skrænter er eroderet af Stenalderhavets bølger. Bakkens øvre plateau er opdyrket i marker af varierende størrelse og stedvist opdelt af levende hegn. Bebyggelsen i området ligger som randbyer i bakkekanten eller som mindre til middelstore gårde langs vejene på bakkeplateauet. Landskabet har en let sammensat karakter, og det fremstår i middel skala med vide udsigter fra bakkeplateauet.
Karakterområdet opleves uforstyrret af tekniske anlæg.
Ny bebyggelse i området bør knyttes til områdets nærliggende byområder.

Ny bebyggelse i området bør understøtte den eksisterende bebyggelsesstruktur langs vejene oven på bakken og langs vejene ved bakkefoden med randbeliggenhed. Det bør dog sikres, at byområderne ikke bliver bygget sammen, så bakkeranden/foden ikke længere kan opleves.

Anden lovgivning
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 Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov, ligger ca. 6,8 km mod sydøst. 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 2,5 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: Odder, Grøn mosaikguldsmed samt forskellige arter af flagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er flagermus (ukendt art) ca. 1 km nordøst for projektområdet.

Flagermus: Projektarealet er en stor parcelhusgrund med have. Der er på ejendommen flere større træer, som ikke kan udelukkes som egnet som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares, og i så fald at træerne skulle være egnet som yngle- eller rasteområde, vurderes områdets potentiale som levested for flagermus at opretholdes.

Odder: Der er registreret fund af odder inden for en afstand af 1,75 km fra projektområdet, men da projektet ikke involverer arbejde i vandløb, hvoraf det nærmeste i øvrigt ligger over 1,6 km væk, og ikke er i umiddelbar nærhed til vådområder, vurderes det, at arealet ikke udgør et egnet yngle- og rasteområde for odder.

Grøn mosaikguldsmed: Der er registreret fund af Grøn mosaikguldsmed inden for en afstand af 2 km fra projektområdet, men da projektet ikke involverer arbejde i vandløb, hvoraf det nærmeste i øvrigt ligger over 1,6 km væk, og ikke er i umiddelbar nærhed til vådområder, vurderes det, at arealet ikke udgør et egnet yngle- og rasteområde for Grøn mosaikguldsmed.

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 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.

Det kræver ikke landzonetilladelse at til- og ombygge et helårshus, hvorved husets samlede bruttoareal ikke overstiger 500 m², jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.
Selvom undtagelsen ikke gælder i tilfælde, hvor der opføres en ny bolig til erstatning for en eksisterende bolig, er det efter hidtidig praksis antaget, at bestemmelsen har en afsmittende effekt på vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse til en ny helårsbolig i sådanne situationer.

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 enfamiliehuset opføres indenfor ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer og at der på ejendommen har været et enfamiliehus indtil primo 2026, hvor nedrivningen blev færdigmeldt. Herudover vurderes det ansøgte 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 12-11-2026, 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

Ditte Viktor
Arkitekt

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.



Aalborg Kommune	**Rødageren 7, 9280 Storvorde** Landzonetilladelse til opførelse af helårsbolig med samlet bygningskrop på 446 m²	Tidspunkt: 11-11-2026 12:57:31 Udskrevet af: Ditte Viktor Målestoksforhold: 1:15000



SITUATIONSPLAN 1 : 200

A-1.01

PROJEKTDATA:

Benævnelse:	Matr. nr.: 5b, Storvorde By, Storvorde
Adresse:	Rødageren 7 9280 Storvorde
Grundareal:	5500 m²
Bebygget areal:	346 m²
Bolig stue:	228 m²
Carport:	65 m²
Depot:	27 m²
Welness:	26 m²
Overdækkede arealer:	67 m²
I alt:	413 m²
Beregningsgrundlag:	363 m²
Bebyggelsesprocent:	6.6

