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.
AJB

16. november 2026

Sagsnr.
S2026-7551

BFE-nr.
8930631

Matr.nr.
1kf, Restrup Hgd., Sønderholm

Landzonetilladelse

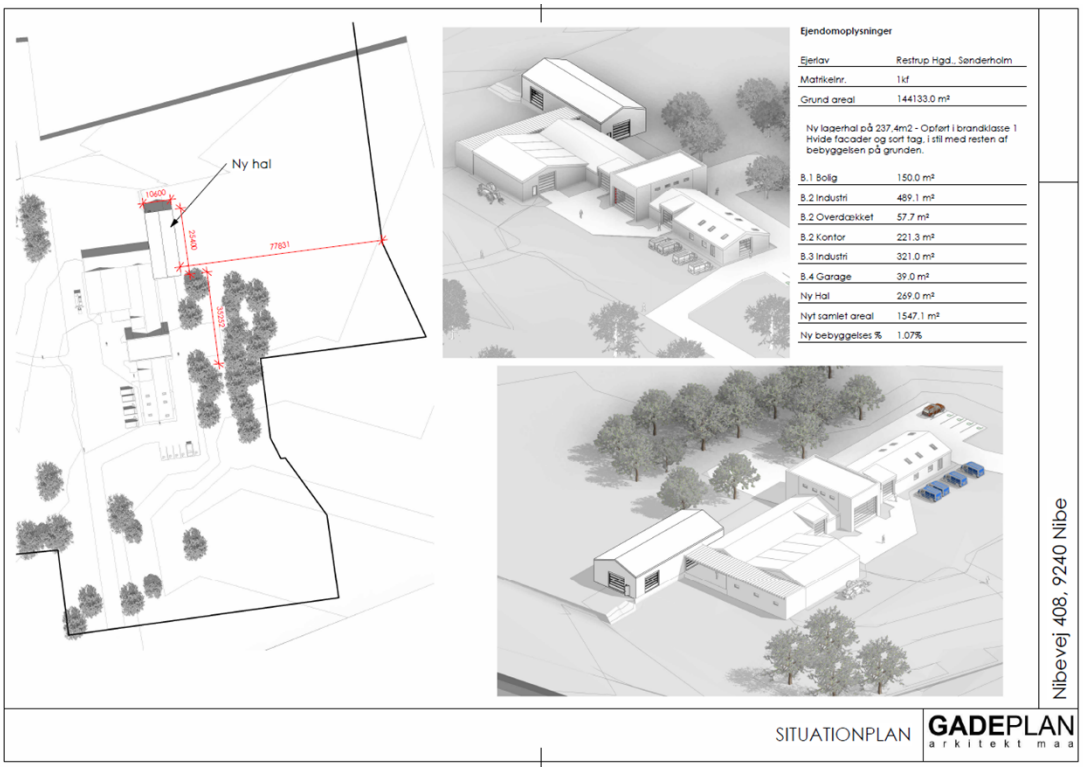
Nibevej 408B, 9240 Nibe

matr.nr. 1kf, Restrup Hgd., Sønderholm

På baggrund af din ansøgning modtaget den 22.06.2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 28.09.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til opførelse af lagerhal på 269 m² som tilbygning til BBR-bygning 2, til eksisterende virksomhed

Tilladelsen omfatter tilbygning til eksisterende virksomhed som er indrettet i ejendommens BBR-bygning 2 og 3. Tilbygningen bliver 269 m² og indrettes som lager til opbevaring af virksomhedens eget materiel, herunder gravemaskiner og tilhørende udstyr/ tilbehør. Derudover vil hallen blive benyttet til opbevaring af virksomhedens færdigproducerede produkter.



Tegning fra ansøgningsmaterialet

Aalborg Kommune

Vilkår
Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at eksisterede beplantning øst for virksomhedens bebyggelse bevares, og at der hertil etableres et supplerende skærmende beplantningsbælte øst og nord for den ansøgte tilbygning. Beplantningen skal bestå af en eller flere naturligt hjemmehørende arter af både træer og buske, som under normale vækstvilkår kan forventes at blive minimum 7 meter højt, og have en bredde på minimum 3 meter.

- Den eksisterende beplantning øst for bebyggelsen skal bevares og vedligeholdes, så denne er tæt og skærmer for virksomhedens bebyggelse mod de øst for beliggende naboer. Ved evt. udskiftning af beplantningen, skal den nye beplantning bestå af en eller flere naturligt hjemmehørende arter af både træer og buske, som under normale vækstvilkår kan forventes at blive minimum 7 meter højt, og have en bredde på minimum 3 meter.

Vilkår af varig interesse kan kommunen jf. planlovens § 55 tinglyse på ejendommen. Kommunen opkræver tinglysningsgebyret hos ejer.

