



By og Land
Byggeri, BL
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

Mandag 9-15
Tirsdag 9-15
Onsdag 9-15
Torsdag 9-17
Fredag 9-14

Init:
LAHOL

Sagsnr.:
S2025-3859

BFE-nummer
8930622

Matr.nr.
9d, Nyrup By, Sønderholm

16. december 2025

Landzonetilladelse

Skavnshøj 26, 9240 Nibe

matr.nr. 9d, Nyrup By, Sønderholm

På baggrund af din ansøgning modtaget den 31-03-2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 08-12-2025 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 326 m², samt ændring af eksisterende bolig til garage/udhus på i alt 163 m².

Tilladelsen omfatter en nyopførelse af et enfamiliehus i to etager med et grundareal på 185 m² og en tagetage på 141 m².

Ligeledes omfatter tilladelsen en ændring af ejendommens eksisterende bolig til udhus/garage, i forlængelse af en tiloversbleven landbrugsbygning, således denne bygning samlet efter ændringen bliver 163 m² udhus/garage.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

1. at eksisterende stuehus (markeret med rødt under) fjernes eller ombygges, som ansøgt, så det fremstår som udhus/garage og ikke bolig, umiddelbart efter, at det nye stuehus er etableret og kan ibrugtages, eller senest 12 måneder herefter.
2. hvis der i vilkår 1 vælges at ombygge den eksisterende bolig til udhus/garage, skal bygningen markeret med blå under, nedrives senest 12 måneder efter, at det nye stuehus er etableret og kan ibrugtages.



Redegørelse

Ejendommen er på 16.202 m² og beliggende i landzone. Den ansøgte placering er udpeget som: Økologisk interesseområde, skovrejsningsområde, bakkelandskab, potentielt naturområde og potentiel økologisk forbindelse.

Kommuneplanens retningslinjer

Grønt danmarkskort – potentiel økologisk forbindelse og potentielt naturområde

De potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser udenfor byerne, skal normalt søges friholdt for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende. Disse kan i særlige tilfælde etableres, dog kun som integrerede elementer i samspil med natur- og rekreative interesser, og hvis de ikke med rimelighed kan henvises til en placering uden for Grønt Danmarkskort.

Økologisk interesseområde

Der må i områderne ikke planlægges for eller gives tilladelse til anvendelser, der umuliggør eller i væsentlig grad hindrer mulighederne for græssende dyr eller dyr på friland i områderne.

Skovrejsningsområde

Inden for områder udpeget til skovrejsning, må der ikke etableres tekniske anlæg og bebyggelse eller indtages arealer til formål, der kan forringe mulighederne for skovrejsning.

Landskabshensyn – Bakkelandskab

Ny bebyggelse ude i det åbne land bør understøtte den eksisterende bebyggelsesstruktur langs vejene og stedvis ude på markfladerne. Nyt landbrugsbyggeri bør bygges i tilknytning til de eksisterende ejendomme. Bygningerne bør placeres nede i terræn af hensyn til de åbne udsyn i området. Der bør anvendes beplantning til at indpasse nyt byggeri omkring landbrugsejendommene i området.

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, ligger ca. 3 km mod NV. 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: Stor vandsalamander, spidssnudet frø. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er stor vandsalamander og spidssnudet frø ca. 1,3 m SØ for projektområdet.

Afstanden til det tætteste fund af padder er ca. 1,3 km, hvilket ligeledes er afstanden til det nærmeste potentielle ynglevandhul. Denne afstand sammenholdt med, at projektet anlægges på et slået haveareal med kontinuerlig menneskelig aktivitet, samt at det er omgivet af store, bare og intensivt dyrkede marker, ligger til grund for, at projektarealet ikke i sig selv vurderes at rumme en potentiel yngle- og rastelokalitet for padder.

På baggrund af indsendte billeder fra bygningen der skal nedrives (markeret med blå på kort øverst i afgørelsen), samt billeder af den eksisterende bolig der omdannes til udhus/garage (markeret med rødt), er der vurderet på, om bygningerne kan udgøre yngle-/rasteområde for flagermus.