NORD

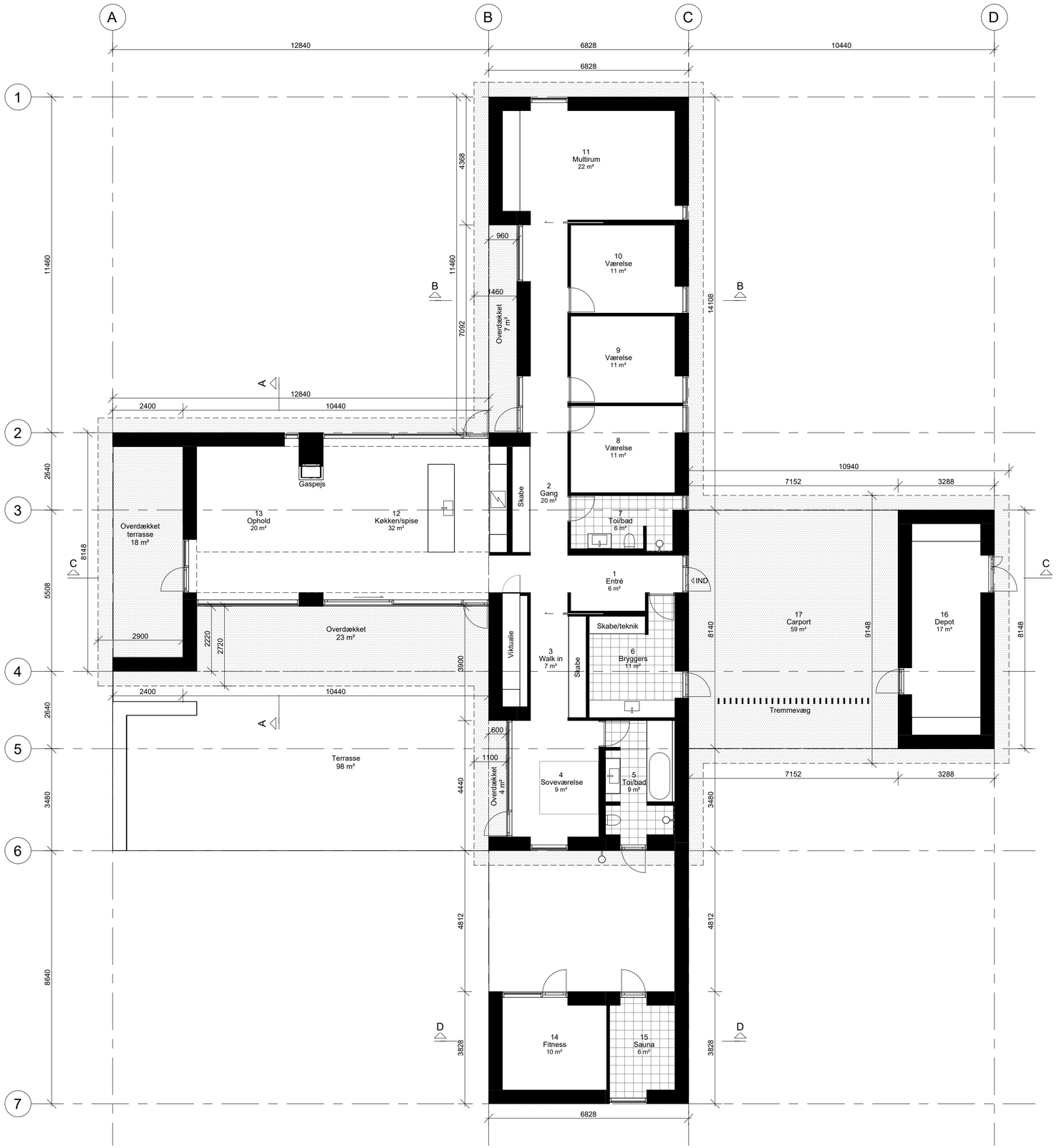
Signaturer:

- Bebyggelse.
- Belægning.
- Have/Græs.
- Byggelinie.
- Eksisterende bebyggelse (fjernes).
- Skellinje.
- 30.00 Fremtidig kotesætning.
- 50.92 Eksisterende kotesætning jvf. landinspektør.

NOTE:
ALLE MÅL ER ANGIVET I MM - TEGNING ER KUN GÆLDENDE I ANFØRTE MÅLSTOKSFORHOLD.
FREMTIDIGT TERRÆN MOD SKEL OG VEJ SKAL TILPASSES EKSISTERENDE KOTERING.
ENTREPRENØR SKAL DOKUMENTERE OVERFOR BYGHERRE VEDR. KORREKT KONSTRUKTIONSOPBYGNING OG ANVENDELSE AF MATERIALER.
BEREGNINGER GÅR FORUD FOR TEGNINGER - AFSÆTNING FORETAGES AF LANDINSPEKTØR INDEN BYGGESTART.

