



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.
S2026-6108

BFE-nr.
3376083

Matr.nr.
3e, Sebberkloster Hgd., Sebber

03. september 2026

Landzonetilladelse

St. Ajstrupvej 14, 9240 Nibe

matr.nr. 3e, Sebberkloster Hgd., Sebber

På baggrund af din ansøgning modtaget den 20.05.2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 21.07.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til lovliggørelse af anvendelsesændring fra udhus til anneks med wc på 17,6 m².

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone, er ikke landbrugsnoteret og har et areal på 3,75 ha. Ejendommen er hverken omfattet af en lokalplan/byplanvedtægt eller af en af kommuneplanens rammeområder.

Den ansøgte placering er udpeget som større sammenhængende landskaber, turismeområde, Grønt Danmarkskort – område med særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologisk forbindelse, opmærksomhedszoner omkring driftsbygninger ved husdyrbrug (500 m, 600 m, 1000 m, 2500 m), kildepladszone, kystnærhedszone, område hvor skovrejsning er ønsket, og er beliggende i landskabskarakterområdet nr. 18 Farstrup Bakkelandskab.

Der er søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af anvendelsesændring fra udhus til anneks med wc på 17,6 m², BBR-bygning 2. Der er tale om en anvendelsesændring i en del af udhuset indenfor de eksisterende bygningsmæssige rammer.

Det fremgår af tidligere sag (Journalnummer 1999-233-831 – weblager.dk), at der i 1999 er godkendt *meddelelse om byggearbejde der ikke kræver byggetilladelse* til et opført udhus på 33 m² - BBR-bygning 2. Byggeriet er færdigmeldt d. 20.12.99. Det betyder at brugen af bygningen til udhusformål er lovlig. Af sagen fra 1999 fremgår det dog ikke, at en del af bygningen anvendes til overnatning og wc. Der står specifikt på tegningsmaterialet, at der ikke er installationer til afløb og vand i udhuset.

Udhuset er dermed indrettet med wc og værelse efter 1999, og anvendes i dag til beboelse med overnatning (gæsteværelse og musikrum), samt vaskerum/teknikrum. Ifølge ansøger er værelse, wc og vaskerum etableret før 2012, hvor ansøger overtager ejendommen, men præcist hvornår vides ikke.

Værelset er 12,8 m² og wc'et er 4,8 m², i alt er den del af bebyggelsen som anvendes til boligformål/anneks 17,6 m².

Vaskerum/teknikrum er 8,64 m² og ligger i forbindelse med et overdækket areal på 6,4 m², i alt er den del af bebyggelsen som fortsat benyttes som udhus, og som vurderes at være et lovligt bestående forhold, 15,04 m². Bygningen er dermed 32,64 m², hvilket stemmer overens med den tidligere sag.

Der er ikke indvendig adgang mellem anneksdelen og udhusdelen af bygningen.

Annekset er placeret ca. 3,5 m fra boligen og ca. 36 m fra nærmeste skel mod sydvest, jf. materiale på tidligere sag (Journalnummer 1999-233-831 – weblager.dk) og luftfoto fra 2025.

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- BBR-bygning 1 - Fritliggende enfamiliehus på 96 m², opført i 1975
- BBR-bygning 2 - Udhus på 33 m², opført i 1994
- BBR-bygning 3 - Carport på 43 m², opført i 2008

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

Større sammenhængende landskaber

Større sammenhængende landskaber skal som udgangspunktet friholdes for større byggerier og tekniske anlæg, der slører landskabssammenhængene, har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne eller forringer mulighederne for at forbedre landskaberne. Bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, er undtaget af retningslinjen. Landbrugs- og skovbrugsbyggerier skal dog søges indpasset i landskabet.

Turismeområder

Udenfor Aalborg by skal nye ferie- og turistanlæg og udvidelser heraf placeres indenfor de udpegede turismeområder og i forbindelse med eksisterende bysamfund eller turistknudepunkter.

Udpegning af arealreservationer til nye ferie- og turistanlæg kan kun ske gennem konkret kommuneplanlægning og i overensstemmelse med de interesser, som fremgår af kommuneplanens øvrige retningslinjer. Eksisterende, uudnyttede arealer til ferie- og turistanlæg skal udnyttes før udlæg af nye arealer, medmindre særlige forhold kan begrunde nyudlæg.