Ingen af bygningerne har synlige sprækker i facaderne. Ud fra billederne fremstår både tagetagen og stueetagen på bygningen der skal nedrives, som uisolerede, åbne arealer med mange større åbninger hvorigennem der kommer træk og store temperaturudsving, hvilket ikke er ideelt for flagermus, der fortrækker stabile og konstante temperaturforhold. Ligeledes fremstår tagetagen med bare tagplader uden yderligere isolering under, hvilket ligeledes skaber store temperaturudsving.

Den eksisterende boligs tagetage er udnyttet til bolig, og her er der ikke tegn på flagermus. Billeder fra loftrummet mellem tagetagen og selve taget, fremstår ligeledes med bare tagplader uden isolering under, hvor der her med alt sandsynlighed, også vil være temperaturudsving.

Til sidst bemærkes det, at der ikke fældes nogen træer, og at projektet anlægges på et græsslået haveareal.

Ud fra dette vurderes projektet ikke at have en negativ påvirkning på potentielle yngle- og rasteområder for flagermus.

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

Naboorientering

Der er ikke gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 5, idet det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne. Dette grundet den store afstand på ca. 273 m til nærmeste nabobeboelse mod øst, samt en afstand af ca. 264 m til nærmeste nabobeboelse mod vest, hvor imellem der ligeledes er tæt og høj beplantning. Ydermere, er det vurderet, at den nye bolig er af sædvanligt omfang for området.

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.

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 en situation, hvor der opføres en ny bolig, er det efter hidtidig praksis ved planklagenævnet antaget, at bestemmelsen har en afsmittende effekt på vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse til én ny helårsbolig på maks. 500 m².

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 det ansøgte, ikke overstiger 500 m², at der på ejendommen findes et eksisterende enfamiliehus, og at den nye bolig opføres i tilknytning til ejendommens eksisterende bygningsmasse med en afstand på 20 m. uden landskabelige barrierer der slører for den visuelle tilknytning.

Ligeledes er det vurderet, at den nye bolig ikke med rimeligheds kan henvises til en placering udenfor landskabsudpegningerne der gælder for ejendommen, i og med, at hele ejendommen er beliggende indenfor disse.

Der gives ligeledes tilladelse til, at ejendommens eksisterende bolig ændres til udhus/garage. Hertil beholdes toilet, men indvendig fjernes køkken, vægge og loft, så der er plads til ejers maskiner, og så det ikke kommer til at fremstå som en bolig efter ændringen.

Normalt ligger kommunens praksis til opførelse af større udhus til privat brug i landzone, eller udvidelse af eksisterende udhus, på umiddelbart ét større på maks. 100 m². I særlige omstændigheder eks. på baggrund af ejendommens størrelse og/eller særlige behov, kan der gives lov til at opføre mere end 100 m².

I dette tilfælde er der ved ombygningen af bolig til udhus, tale om en udvidelse af et eksisterende udhus, så det samlet bliver 163 m². I afgørelsen er der lagt særlig vægt på, at der i skrivende stund på ejendommen er 96 m² tiloversbleven landbrugsbygning, der nedrives. Heri vil man uden tilladelse, kunne have ændret anvendelsen til udhus, hvormed ejendommen i dette scenarie, vil ende ud med et udhus på noget over 100 m². Dette, sammenholdt med, at de ved at omdanne den eksisterende bolig til udhus, gør brug af eksisterende bygningsmasse, og at de ombygger den eksisterende bolig, så den ikke længere kommer til at fremstå som bolig, ligger til grund for, at Aalborg Kommune kan meddele tilladelse til dette forhold.

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 16. oktober 2025, 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.

Venlig hilsen
Laura Holm
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.