Rev.:		Rev. Dato:	
BYGHERRE:	BRITT OG KRISTIAN KRUSE LENZ LISELEJEVEJ 15 9270 KLARUP	TEGN. NR.:	A-1.01
BYGGESAG:	RØDAGEREN 7 - STORVORDE	SAGS NR.:	2566
EMNE:	SITUATIONSPLAN		
DATO: 2026.06.22	MÅL: 1 : 200	UDARB.:	KONTROL:

N+P ARKITEKTUR
HASSERISVEJ 165
DK-9000 AALBORG
TLF. +45 96 35 00 11
INFO@NPLUSP.DK
WWW.NPLUSP.DK



PLAN NIVEAU 1 1 : 100

A-2.01A

Signaturer:

Vægkonstruktion.

Overdækket areal.

NOTE:
ALLE MÅL ER ANGIVET I MM - TEGNING ER KUN GÆLDENDE I ANFØRTE MÅLSTOKSFORHOLD.
FREMTIDIGT TERRÆN MOD SKEL OG VEJ SKAL TILPASSES EKSISTERENDE KOTERING.
ENTREPRENØR SKAL DOKUMENTERE OVERFOR BYGHERRE VEDR. KORREKT KONSTRUKTIONSOPBYGNING OG ANVENDELSE AF MATERIALER.
BEREGNINGER GÅR FORUD FOR TEGNINGER - AFSÆTNING FORETAGES AF LANDINSPEKTØR INDEN BYGGESTART.

Rev.: A MÅL UDHÆNG TILFØJET — Rev. Dato: 2026.10.26

BYGHERRE: BRITT OG KRISTIAN KRUSE LENZ
LISELEJEVEJ 15
9270 KLARUP

TEGN. NR.: A-2.01A

BYGGESAG: RØDAGEREN 7 - STORVORDE

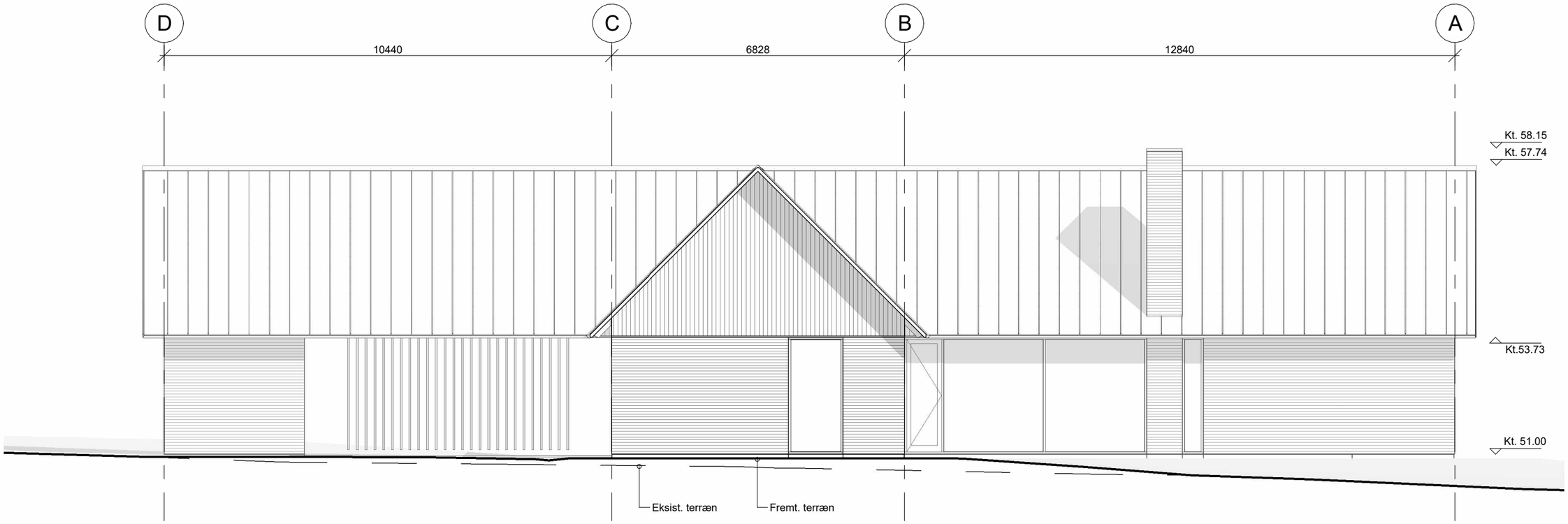
SAGS NR.: 2566

EMNE: PLAN NIVEAU 1

DATO: 2026.06.22 MÅL: 1 : 100 UDARB.: KONTROL:

N+P ARKITEKTUR
HASSERISVEJ 165
DK-9000 AALBORG
TLF. +45 96 35 00 11
INFO@NPLUSP.DK
WWW.NPLUSP.DK

A-4.01



FACADE NORD 1 : 100

Signatur:

Lodret træbeklædning.