Grønt Danmarkskort – særligt naturområde og økologisk forbindelse

Indenfor Grønt Danmarkskort kan der efter konkret vurdering etableres anlæg, der understøtter arealernes funktion som natur-/rekreativt areal, men kun som integrerede elementer i samspil med stedernes natur-, landskabs- og rekreative interesser (fx legepladser, formidlingsfaciliteter, shelters, toiletfaciliteter, bebyggelse i form af kolonihavehuse, regnvandshåndtering o.l.).

Udpegningerne i Grønt Danmarkskort er ikke til hinder for bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, samt eksisterende lovlig bebyggelse, anlæg og infrastruktur.

De særlige naturområder og økologiske forbindelser udenfor byerne, skal friholdes for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende.

Opmærksomhedszoner omkring driftsbygninger ved husdyrbrug

Inden for opmærksomhedszonen omkring husdyrbrug skal planlægning for aktiviteter, der kan være i konflikt med intensiv husdyrproduktion, ske på baggrund af beregninger af lugtgener fra den tilladte husdyrproduktion. På baggrund heraf skal det sikres, at der tages de nødvendige forholdsregler, så miljøkonflikter undgås.

Kildepladszone

Zonen er 300 meter fra vandværkets indvindingsboringer og følger indvindingsopland.

Kildepladszonen refererer til et geografisk område omkring en drikkevandskilde, hvor der er særlige restriktioner og beskyttelsesforanstaltninger for at sikre grundvandet mod forurening. Disse zoner er en del af kommunens indsats for at beskytte drikkevandsressourcerne. Indvindingsopland er det område, hvorfra grundvandet strømmer hen mod kildepladsen.

Det er vurderet, at der i den konkrete sag ikke er særlige restriktioner for projektet iht. placeringen i kildepladszone.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

Det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Skovrejsningsområde

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

18. Farstrup Bakkelandskab

Farstrup Bakkelandskab er især karakteriseret ved et storbakket landbrugspræget landskab. Området er stedvist kuperet og med smeltevanddale. I området er flere hegn og mindre nåletræsbevoksninger. Dette er mest udtalt i den vestlige del. Der er flere større gårde i området samt husmandsudstyknings. Området grænser op til byerne Kølby, Farstrup, Stavn og Barmer. Centralt er et større skovområde omkring herregården Vår. Landskabet fremstår i nogen grad sammensat, i middel skala og med vide udsigter over de omkringliggende flade fjord- og dallandskaber. Der er enkelte vindmøller i området, men det opleves uforstyrret af tekniske anlæg. Området adskiller sig fra de omkringliggende landskaber ved sit højtliggende terræn, der ligger som en afgrænset bakke omgivet af lavtliggende arealer.

Ny bebyggelse bør ske i byerne Farstrup, Kølby og Barmer eller ude i det åbne land, hvis det sker i respekt for landskabets terræn. Bebyggelse kan indpasses ved hjælp af levende hegn og beplantning.

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 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, ligger ca. 185 m mod syd. 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, odder, stor vandsalamander, sydflagermus, vandflagermus og damflagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er spidssnudet frø ca. 1,4 m nord for projektområdet.

Samlet set vurderes projektet ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV, da annekset er indrettet i en lovligt eksisterende bygning og ejendommen i forvejen er en beboelsesejendom.

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 annekset er indrettet indenfor eksisterende bygningsrammer og der ikke umiddelbart er sket ændringer af facaden, samt at der er over 100 m til nærmeste nabobeboelse.

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. Undtagelsen omfatter alene tilbygninger - udvidelse af den eksisterende bolig i helårshuset. Det kræver dermed en landzonetilladelse at opføre et annekst til en bolig.

Jf. praksis må et annekst i landzone ikke fremstå som en selvstændig bolig eller kunne tages i brug som en selvstændig bolig. Et annekst skal dermed være afhængigt af, at man som bruger vil skulle anvende hovedhuset. Det vil desuden umiddelbart skulle have en størrelse svarende til et alm. værelse i boligen.

Med udgangspunkt i anneksets begrænsede omfang og det forhold at det kun består af et værelse med tilhørende wc, vurderes annekset at ligge indenfor praksis. Anneksets placering vurderes desuden at være i tilknytning til den eksisterende bolig.

Herudover er der lagt afgørende vægt på, at annekset indrettes i lovligt eksisterende bygningsmasse.

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.

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 3. september, 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.







