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

25. november 2026

Sagsnr.
S2026-6274

BFE-nr.
3317019

Matr.nr.
8b, Lundby By, Gunderup

Landzonetilladelse

Lundby Bygade 11, 9260 Gistrup

matr.nr. 8b, Lundby By, Gunderup

På baggrund af din ansøgning modtaget den 21-05-2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 05-11-2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til enfamiliehus på 205 m², heraf 60 m² integreret garage

Redegørelse
Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 1.326 m².
Den ansøgte placering er omfattet af områdeklassificering samt udpeget som værdifuldt kulturmiljø og område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Der er søgt om landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på i alt 205 m², hvoraf boligens areal udgør 145 m². Resterende areal udgør integreret garage på 60 m².
Det ansøgte er placeret mod vej (Lundby Bygade), med en afstand til skel på mellem 5 og 5,8 meter. Der er søgt og meddelt tilladelse til nedrivning af eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Kommuneplan
Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 7.9.L3 – Lundby.

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

Kommuneplanens retningslinjer
Værdifuldt kulturmiljø
Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun gives tilladelse til bebyggelse og anlæg, som ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet og ikke tilsidesætter bevaringsværdierne, som fremgår af udpegningsgrundlaget for det enkelte kulturmiljø.
Kulturmiljøet udgør de to velbevarede og tilbageværende gravhøje, Kongehøj og Kobbelhøj fra yngre stenalder, desuden landsbyen Lundby og mindesmærket ved Lundby. Lundby består af tre større gårde og et mindre parcelhuskvarter omkring Lundby Bygade. Mindesmærket er opført for at mindes faldne soldater i slaget ved Lundby i de Slesvigske krige i 1864.

Det anbefales, at rejsning af yderligere vindmøller i området bør undgås sammen med udstykning til boligområder ved Lundby, da det vil svække byens struktur. Sammen er gravhøjene, Lundby og mindesmærket et kulturmiljø med store historiske fortælleværdier.

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), skal der ske en særlig vurdering i forhold til at fremtidssikre muligheder for indvinding af vand til almen vandforsyning.

Anden lovgivning
Områdeklassificering
Ejendommen ligger i et område der er klassificeret som potentielt lettere forurenet (områdeklassificering). Da der er tale om nyopførelse af en bolig skal det sikres, at de områder, hvor der ikke etableres en varig fast belægning, er et minimum 50 cm uforurenet jordlag jf. Jordforureningslovens §72b.
Hvis der i forbindelse med byggeriet skal ske bortskaffelse af overskudsjord, skal dette forinden anmeldes til Aalborg Kommune, Miljø jf. Jordforureningslovens § 50.

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, Lindenborg Ådal og Madum Sø, ligger ca. 5,4 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: Spidssnudet frø, Stor vandsalamander og forskellige arter af flagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er Stor vandsalamander ca. 600 m sydvest for projektområdet.

Stor vandsalamander: Projektområdet ligger ikke i en naturlig vandringsrute mellem potentielle ynglevandhuller for stor vandsalamander. Størstedelen af bestanden af stor vandsalamander opsøger 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 ca. 600 km fra det ansøgte.

Spidssnudet frø: Afstanden til nærmeste ynglevandhul er ca. 800 m. Projektarealet vurderes ikke at udgøre et rasteområde for individer, som yngler der. Projektarealet rummer ikke i sig selv potentiel ynglelokalitet.

Flagermus: Der ses på de fremsendte billeder at der har været åbent flere steder i bygningsdelen med fladt tag, derfor vurderes det at der har været meget vind denne del af bygningen, som derfor har været for kold, til at flagermus ville yngle eller raste i denne del af bygningen.