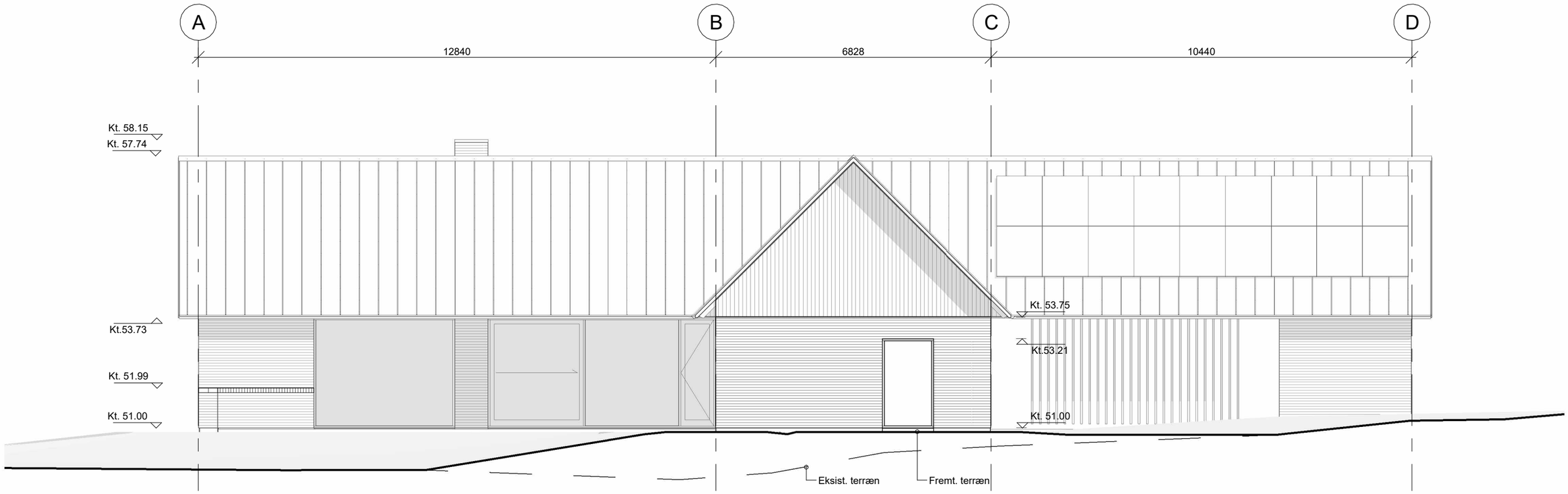
Tegl.

Ståltag

NOTE:
ALLE MÅL ER ANGIVET I MM - TEGNING ER KUN GÆLDENDE I ANFØRTE MÅLSTOKSFORHOLD.
FREMTIDIGT TERRÆN MOD SKEL OG VEJ SKAL TILPASSES EKSISTERENDE KOTERING.
ENTREPRENØR SKAL DOKUMENTERE OVERFOR BYGHERRE VEDR. KORREKT KONSTRUKTIONSOPBYGNING OG ANVENDELSE AF MATERIALER.
BEREGNINGER GÅR FORUD FOR TEGNINGER - AFSÆTNING FORETAGES AF LANDINSPEKTØR INDEN BYGGESTART.

Rev.:		Rev. Dato:	
BYGHERRE:	BRITT OG KRISTIAN KRUSE LENZ LISELEJEVEJ 15 9270 KLARUP	TEGN. NR.:	A-4.01
BYGGESAG:	RØDAGEREN 7 - STORVORDE	SAGS NR.:	2566
EMNE:	FACADE NORD		
DATO: 2026.06.22	MÅL: 1 : 100	UDARB.:	KONTROL:

N+P
ARKITEKTUR
HASSERISVEJ165
DK-9000AALBORG
TLF.+4596350011
INFO@NPLUSP.DK
WWW.NPLUSP.DK



FACADE SYD 1 : 100

Signatur:

Lodret træbeklædning.

Tegl.