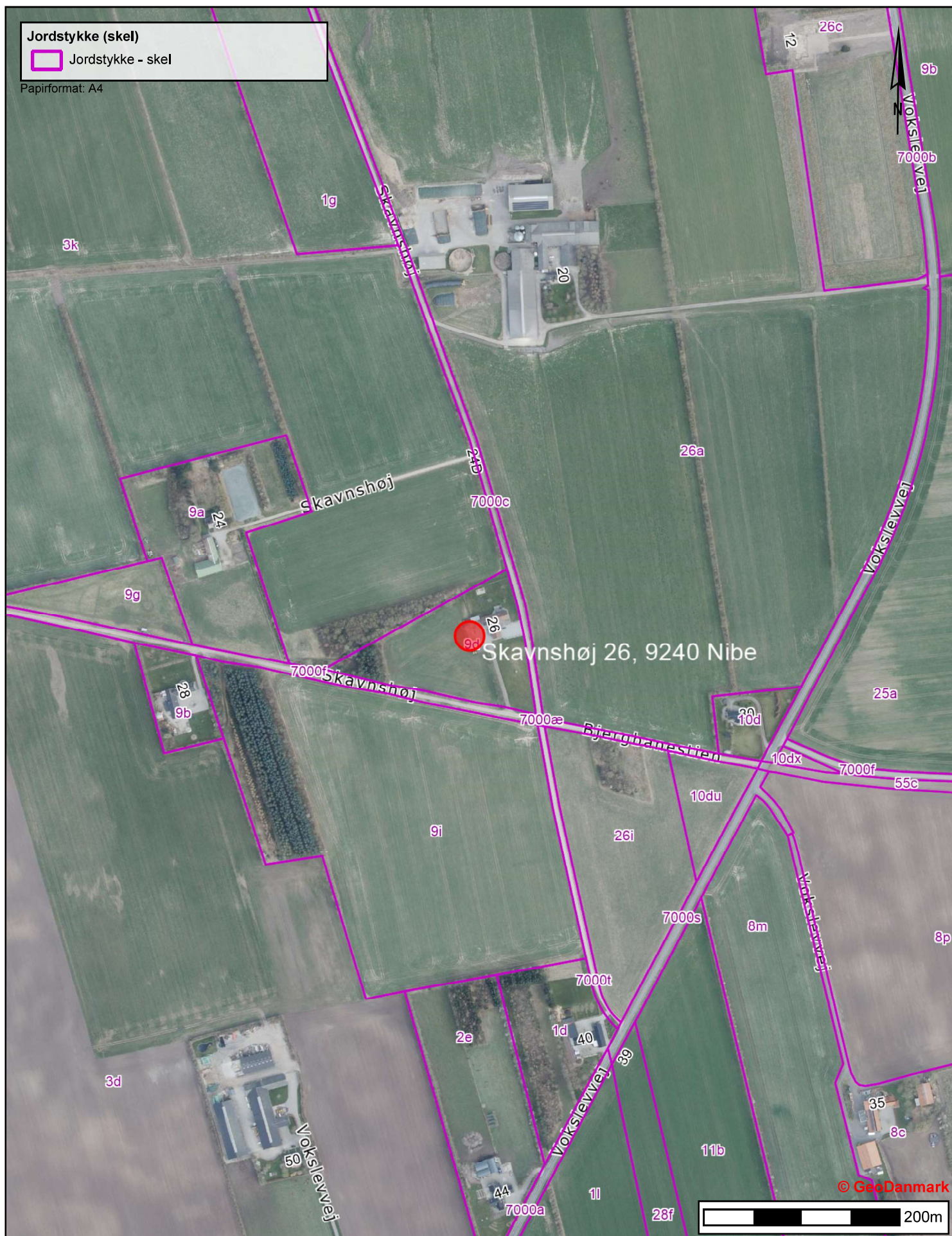
Planklagenævnet afviser din klage, hvis den sendes uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.