Den bygningsdel med sadeltag vurderes at have haft hele murstensvægge og hulmurene har været lukket med sten på toppen. Der ses revner på en enkelt halvvæg udenfor, men det er almindeligt at disse frostspringer, grundet manglende isolering, mulighed for fugtindtrængning og kulde fra begge sider. At denne har været frostsprængt og giver huller, kan derfor ikke drages over på resten af bygningen. Det vurderes derfor, at flagermus ikke har kunne komme ind i hulmuren i bygningen.
Fugleklodserne, som ses på billederne, lukker tæt til bølgerne på tagpladerne og sikrer at flagermus ikke kan komme ind. Det ses desuden at skorstenen har været muret ned til bølgeeternitten på taget, hvorfor der heller ikke her har været adgang for flagermus.
Bølgeeternit, som ses af billederne, er en tagtype, der kan give pludselige temperaturskift når temperaturen udenfor skifter. Denne type tag kvalificeres derfor dårligt til at være yngle-/rastested for arter af flagermus, da de typisk søger hulrum, hvor der er jævn temperatur igennem dagen.
Billederne viser, at tagetagen har været udnyttet, hvilket betyder, at en eventuel flagermus ikke ville kunne flytte sig til mere temperaturstabile områder længere inde i bygningen, når temperaturforholdene ved tagfladerne bliver for varme eller for kolde.
Det vurderes derfor på den baggrund, at der sandsynligvis ikke har været adgang for flagermus til bygningen, og hvis de kunne komme ind til taget, så ville de ikke benytte bygningen grundet temperatursvingninger.

På matriklen stod der et stort træ, der hvor huset skal bygges. Dette træ antages at have været en blodbøg. Bøgetræer generelt laver meget sjældent hulheder, sprækker eller revner, og hvis de laver disse sker det først når de er meget gamle. Denne bøg vurderes ikke at have været gammelt nok til at have haft strukturer, som flagermus kunne benytte. Det vurderes derfor ikke at flagermus anvendte træet inden fældningen.

Matriklen rummer derfor ikke potentielle yngle-/rasteområder for flagermus og det vurderes derfor ikke, at nogle arter af flagermus påvirkes af projektet.

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.

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 i en landsby og som erstatning for eksisterende enfamiliehus på ejendommen. 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 25-11-2026, 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	**Lundby Bygade 11, 9260 Gistrup** Landzonetilladelse til enfamiliehus på 205 m², heraf 60 m² integreret garage	Tidspunkt: 25-11-2026 13:40:49 Udskrevet af: Ditte Viktor Målestoksforhold: 1:15000

OBS:
Der er som standard 2 stk tomrør med træksnor i teknikskabet.
Det ene bliver ført fra Teknik til skel afsluttes 50 cm over jord og proppes af.
Det andet føres fra teknik og ca 30 cm udenfor sokkel slutter 20 cm over jorden og proppes af.
Ved evt. tilkøb af ekstra tomrør, skal disse tegnes på.
Hovedkabel fra vejen og til EL-målerskabet på huset føres i et tomrør.

OBS:
Evt. forberedelse til EL-bil aftales med elektrikker, med placering og evt. spørgsmål herom.

Koter i DVR90
Matr. nr.: 8b - Lundby By, Gunderup

Grundareal	**1326.0 m²**
Beboelse	**145.0 m²**
Carport/ Garage BBR	**60.0 m²**
Redskabsrum BBR	**0.0 m²**
Overdækket terrasse BBR	**0.0 m²**
Bebygget areal	**205.0 m²**
Beboelse	**145.0 m²**
Carport/ Garage/ Redskabsrum over 35 m²	**25.0 m²**
Brutto etageareal	**170.0 m²**
Bebyggelsesprocent	**12.8%**

Solceller

Type:	Integreret /Antirefleks
kWp:	6,30 kWp
Antal paneler:	14 paneler
Areal (1 stk. panel = 2 m²):	28 m²
Batteri:	6 kW