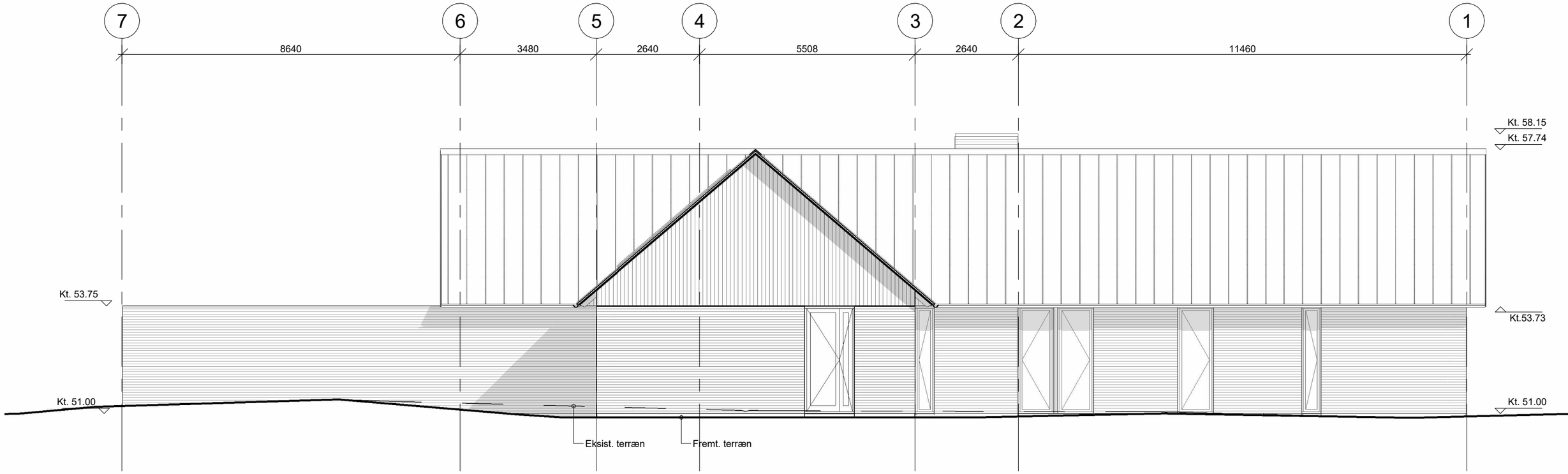
Ståltag

NOTE:
ALLE MÅL ER ANGIVET I MM - TEGNING ER KUN GÆLDENDE I ANFØRTE MÅLSTOKSFORHOLD.
FREMTIDIGT TERRÆN MOD SKEL OG VEJ SKAL TILPASSES EKSISTERENDE KOTERING.
ENTREPRENØR SKAL DOKUMENTERE OVERFOR BYGHERRE VEDR. KORREKT KONSTRUKTIONSOPBYGNING OG ANVENDELSE AF MATERIALER.
BEREGNINGER GÅR FORUD FOR TEGNINGER - AFSÆTNING FORETAGES AF LANDINSPEKTØR INDEN BYGGESTART.

Rev.:		Rev. Dato:	
BYGHERRE:	BRITT OG KRISTIAN KRUSE LENZ LISELEJEVEJ 15 9270 KLARUP	TEGN. NR.:	A-4.02
BYGGESAG:	RØDAGEREN 7 - STORVORDE	SAGS NR.:	2566
EMNE:	FACADE SYD		
DATO: 2026.06.22	MÅL: 1 : 100	UDARB.:	KONTROL:

N+P
ARKITEKTUR
HASSERISVEJ165
DK-9000AALBORG
TLF.+4596350011
INFO@NPLUSP.DK
WWW.NPLUSP.DK

A-4.03



FACADE ØST 1 : 100

Signatur:

Lodret træbeklædning.

