



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:
NK

Sagsnr.:
S2026-2259

BFE-nummer
7210922

Matr.nr.
31k, Torpet By, Vadum

15. april 2026

Landzonetilladelse

Brorholtvej 44, 9430 Vadum

matr.nr. 31k, Torpet By, Vadum

På baggrund af din ansøgning modtaget den 22-02-2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 24-03-2026, meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til anvendelsesændring af stald til bolig samt opførelse af orangeri/mellemgang på 19,5 m²

Vilkår

Tilladelsen er givet på grundlag af følgende forudsætninger og vilkår,

- at der indhentes særskilt tilladelse til håndtering af tag- og overfladevand ved spildevandsmyndigheden.
- at eksisterende anlæg til håndtering af husspildevand kan anvendes eller at der indhentes særskilt tilladelse til ændring af anlægget.

Redegørelse

Det ansøgte

Der er søgt om landzonetilladelse til ombygning og anvendelsesændring af eksisterende tiloversblevne landbrugsbygning, som tidligere har været benyttet som stald. Anvendelsesændringen sker mhp. at udvide den eksisterende bolig på ejendommen. Ved udvidelsen af boligen opføres en mellemgang/orangeri på 19,5 m², som forbinder den eksisterende bolig med stalden, som ændrer anvendelse til bolig i form af etablering af værelser, aktivitetsrum og badeværelse. Det er oplyst, at der alene er tale om udvidelse af en bolig med én boligenhed.

Ejendommen

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 1,5 ha.

Den ansøgte placering er udpeget som område inden for landskabshensynet Lindholm Dallandskab.

Ifølge indsendt opmåling samt oplysninger fra BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- BBR-bygning 1: Enfamiliehus på 165 m², heraf tagetage på 52 m², opført i 1930
- BBR-bygning 2: Tidligere stald, der omdannes til beboelse på 105 m², opført i 1930
- BBR-bygning 3: Tidligere lade til opbevaring på 147 m², opført i 1930
- BBR-bygning 4: Tidligere stald til opbevaring på 86 m², hvoraf 18 m² udgør åben garage, opført i 1968
- BBR-bygning 5: Garage på 17 m², opført i 1980
- Samlet ca. 520 m²

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

Landskabshensynet Lindholm Dallandskab

Nye projekter og anlæg i det åbne land samt i overgangen mellem by og land skal indpasses i landskabet for at varetage hensynet til kommunens landskabskvaliteter.

Lindholm Dallandskab er især karakteriseret ved et fladt, åbent dalstrøg omkring Lindholm Å. Ny bebyggelse i området bør knyttes til de højereliggende områder eller begrænses for at styrke det ubebyggede præg. Ny bebyggelse i de gamle husmandsudstyknings påvirker områdernes mere ydmyge præg, hvilket er vanskeligt at undgå. Det er her vigtigt så vidt muligt at fastholde nogle af de bærende træk og strukturer fra områdets historie og fortælling.

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. Nærmeste Natura 2000 område, ligger ca. 5 km fra det ansøgte. På baggrund af afstanden og projektets begrænsede 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.

Mellemgangen af begrænset størrelse etableres, hvor der i forvejen er befæstet areal, som ikke udgør egnet yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets Bilag IV.

Da der erfaringsmæssigt er kendskab til arter af flagermus, som kan tage ophold i bygninger, er det undersøgt om bygningen, der ønskes ombygget, er egnet som yngle- og/eller rasteområde for flagermus.

Den gamle staldbygning vurderes ikke at udgøre egnet yngle- eller rastelokation for flagermus, idet bygningen ikke er isoleret og har simpelt bliktag, som medfører meget skiftende temperatur, hvilket ikke er ideelt for flagermus. Dertil har ejer ikke observeret tegn på flagermus på ejendommen. Ombygningen vurderes således ikke at påvirke 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 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 der er langt til naboer samt at der er tale om en mindre udvidelse af bebyggelsen og ændring af allerede eksisterende byggeri på en ejendom, hvor der i forvejen er en bolig.

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.