SOKKELKOTE: 28.75

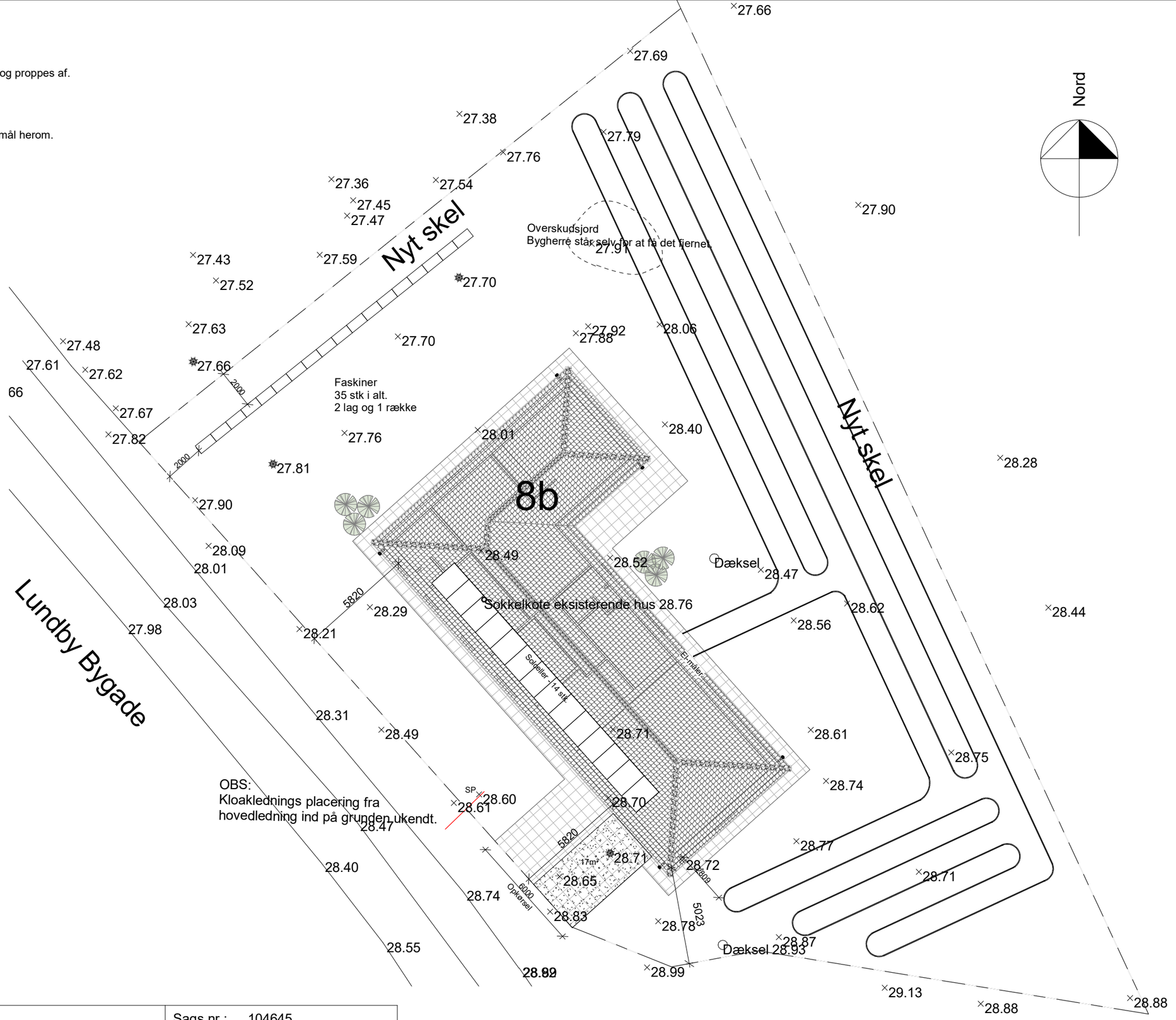
Jordvarmeslange isoleres Ø68 mm
op til 1,5 mtr. fra sokkel og
hvor afstanden mellem rør er min. 1,1 mtr.