Redegørelse
Ejendommen er beliggende i landzone, har et samlet areal på 14,41 ha, og noteret som en landbrugsejendom. Ejendommen er delvis beliggende inden for kommuneplanramme 6.6.L4 – St. Restrup.

Derudover er ejendommen delvis beliggende indenfor Kulturarvsareal nr. 148 – St. Restrup, Værdifulde kulturmiljøer nr. 21 – Stor Restrup husmandsudstykninger, ligesom ejendommen er delvis omfattet af retningslinjerne for Bevaringsværdige landskaber, Større sammenhængende landskaber, Grønt Danmarkskort – Særligt naturområde og Økologiske forbindelse i kommuneplanen 2021, Aalborg Kommune.

Ejendommen er beliggende inden for landskabshensyn nr. 9 – Drastrup-Svenstrup Skovlandskab i kommuneplanen.

Derudover er dele af ejendommen beliggende inden for åbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelseslovens § 16, skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17, samt registeret med beskyttet mose og overdrev efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Ejendommen er i dag bestående med et stuehus og privat garage hertil.

Derudover er ejendommen bestående med to sammenbygget erhvervsbygninger hvori der er indrettet smedvirksomhed efter planlovens § 37, stk. 1, og anmeldt efter planlovens § 38, stk. 1, i 2024. Aalborg Kommune har derudover i 2024 meddelt landzonetilladelse til udvidelse af virksomheden med samlet 231 m².

Kommuneplanramme 6.6.L4 – St. Restrup
Målet er at bibeholde landbebyggelsens nuværende udstrækning og at sikre de særlige bevaringshensyn i forhold til St. Restrup Herregård og omgivelserne heromkring.

Ved etablering af mindre erhvervsvirksomhed i overflødiggjorte landbrugsbygninger må virksomheden ikke påføre omkringliggende boliger væsentlige miljømæssige gener.

Om- og tilbygning samt nybyggeri skal udformes i harmoni med eksisterende bebyggelse og respekt for den egnskarakteristiske byggeskik.

Ydermure kan udføres i blank teglsten eller pudses og hvidkalkes/males i jordfarver. Tage på beboelsesbygninger kan udføres i tegl (ikke glaseret) eller skifer, tage på lader, og lignende erhvervsbygninger kan fx beklædes med pandeplader.

Det bevaringsværdige miljø omkring St. Restrup Herregård og Hasseris Å skal beskyttes.

Bygninger skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses omgivelserne og den karakteristiske byggeskik på landet.

Ansøgning
Det ansøgte projekt omhandler en ansøgning om landzonetilladelse til etablering af en lagerhal på 269 m² som tilbygning til ejendommens BBR-bygning 2, som i dag er indrettet til smedevirksomhed.

Den ansøgte tilbygning skal anvendes som lager til opbevaring af virksomhedens eget materiel, herunder gravemaskiner og tilhørende udstyr/ tilbehør. Derudover vil hallen blive benyttet til opbevaring af virksomhedens færdigproducerede produkter.

Opbevaring af virksomhedens færdigproducerede produkter og materiel er nødvendig for at beskytte disse mod vind og vejr, men også for at etablere en mere hensigtsmæssig logistik af virksomhedens daglige drift.

Etablering af lagerhallen vil ikke medføre øget transport til og fra ejendommen, men vil modsat optimere virksomhedens interne transport på ejendommen, da virksomhedens materiel og færdigproducerede produkter i dag er placeret i eksisterende telthal, som står placeret nordvest for virksomhedens bebyggelse.

Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at porten i den sydlige gav i den ansøgte lagerhal, primært skal benyttes til intern kørsel/ flytning af færdigproducerede vare fra værkstedet til lagerhallen. De resterende porte i bygningens vest- og nordfacade skal benyttes til udlevering af varer samt ind- og udkørsel med virksomhedens materiel og maskiner.

Det ansøgte byggeri er beliggende uden for det registrerede beskyttet mose og overdrev efter naturbeskyttelseslovens § 3, åbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelseslovens § 16, og retningslinjerne for bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, Grønt Danmarkskort – Særligt naturområde og Økologisk forbindelse, samt Skovlandskab nr. 9 – Drastrup-Svenstrup Skovlandskab.

Se tegninger af projektet i bilag for afgørelsen.

Naboorientering efter planlovens § 35
Der er gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået bemærkninger fra naboer.

Natura 2000 og bilag IV-arter
Natura 2000
Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7.

Den ansøgte placering ligger ca. 4 km fra nærmeste Natura 2000-område. I kraft af afstanden vurderer kommunen ikke, at der er risiko for, at projektet i sig selv eller i forbindelse med andre aktuelle planer og

projekter kan give anledning til en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området. Projektet vurderes således ikke at have negativ betydning for områdets naturindhold.

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, og Dværgflagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er Odder, tæt ved Hasseris Å ca. 600 m vest for projektområdet.