Jordstykke (skel)

 Jordstykke - skel

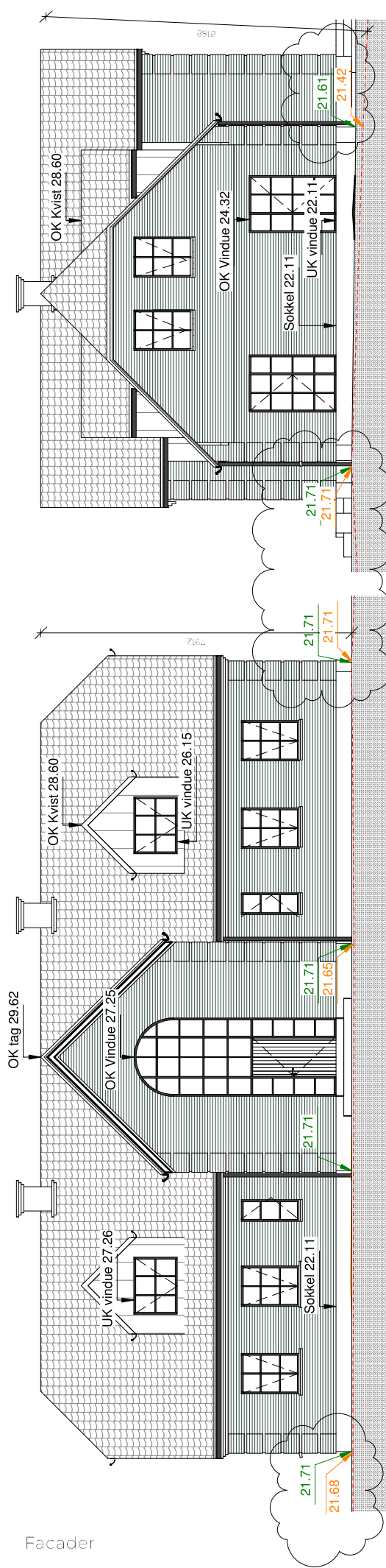
Papirformat: A4



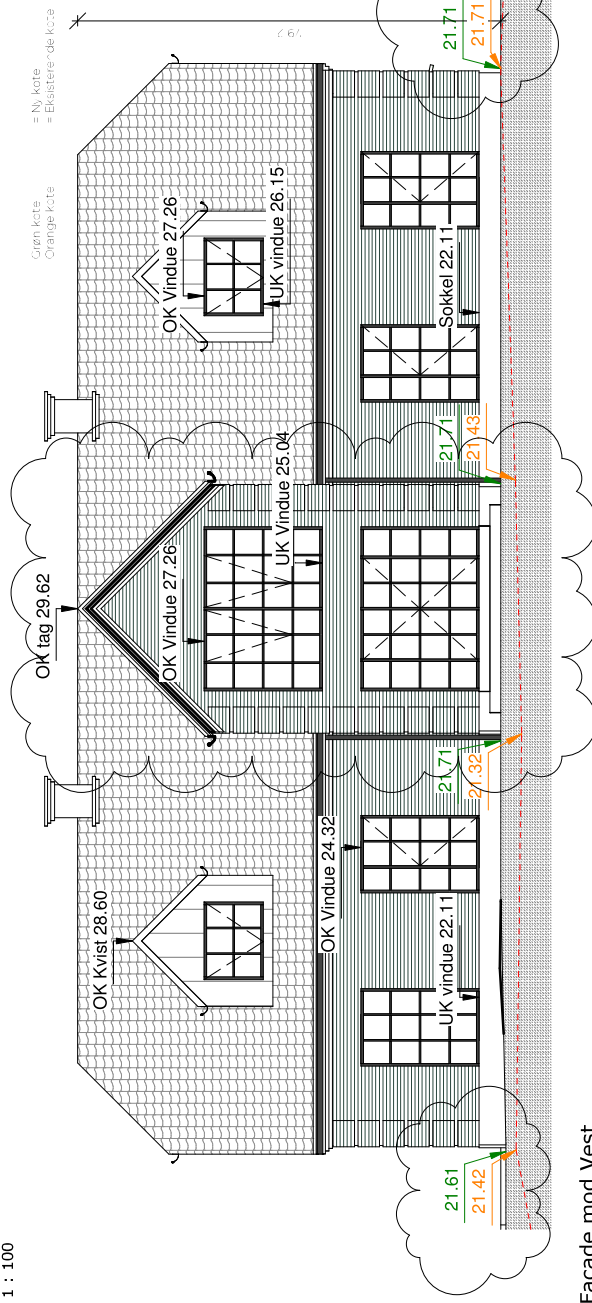


2.2.2 - 1. Sal

[illegible]