Jordvarmeslanger isoleres Ø68 mm
op til 1,0 mtr. fra hvor den krydser
kloak- eller vandrør.

Afstand til skel min. 0,6 mtr.

Slangedybde min. 0,9-1,0 mtr.

300 m brineslange Ø 40 mm PEL -
heraf ca. 290 m uisoleret



Myndighedsprojekt **18-05-2026 10:25:23**

MILTON HUSE

Copyright © - Milton Huse A/S

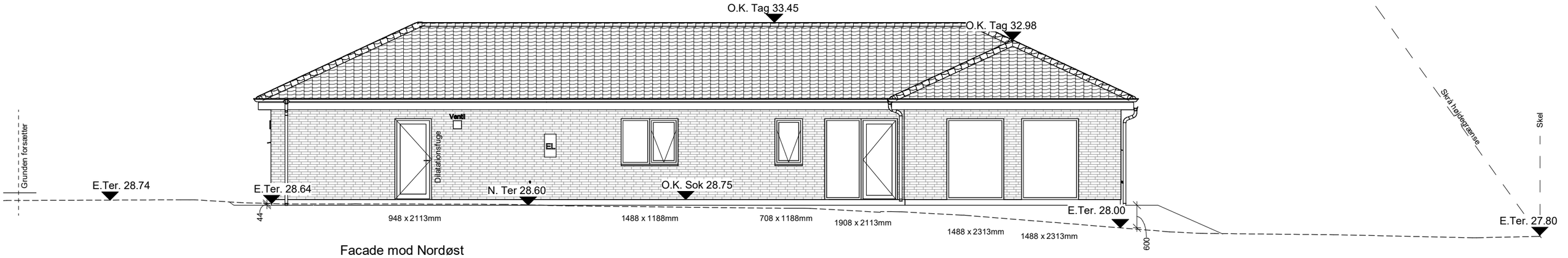
Helge Nielsens Alle 7.3 ● 8723 Løsning ● 75 62 43 00 ● www.miltonhuse.dk

1	Sag:	Lundby Bygade 11, 9260 Gistrup	Sags nr.: 104645	Mål : 1 : 200
	Emne:	Situationsplan	Energikl.: 2018	Proj : ldn
			Type : V145/GA60	

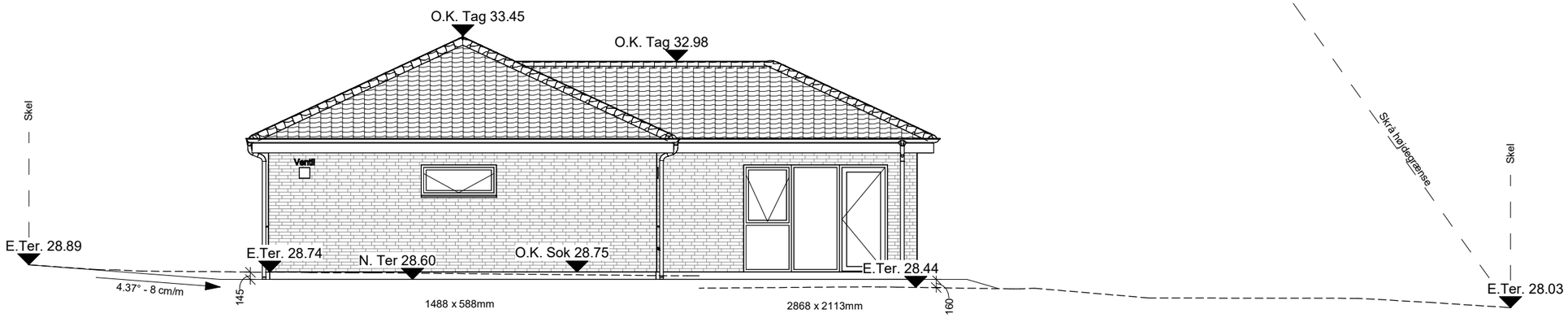
GODKENDELSE AF TEGNING: Dato: Bygherres underskrift:

Bygherre godkender hermed tegningen med hensyn til husets indretning, udseende, højder og beliggenhed mv.