Det er Aalborg Kommunes vurdering, at der er forekomst af Odder langs Hasseris Å, og at områderne ved og omkring Hasseris Å fungere som yngle- og rasteområder. Aalborg Kommune finder dog ikke at det ansøgte projektområde fungerer som yngle- eller rasteområde for Odder. Aalborg Kommune lægger vægt på at den ansøgte tilbygning etableres med en nærmeste afstand til åen på ca. 370 meter, og at tilbygning etableres ved en eksisterende bebyggelse med væsentlig menneskelig aktivitet.

Spidssnudet Frø er afhængig af sammenhængende naturområder med gode forbindelser mellem ynglevandhuller. Den foretrækker lavvandede vandhuller i afgræssede enge og moser som ynglesteder og benytter sig også af andre våde, lysåbne naturtyper til fødesøgning. Nærmeste konkret fund af Spidssnudet frø er i mindre vandhul ca. 1,5 km nord for projektområdet, nord for Hasseris Å og Ny Nibevej. Aalborg Kommune finder ikke at projektområdet indeholder egnet habitat for Spidssnudet Frø, hvorved projektet ikke påvirker yngel- eller rateområder for arten.

Stor Vandsalamander foretrækker rene, dybe vandhuller i eller nær skov. Uden for yngletiden lever Stor Vandsalamander på land, primært i skove og gemmer sig om dagen under sten og træstammer, i gamle musehuller og lignende. De vandrer sjældent særlig langt fra vandhullerne. Det vurderes, at projektarealet ikke udgør et egnet yngle- eller rasteområde for stor vandsalamander da der ikke i tilknytning til det ansøgte byggeri er egnet vandhuller. Næste fund af Stor Vandsalamander er ved samme vandhul som registeret Spidssnudet Frø, ca. 1,5 km nord for projektområdet.

Der er ved projektområdet flere større træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Da projektet ikke medfører fældning af træer vurderes det at områdets potentiale som levested for flagermus opretholdes, og at projektet derved ikke påvirker yngle- eller 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.

Anden lovgivning
Skovbyggelinje
Forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, gælder ikke for bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, hvortil der er meddelt landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning, § 17, stk. 2, pkt. 5.
Hensynet til skoven som landskabselement og til arealer langs skoven som levested for planter og dyr varetages i sådanne tilfælde ved administrationen af landzonereglerne.

Afgørelse
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.

Generelt om landzonetilladelser og udstykning i landzone
Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne.

Det fremgår af planlovens § 36, stk. 1, nr. 15, at der ikke kræves landzonetilladelse til tilbygning med indtil 500 m^2 på en ejendom til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning, jf. § 37, stk. 1, eller § 35, stk. 1.

Det er en betingelse for at kunne anvende § 36, stk. 1, nr. 15, at der er tale om en udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed, at der forsat er tale om en mindre virksomhed efter udvidelsen, at ejendommen er beliggende i det åbne land, og at det ansøgte er en tilbygning.

Det er Aalborg Kommunes vurdering, at der trods den ansøgte tilbygning på 269 m², hvorved virksomheden samlet har udvidet med 500 m², forsat er tale om en mindre virksomhed, og at det ansøgte, kan betragte som en tilbygning. Hertil lægger Aalborg Kommune vægt på at der er tale om en virksomhed med gennemsnitlig 5 – 10 medarbejder, at udvidelsen ikke medfører en udvidelse af virksomhedens aktivitet, men alene skal anendes til lager for virksomhedens nuværende aktiviteter, og at den ansøgte tilbygning er sammenbygget med virksomhedens eksisterende bebyggelse, og der imellem den eksisterende bebyggelse og den ansøge bebyggelse er direkte, fysisk adgang med en port og en dør.

Aalborg Kommune finder dog ikke at ejendommens og virksomhedens bebyggelse er omfattet af undtagelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 15, da virksomhedens bebyggelse er beliggende inden for en kommuneplanramme.

Den ansøgte udvidelse er derfor omfattet af krav om landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Begrundelse
Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ansøgte, ikke er i strid med planlovens formål om at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne. Aalborg Kommune lægger vægt på at ejendommen og virksomhedens bebyggelse er beliggende inden for kommuneplanramme 6.6.L4 – St. Restrup, der udlægger området til blandet bolig og erhverv og at den eksisterende erhvervsvirksomhed er lovligt etableret i de tidligere driftsbygninger, og at den ansøgte tilbygning vedrører en udvidelse af denne virksomhed.

Aalborg Kommune lægger desuden vægt på at den samlede udvidelse virksomheden, med tidligere meddelt udvidelse og den ansøgte tilbygning udgør 500 m², hvilket svarer til den udvidelsesramme, som planloven forudsætter for udvidelse af erhvervsvirksomheder i overflødiggjorte bygninger.