Der kræves ikke landzonetilladelse til til- og ombygning af helårshus, hvorved det samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m². Ved opgørelsen af helårsboligens størrelse skal der efter praksis tages udgangspunkt i de hensyn, som planloven skal varetage, herunder bl.a. landskabelige hensyn. Det samlede omfang af en bygning har betydning for den landskabelige påvirkning, og hvis en integreret garage, skur, overdækning eller lign. fremstår som en del af boligen, skal arealet heraf indgå i opgørelsen af boligens størrelse. Kommunen vurderer, at den samlede areal af bebyggelsen efter opførelse af mellemgang/orangeri vil fremstå som en samlet bygningsmasse med anvendelse tilknyttet boligen, som derved overstiger 500 m², hvorfor det ansøgte vurderes at kræve en landzonetilladelse.

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier. Der er lagt afgørende vægt på, at mellemgangen ses som en mindre udvidelse på 19,5 m², som muliggør udvidelse af boligens areal ind i eksisterende tidligere staldbygning, som vurderes at være en hensigtsmæssig udnyttelse af eksisterende værdier i landzonen, idet den gamle stald allerede findes på ejendommen og ikke længere tjener det oprindelige formål til landbrugsdrift.

Opførelsen af mellembygningen samt anvendelsesændringen fra tidligere stald til bolig vurderes ikke at påvirke landskabet afgørende væsentligt, idet mellembygningen vurderes at være af begrænset omfang samt at udnyttelsen af eksisterende bebyggelse fastholder bygningsstrukturen for den tidligere landbrugsejendom, hvilket ses at være i overensstemmelse med landskabshensynet ved Lindholm Dallandskab. Udvidelsen af boligen på denne måde begrænser samtidigt en evt. senere udvidelse af ejendommens bolig, idet den samlede bygningsmasse vil udgøre 540,29 m².

Der gøres med denne tilladelse opmærksom på, at et evt. senere ønske om udvidelse af boligens samlede areal ikke skal forventes imødekommet. Der må i stedet henvises til at reducere/ombygge eksisterende bygningsmasse af hensyn til præcedens i lignende sager samt planlovens hensigt om at undgå boliger på > 500 m² af generelt hensyn til landskabet.

Anden lovgivning

Byggetilladelse

Der gøres opmærksom på, at byggearbejdet ikke må påbegyndes, før der er ansøgt om og meddelt tilladelse jf. bygningsreglementet. Der kan først meddeles byggetilladelse efter klagefristens udløb.

Spildevandstilladelse

Der er ansøgt om og meddelt tilladelse til nedsivning af husspildevand for ejendommen 28-06-2019. Såfremt der ikke sker ændringer til eksisterende anlæg, kan anlægget anvendes til håndteringen af ejendommens husspildevand – så længe gældende tilladelse overholdes. Såfremt der ønskes ændringer til eksisterende anlæg, skal Aalborg Kommune orienteres, hvorefter det vurderes, om ændringerne medfører krav om fornyet tilladelse.

Kommunens spildevandsmyndighed har vurderet, at der ved ansøgning om byggetilladelse også skal fremsendes ansøgning om tilladelse for tag- og overfladevand.

Nedsivning eller udledning af regnvand kræver tilladelse, jævnfør miljøbeskyttelseslovens § 19 (nedsivning) og/eller § 28 (udledning).

Der skal ansøges og udstedes særskilt tilladelse af Aalborg Kommune, Teknik og Miljø. Ansøgning indsendes via Aalborg Kommunes hjemmeside.

[Ansøg om nedsivning af regnvand](#)

[Ansøg om udledning af regnvand](#)

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.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer den 15. april 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

Ninna Mogensen Kirk
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.