Tegningerne er ophavsretsligt beskyttet og må kun videregives og anvendes efter skriftlig aftale med Milton Huse A/S. Der kan forekomme nuanceforskelle mellem tegningerne og det færdige byggeri, da der er tale om visualiseringer. Der kan ligeledes forekomme ændringer i forhold til ændrede myndigheds/vejledningskrav, statik/energi, Milton Huses interne kvalitetssikring, anvisninger/krav fra Milton Huses standardleverandører og lignende, som vil fremgå af Hovedprojektet.



Facade mod Nordøst



Facade mod Sydøst

Signaturforklaring:

A.K.	Asfalt kote
D.K.	Dækselkote
O.K. Sok	Sokkel
O.K. Tag	Tag
E. Ter.	Eksisterende terræn
N. Ter.	Nyt terræn

Materialebeskrivelse:

Murværk:	Sputnik Massiv EW2517
Tag:	Sorte betontagsten (Dobbelt-S)
Vinduer/døre:	Træ/alu, AURA+, farve - RAL 9010 hvid indv./granit 80 sort (S900) udv.

Forbehold:
Der tages forbehold for manglende detaljepræcisering på tegningerne (eksempelvis vedr. murstensforbandt og aluløsninger mv.).

Myndighedsprojekt 18-05-2026 10:25:27

MILTON HUSE

Copyright © - Milton Huse A/S

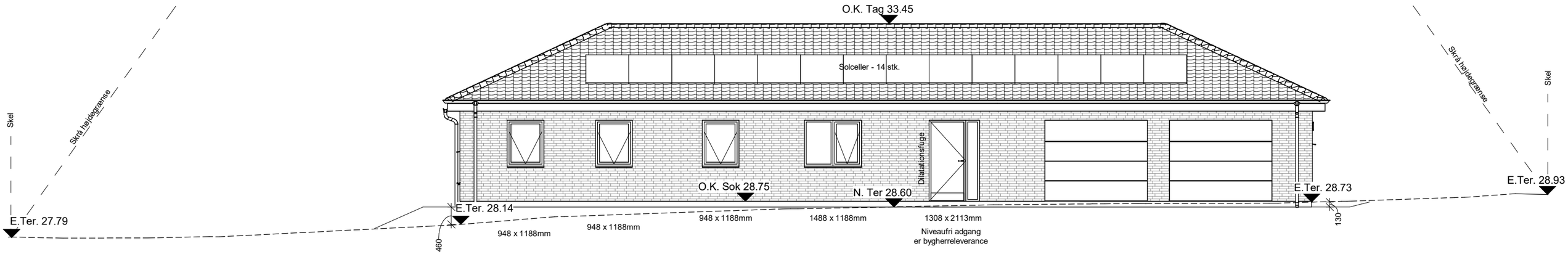
Helge Nielsens Alle 7.3 ● 8723 Løsning ● 75 62 43 00 ● www.miltonhuse.dk

3	Sag:	Lundby Bygade 11, 9260 Gistrup	Sags nr.:	104645
			Energikl.:	2018
			Type :	V145/GA60
	Emne:	Facader	Mål :	1 : 100
			Proj :	ldn