Aalborg Kommune lægger også vægt på, at den ansøgte tilbygning opføres med hvidepusset facade tilsvarende virksomhedens øvrige bebyggelse og i overensstemmelse med kommuneplanrammens vejledende bestemmelser i forhold til arkitektur og landskab.

Da den ansøgte bebyggelse etableres som en tilbygning til virksomhedens eksisterende bebyggelse, i samme materialer, farver volumen og højde, som den eksisterende bebyggelse, inden for kommuneplanlagt område, og uden for de væsentlige landskabelige udpegninger som bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, særligt naturområde og økologisk forbindelse, er det Aalborg Kommunes vurdering, at tilbygningen ikke vil fremstå dominerende i landskabet og ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af de nærliggende landskabelige og naturmæssige udpegninger.

Afslutningsvis lægger Aalborg Kommune vægt på at udvidelsen understøtter en rationel og samlet udnyttelse af den eksisterende erhvervsvirksomhed på ejendommen, i tråd med planlovens formål om at skabe gode rammer for erhvervsudvikling i landdistrikterne, og at der ikke foreligger oplysninger om, at udvidelsen vil medføre urimelige gener for naboer, herunder i form af støj eller trafik. Hertil bemærkes det at det jf. ansøgningen fremgår at etablering af lagerhallen vil ikke medføre øget transport til og fra ejendommen, men modsat vil optimere virksomhedens interne transport på ejendommen, da virksomhedens materiel og færdigproducerede produkter i dag er placeret i eksisterende telthal, som står placeret nordvest for virksomhedens bebyggelse. Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at porten i den sydlige gav i den ansøgte lagerhal, primært skal benyttes til intern kørsel/ flytning af færdigproducerede vare fra værkstedet til lagerhallen. De resterende porte i bygningens vest- og nordfacade skal benyttes til udlevering af varer samt ind- og udkørsel med virksomhedens materiel og maskiner.

Efter en samlet vurdering af de planlægningsmæssige, landskabelige, naturmæssige og nabomæssige hensyn, finder Aalborg Kommune, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Fremtidig udvidelse af virksomheden
Nyt byggeri til erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, som f.eks. industri, håndværk, kontor, liberale erhverv, hotel, kroer, restaurationer m.v., bør som hovedregel placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Der bør kun undtagelsesvis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen, f.eks. i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen, eller i omdannelseslandsbyer, gives landzonetilladelser til etablering af sådanne erhvervsvirksomheder.

Jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 15, kræver det ikke landzonetilladelse at tilbygge med indtil 500 m² på en ejendom, til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.

Aalborg Kommune har i 2024 meddelt tilladelse til indretning af virksomheden og har samtidig meddelt tilladelse til udvidelse med samlet 231 m². Med den ansøgte udvidelse på 269 m², vil virksomheden være udvidet med 500 m².

Dette betyder også at virksomheden ikke skal forventet at få tilladelse til yderligere udvidelser på en landzonetilladelse, og henvises til udlagte erhvervsområder. Fremtidige udvidelser kan kræve at Aalborg Kommune vil lave yderligere planlægning på ejendommen ved udarbejdelse af en lokalplan.

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. november 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

Anders Brusen Jensen
Landzone- og byggesagsbehandler

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.