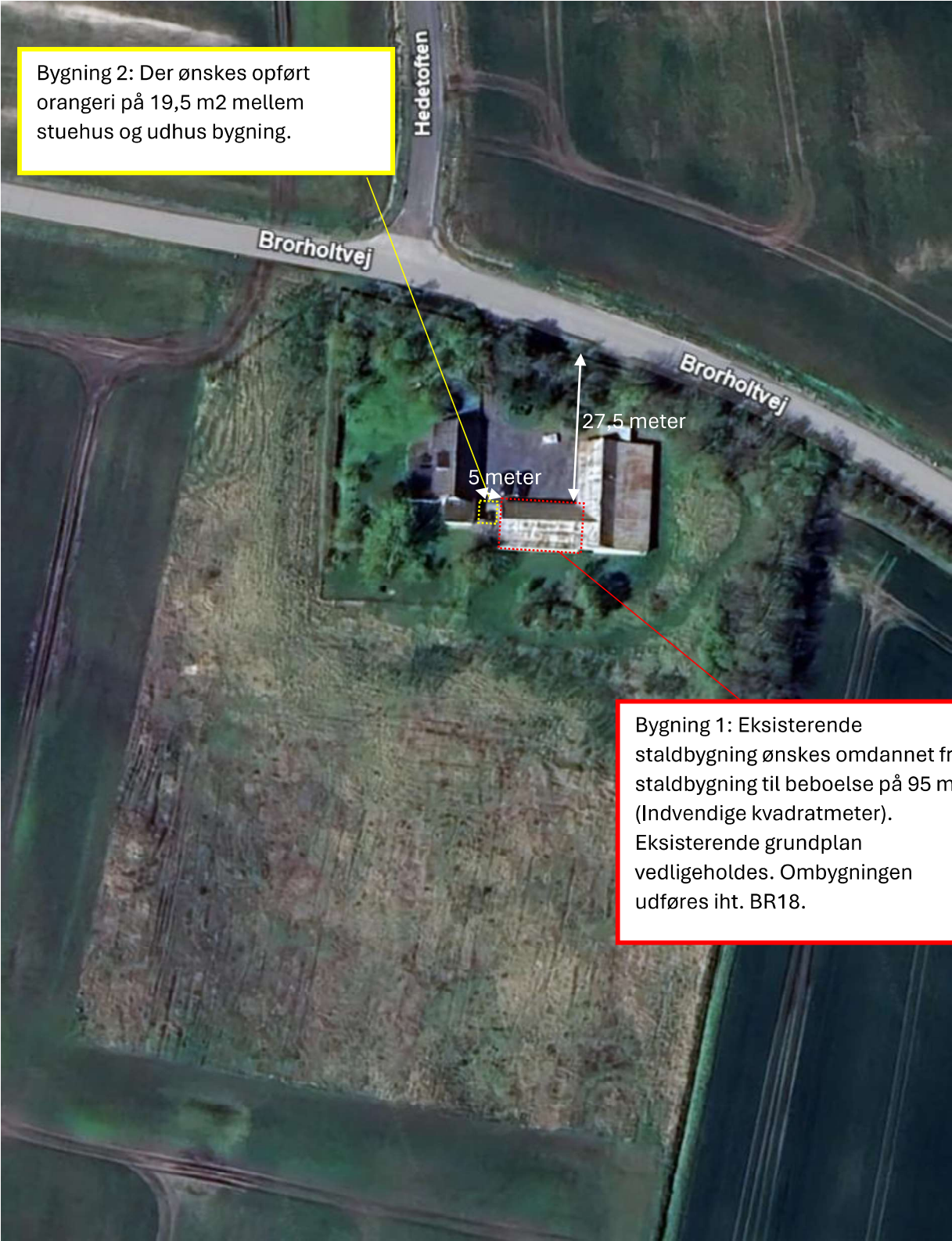
Klagen sendes til Nævnenes Hus, Planklagenævnet gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MitID. I klageportalen sendes din klage automatisk først til Aalborg Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videre-sendelsen.

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.