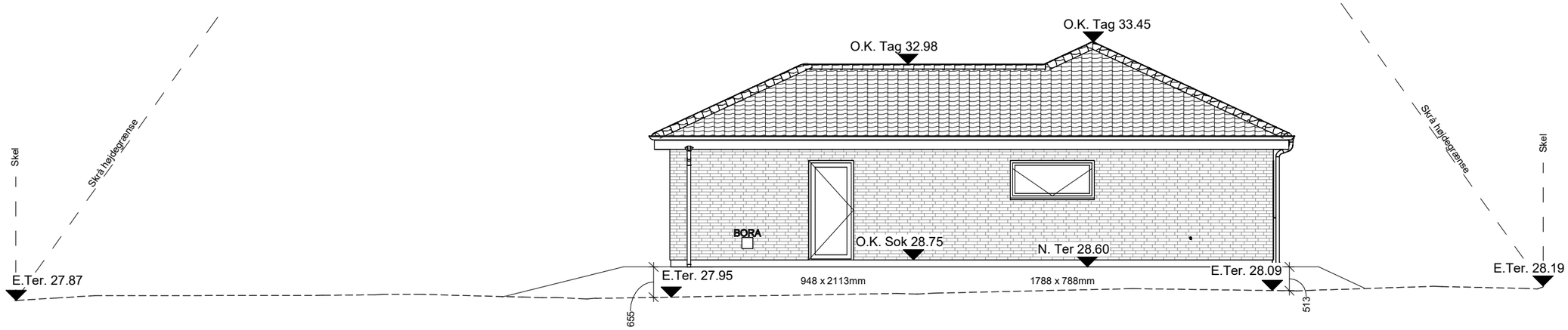
GODKENDELSE AF TEGNING: Dato: Bygherres underskrift:

Bygherre godkender hermed tegningen med hensyn til husets indretning, udseende, højder og beliggenhed mv.

Tegningerne er ophavsretsligt beskyttet og må kun videregives og anvendes efter skriftlig aftale med Milton Huse A/S. Der kan forekomme nuanceforskelle mellem tegningerne og det færdige byggeri, da der er tale om visualiseringer. Der kan ligeledes forekomme ændringer i forhold til ændrede myndigheds/vejledningskrav, statik/energi, Milton Huses interne kvalitetssikring, anvisninger/krav fra Milton Huses standardleverandører og lignende, som vil fremgå af Hovedprojektet.



Facade mod Sydvest



Facade mod Nordvest

Signaturforklaring:

A.K.	Asfalt kote
D.K.	Dækselkote
O.K. Sok	Sokkel
O.K. Tag	Tag
E. Ter.	Eksisterende terræn
N. Ter.	Nyt terræn

Materialebeskrivelse:

Murværk:	Sputnik Massiv EW2517
Tag:	Sorte betontagsten (Dobbelt-S)
Vinduer/døre:	Træ/alu, AURA+, farve - RAL 9010 hvid indv./granit 80 sort (S900) udv.

Forbehold:
Der tages forbehold for manglende detaljepræcisering på tegningerne (eksempelvis vedr. murstensforbandt og aluløsninger mv.).

Myndighedsprojekt 18-05-2026 10:25:29

MILTON HUSE

Copyright © - Milton Huse A/S

Helge Nielsens Alle 7.3 ● 8723 Løsning ● 75 62 43 00 ● www.miltonhuse.dk

4	Sag:	Lundby Bygade 11, 9260 Gistrup	Sags nr.:	104645
			Energikl.:	2018
			Type :	V145/GA60
	Emne:	Facader	Mål :	1 : 100
			Proj :	ldn

GODKENDELSE AF TEGNING: Dato: Bygherres underskrift:

Bygherre godkender hermed tegningen med hensyn til husets indretning, udseende, højder og beliggenhed mv.

Tegningerne er ophavsretsligt beskyttet og må kun videregives og anvendes efter skriftlig aftale med Milton Huse A/S. Der kan forekomme nuanceforskelle mellem tegningerne og det færdige byggeri, da der er tale om visualiseringer. Der kan ligeledes forekomme ændringer i forhold til ændrede myndigheds/vejledningskrav, statik/energi, Milton Huses interne kvalitetssikring, anvisninger/krav fra Milton Huses standardleverandører og lignende, som vil fremgå af Hovedprojektet.