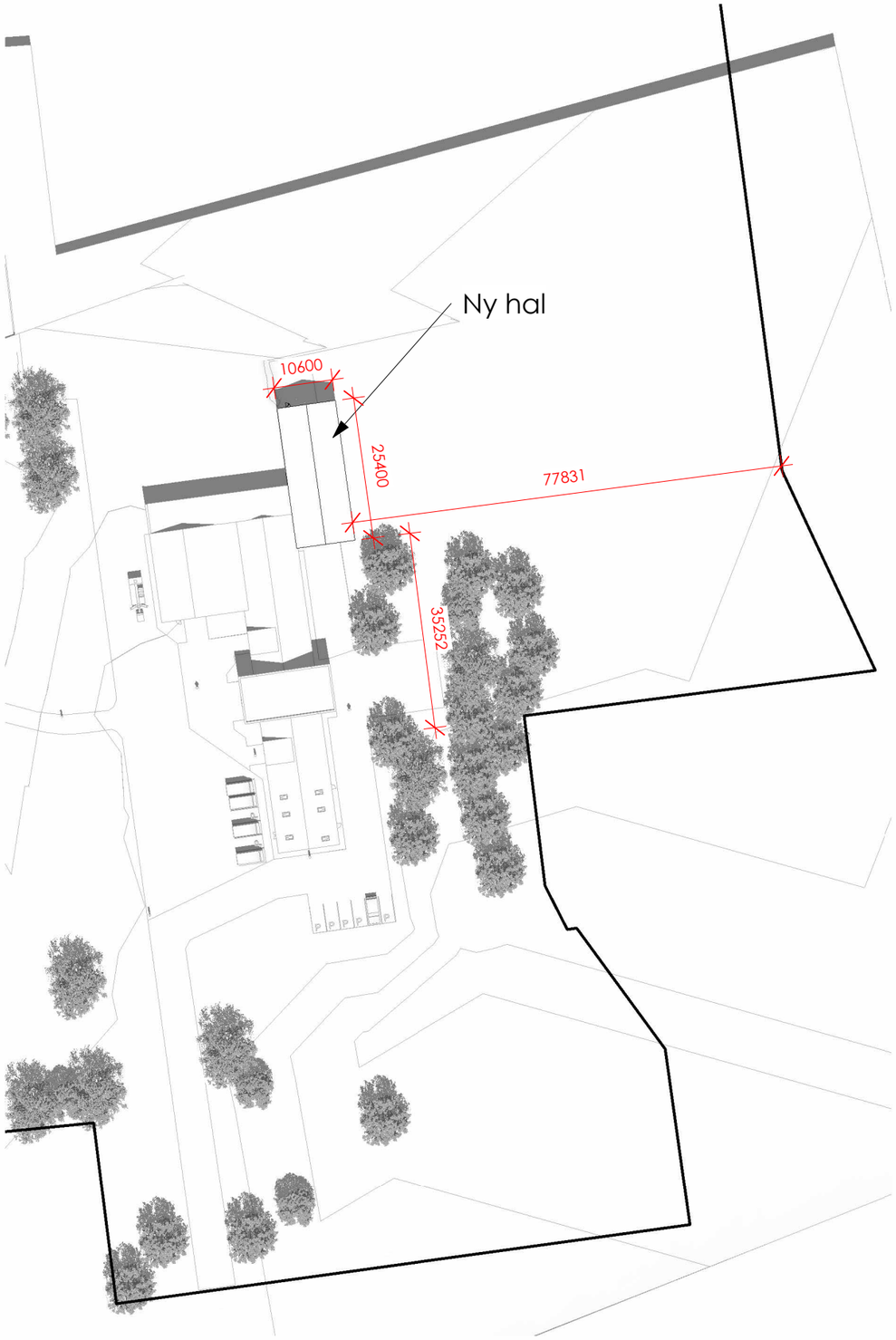
Klagevejledning (planloven)
Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, at kommunen efter 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.

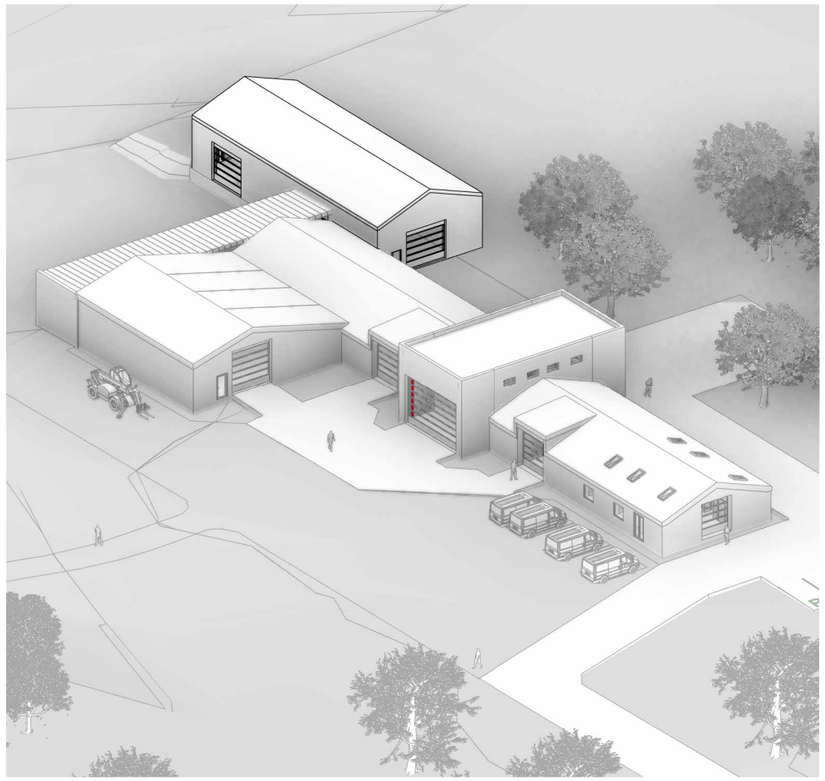
Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet ved Nævnenes Hus, inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således 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	**Nibevej 408B, 9240 Nibe** Tilbygning med 269 m2	Tidspunkt: 16-11-2026 08:40:36 Udskrevet af: Anders Brusen Jensen Målestoksforhold: 1:15000