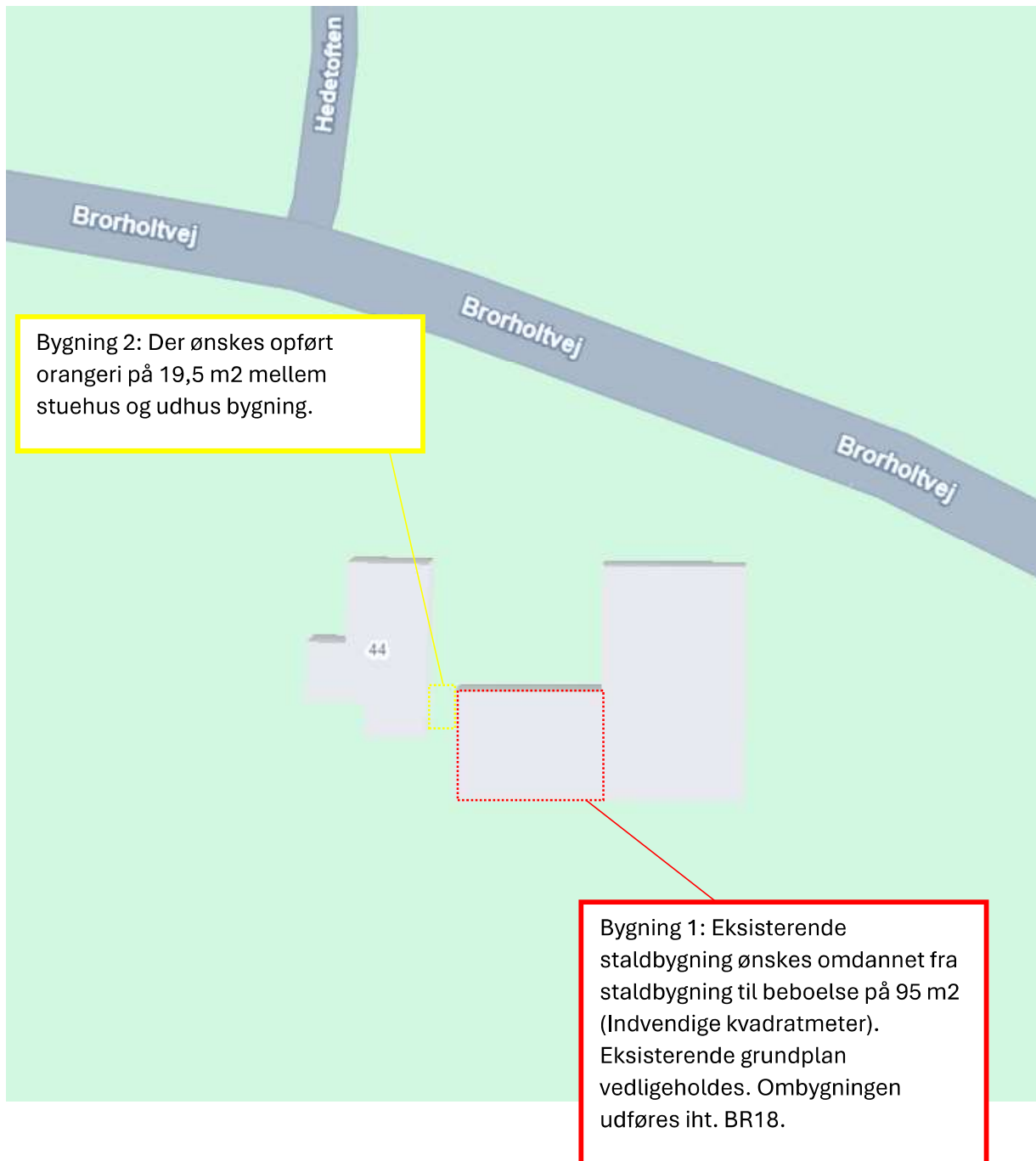
Landzonetilladelse til anvendelsesændring af stald til bolig samt opførelse af orangeri/mellemgang på 19,5 m²