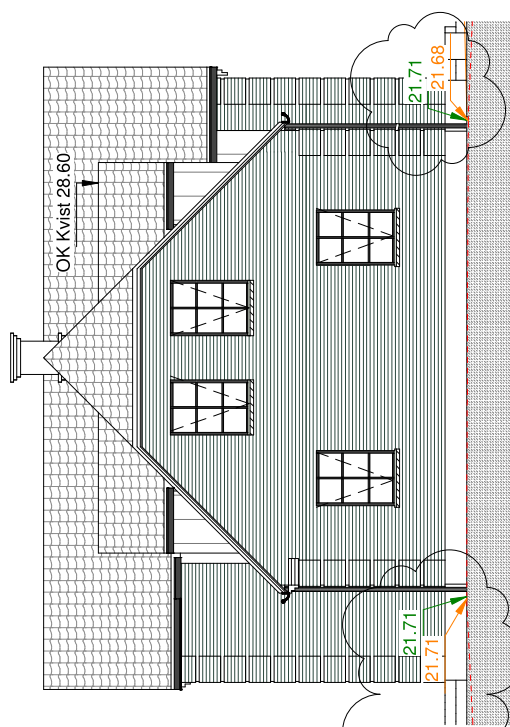


Facade mod Øst
1 : 100

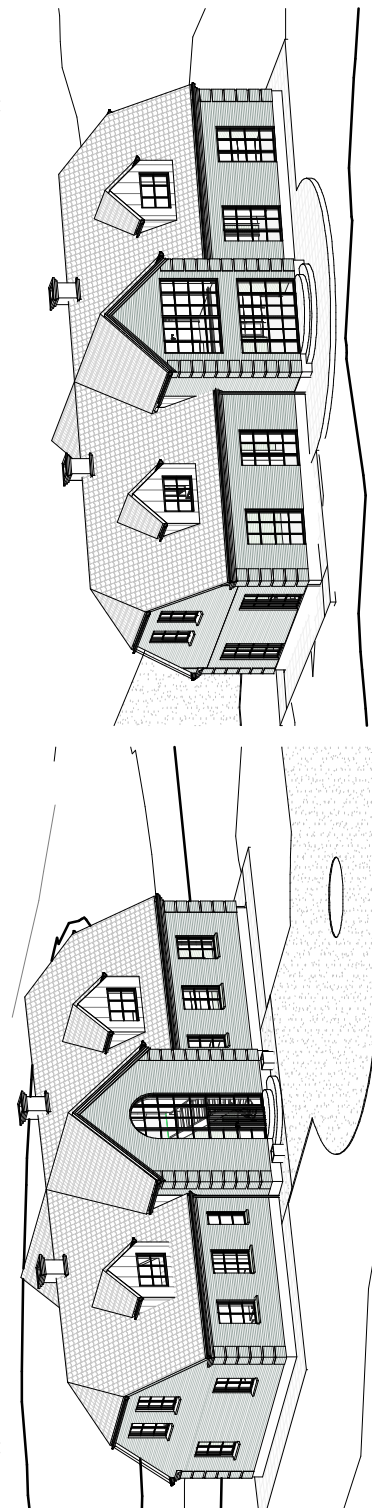


Facade mod Vest
1 : 100

Facade mod Nord
1 : 100



Facade mod Syd
1 : 100



3	Endringer på 1. sol	05.1.25
A	Ikke i gang for sås for b for 2. gang komme	25.01.25
4		25.01.25
5		25.01.25

[illegible]

25-031	5-a + shg	76 0920	Nibe	Fiske	Myrdigheid	100
Nyt enfamiliehus				Køkk.	2. L24	Mål
Rygere, 11 års Nelson				Køkk., person.	asse Fiske	sen
2.11.B. Facade				Kvalitetssjekk	4r at 9. - Facade	sen

Elyse A. Aas | Larchmont, New York | C/R 44°10'17" | www.bys-cartok