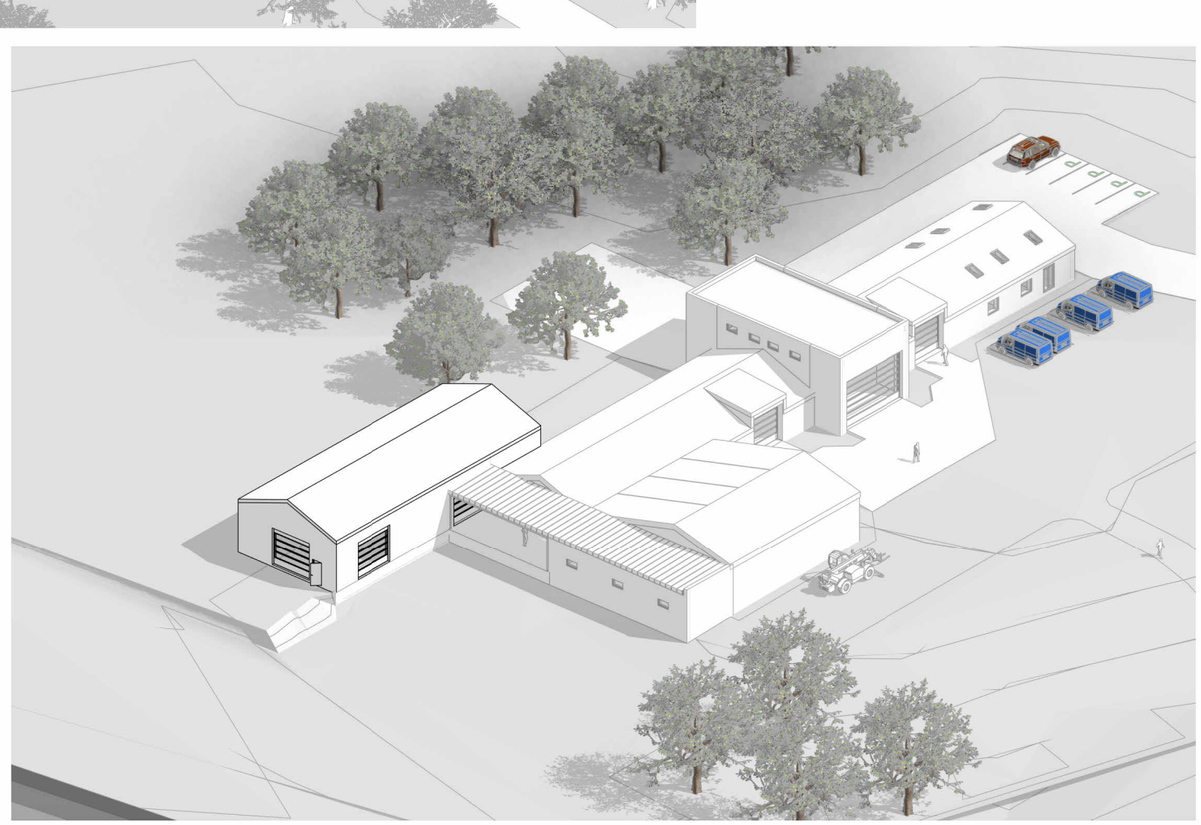


Ejendomoplysninger

Ejerlav	Restrup Hgd., Sønderholm
Matrikelnr.	1kf
Grund areal	144133.0 m²

Ny lagerhal på 237,4m2 - Opført i brandklasse 1
Hvide facader og sort tag, i stil med resten af bebyggelsen på grunden.

B.1 Bolig	150.0 m²
B.2 Industri	489.1 m²
B.2 Overdækket	57.7 m²
B.2 Kontor	221.3 m²
B.3 Industri	321.0 m²
B.4 Garage	39.0 m²
Ny Hal	269.0 m²
Nyt samlet areal	1547.1 m²
Ny bebyggelses %	1.07%