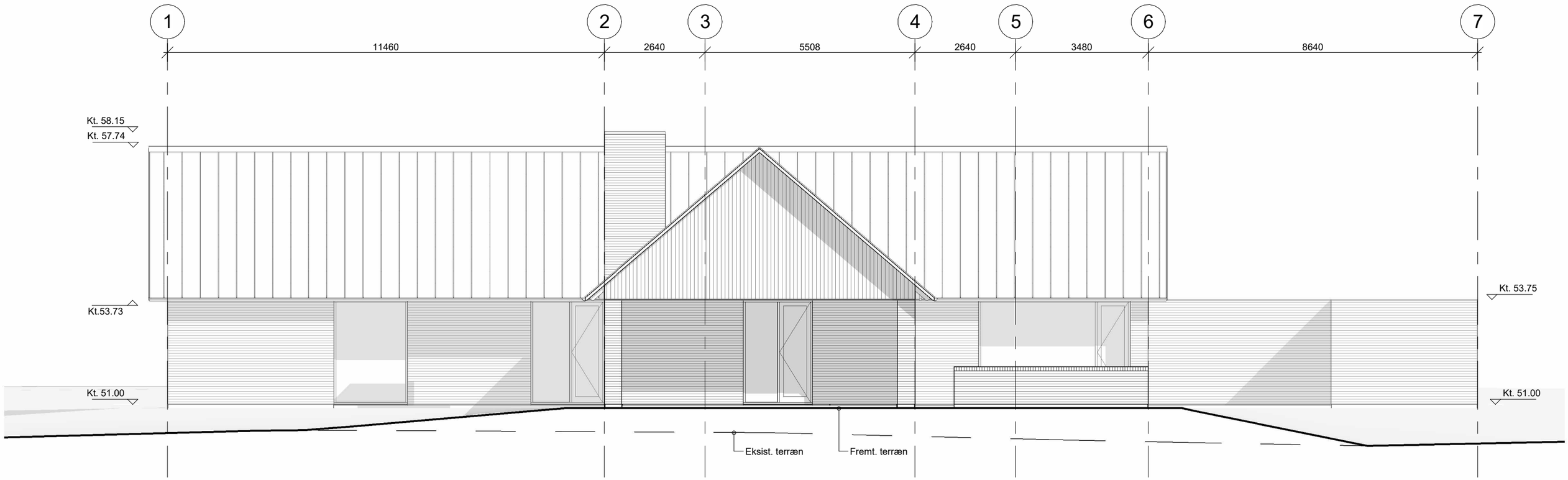
Tegl.

Ståltag

NOTE:
ALLE MÅL ER ANGIVET I MM - TEGNING ER KUN GÆLDENDE I ANFØRTE MÅLSTOKSFORHOLD.
FREMTIDIGT TERRÆN MOD SKEL OG VEJ SKAL TILPASSES EKSISTERENDE KOTERING.
ENTREPRENØR SKAL DOKUMENTERE OVERFOR BYGHERRE VEDR. KORREKT KONSTRUKTIONSOPBYGNING OG ANVENDELSE AF MATERIALER.
BEREGNINGER GÅR FORUD FOR TEGNINGER - AFSÆTNING FORETAGES AF LANDINSPEKTØR INDEN BYGGESTART.

Rev.:		Rev. Dato:	
BYGHERRE:	BRITT OG KRISTIAN KRUSE LENZ LISELEJEVEJ 15 9270 KLARUP	TEGN. NR.:	A-4.03
BYGGESAG:	RØDAGEREN 7 - STORVORDE	SAGS NR.:	2566
EMNE:	FACADE ØST		
DATO: 2026.06.22	MÅL: 1 : 100	UDARB.:	KONTROL:

N+P
ARKITEKTUR
HASSERISVEJ165
DK-9000AALBORG
TLF.+4596350011
INFO@NPLUSP.DK
WWW.NPLUSP.DK



FACADE VEST 1 : 100

Signatur:

Lodret træbeklædning.

Tegl.

Ståltag

NOTE:
ALLE MÅL ER ANGIVET I MM - TEGNING ER KUN GÆLDENDE I ANFØRTE MÅLSTOKSFORHOLD.
FREMTIDIGT TERRÆN MOD SKEL OG VEJ SKAL TILPASSES EKSISTERENDE KOTERING.
ENTREPRENØR SKAL DOKUMENTERE OVERFOR BYGHERRE VEDR. KORREKT KONSTRUKTIONSOPBYGNING OG ANVENDELSE AF MATERIALER.
BEREGNINGER GÅR FORUD FOR TEGNINGER - AFSÆTNING FORETAGES AF LANDINSPEKTØR INDEN BYGGESTART.

Rev.:		Rev. Dato:	
BYGHERRE:	BRITT OG KRISTIAN KRUSE LENZ LISELEJEVEJ 15 9270 KLARUP	TEGN. NR.:	A-4.04
BYGGESAG:	RØDAGEREN 7 - STORVORDE	SAGS NR.:	2566
EMNE:	FACADE VEST		
DATO: 2026.06.22	MÅL: 1 : 100	UDARB.:	KONTROL:

N+P
ARKITEKTUR
HASSERISVEJ165
DK-9000AALBORG
TLF.+4596350011
INFO@NPLUSP.DK
WWW.NPLUSP.DK