Udskrevet af: Ninna Mogensen Kirk
Målestoksforhold: 1:10000



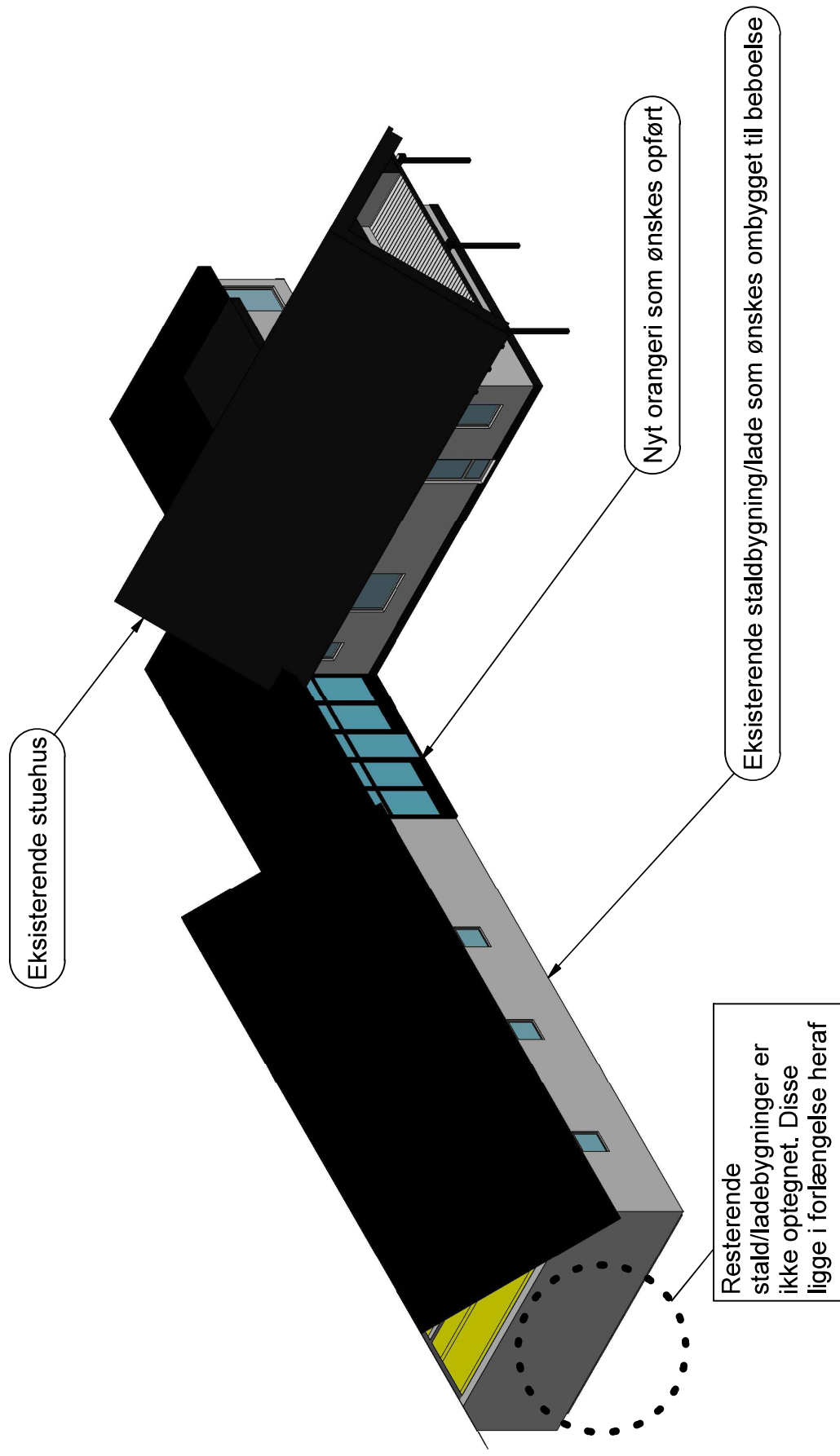
Bygning 2: Der ønskes opført orangeri på 19,5 m² mellem stuehus og udhus bygning.

Bygning 1: Eksisterende staldbygning ønskes omdannet fra staldbygning til beboelse på 95 m² (Indvendige kvadratmeter). Eksisterende grundplan vedligeholdes. Ombygningen udføres iht. BR18.



Projektbeskrivelse:

Projektet består overordnet i 2 dele. 1) At omdanne eksisterende staldbygning til beboelse (Bygning 1 på kortet), samt opførelse af et orangeri på 19,5 m², som binder eksisterende bolig sammen med bygning 1. Matriklen har nr: 31k, Adressen er: Brorholtvej 44, 9430 Vadum.



Eksisterende staldbygning/lade som ønskes ombygget til beboelse