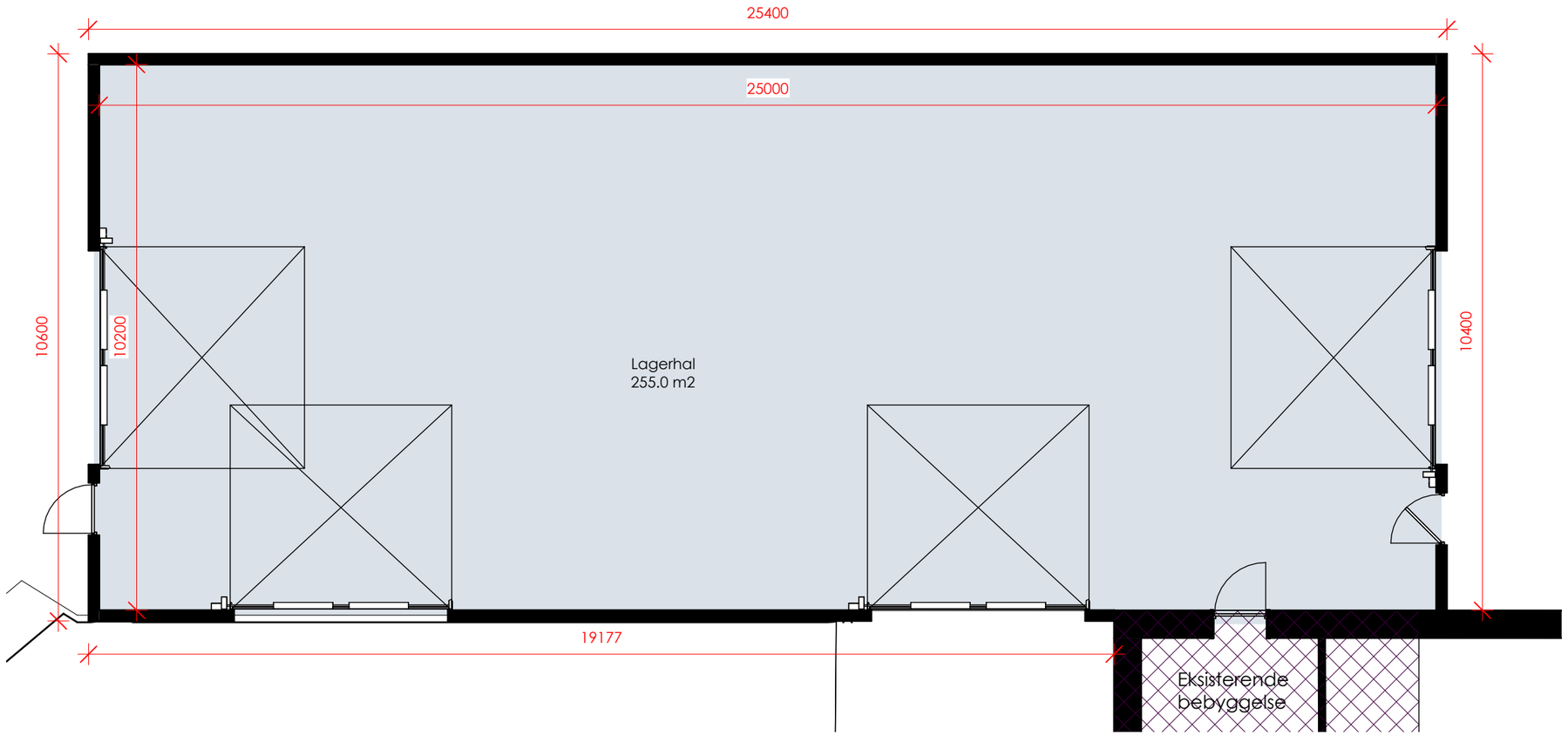


Nibevej 408, 9240 Nibe

SITUATIONPLAN

GADEPLAN
arkitekt maa

MÅL - 1:100



Nibevej 408, 9240 Nibe

0 1 2 5 10 m 1 : 100 - Plan

FORELØBIG TRYK 31.08.26

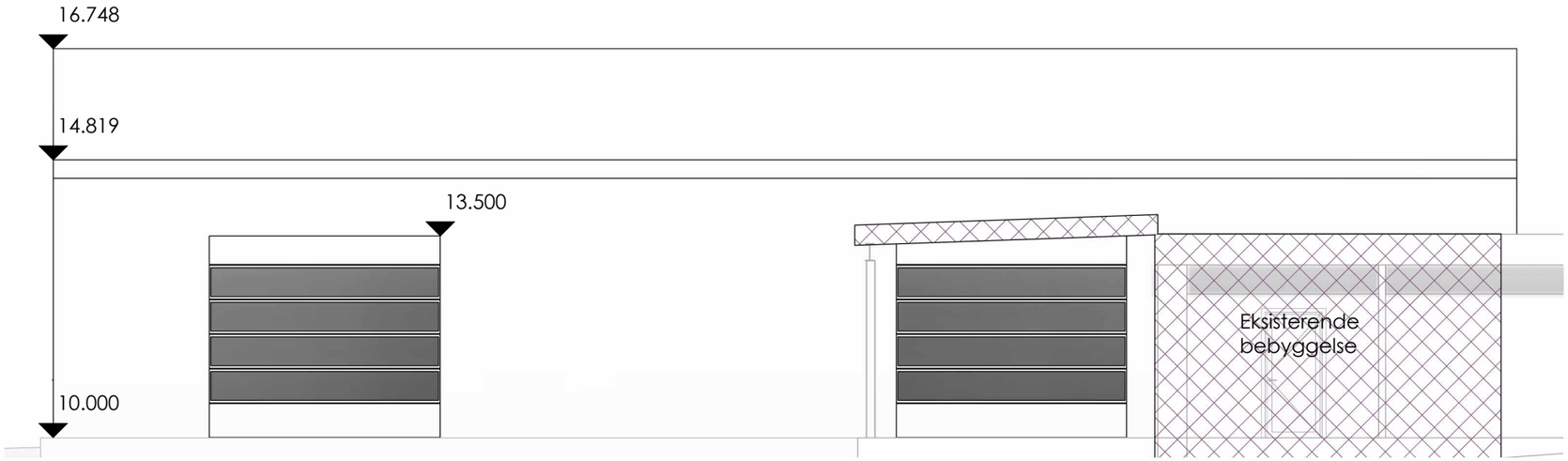
STUEPLAN

GADEPLAN
arkitekt maa

MÅL - 1:100



ØST



VEST

Overfalder:
Væg: Hvid facade
Tag: Sort stålplader

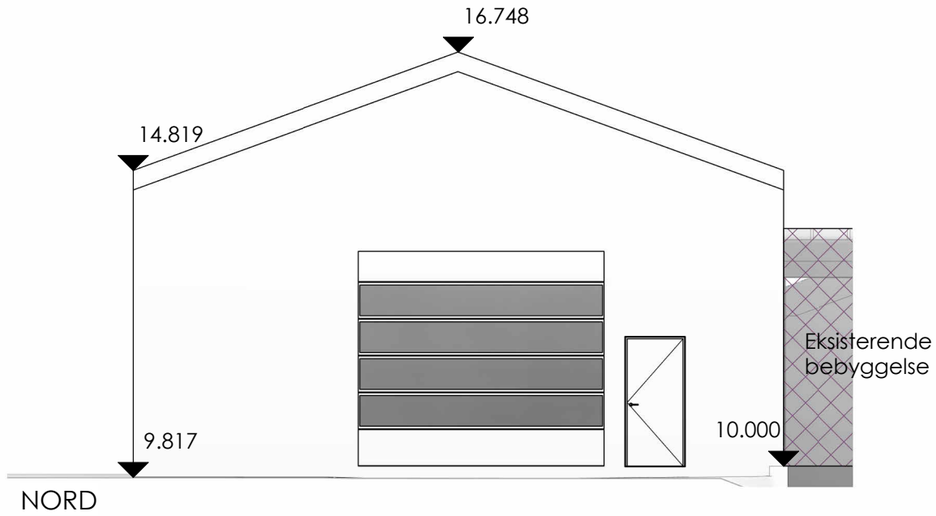
Nibevej 408, 9240 Nibe

0 1 2 5 10 m 1 : 100 - Opstalt

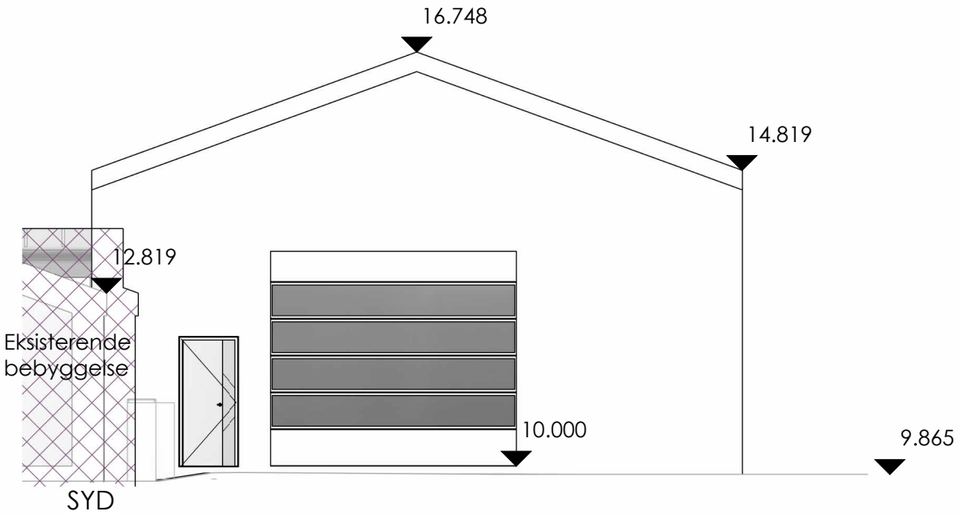
FACADE ØST-VEST

GADEPLAN
arkitekt maa

MÅL - 1:100



NORD



SYD

Overfalder:
Væg: Hvid facade
Tag: Sort stålplader

Nibevej 408, 9240 Nibe

0 1 2 5 10 m 1 : 100 - Opstalt

FACADE NORD-SYD

GADEPLAN
arkitekt maa



Nibevej 408B, 9240 Nibe
Matr.nr. 1kf, Restrup Hgd., Sønderholm

Vilkår om skærmende beplantning

Tidspunkt: 23-10-2026 14:05:12
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen
Målestoksforhold: 1:1000