



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

Sagsnr.:
S2026-2413

BFE-nummer
8930744

Matr.nr.
19k, Uttrup, Aalborg Jorder

02. marts 2026

Landzonetilladelse

Matr.nr. 6i, 19c, 10u og 13g, Uttrup, Aalborg Jorder

På baggrund af din ansøgning modtaget den 25.02.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til udstykning af landbrugsejendom uden beboelse til alment naturbeskyttelsesformål på 8,09 ha

Tilladelsen omfatter udstykning af ny landbrugsejendom uden beboelse til alment naturbeskyttelsesformål på 8,09 ha.

Betingelser

Tilladelsen er betinget af følgende:

- at landzonetilladelse til udstykning af ny landbrugsejendom uden beboelse til alment naturbeskyttelsesformål på 46,6 ha, meddelt af Aalborg Kommune d. 12.02.2026 med sagsnummer S2025-12986 gennemføres som ansøgt, samt overholder vilkår og betingelser i afgørelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljøs afgørelse af 11.06.2026, med deres journalnummer 24-6430-000039.

Redegørelse

Den konkret sag omhandler udstykning af en nu landbrugsejendom uden beboelse til alment naturbeskyttelsesformål på 8,09 ha, udstykket fra ny-udstykket landbrugsejendom på 46,6 ha.

Aalborg Kommune meddelt d. 12.02.2026 landzonetilladelse til udstykning af en bygningsløs landbrugsejendom til alment naturbeskyttelsesformål på 46,6 ha. Ejendommen blev udstykket fra følgende ejendomme:

- matr.nr. 6i Uttrup, Aalborg Jorder, 6,7 ha fra ejendom med BFE-nr.: 8930737
- matr.nr 19c Uttrup, Aalborg Jorder, 9,8 ha fra ejendom med BFE-nr.: 8930744
- matr.nr. 17i Uttrup, Aalborg Jorder, 4,3 ha fra ejendom med BFE-nr.: 8930742
- matr.nr. 10u Uttrup, Aalborg Jorder, 22 ha, fra ejendom med BFE-nr.: 8930738
- matr.nr. 13g Uttrup, Aalborg Jorder, 3,8 ha, fra ejendom med BFE-nr.: 8930739

Udstykningen af den nye landbrugsejendom var 1. del af en samlet udstykning, for udstykning af arealet inden for lokalplan 4-8-104 – *Aalborg Østhavn, Rørdalsvej nord Aalborg Øst*, hvor på der er etableret ny oplagsplads til vindmøllevinger i overensstemmelse med lokalplanen.

I del 2 af udstykningen, som er den konkret sag, udstykkes den del af den ny landbrugsejendom der er beliggende i landzone til en naturejendom, hvorefter at landbrugspligten ophæves på restejeendommen i byzone inden for lokalplanen.

Udstykningen i del 2 (den konkret sag), sker i medfør af vilkår i Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø's afgørelse af 11.06.2026, med deres journalnummer 24-6430-000039, som har følgende ordlyd:

*"Tilladelsen er desuden betinget af, at Port of Aalborg A/S afhænder del af ejendommen **inden 1 år fra dato for denne tilladelse**. Ejendommen skal afhændes, som en landbrugsejendom uden beboelse til naturformål, til Port of Aalborg Real Estate A/S, CVR-nr. 26698375 jf. tilladelse af den 26. juni 2025, samme journalnummer som denne tilladelse.*

Ejendommen der senere skal afhændes til Port of Aalborg Real Estate A/S består af;

- *del af matr.nr. 6i Uttrup, Aalborg Jorder, ca. 2,14 ha,*
- *del af matr.nr. 19c Uttrup, Aalborg Jorder, ca. 1,35 ha,*
- *del af matr.nr. 10u Uttrup, Aalborg Jorder, ca. 4,20 ha, og*
- *del af matr.nr. 13g Uttrup, Aalborg Jorder, ca. 0,38 ha."*

Den nye ejendom der udstykkes, er beliggende i landzone delvis inden for kommuneplanramme 4.10.R3 – Hesteskoen. Resten af ejendommen der udstykkes, er beliggende i landzone uden for planlagt område.

Restejendommen på omkring 38,5 ha er beliggende i byzone inden for kommuneplanramme 4.8.11 – Nørredybet, Landdybet og lokalplan 4-8-104 – Aalborg Østhavn, Rørdalsvej nord Aalborg Øst.

Derudover er den ny ejendom beliggende inden for udpegningerne Bevaringsværdige landskaber, Større sammenhængende landskaber, Grønt Danmarkskort – Særligt naturområde og Økologisk forbindelse, Støj fra Nordjyllandsværket og Støj fra sport- og fritidsanlæg (modelflyveplads).

Dele af den nye ejendom er omfattet af strandbeskyttelseslinje efter naturbeskyttelseslovens § 15 og skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. Hele ejendommen er beliggende inden for kystnærhedszonen.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har d. 11.06.2025 meddelt tilladelse til at erhverve og oprette ejendommen som en selvstændig landbrugsejendom uden beboelse til alment naturbeskyttelsesformål med krav om videresalg.

Kommuneplanens retningslinjer

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje om Bevaringsværdige landskaber, at:

Bevaringsværdige landskaber, skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og tekniske anlæg. I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til at beskytte eller forbedre landskabets karaktergivende strukturer og elementer vægtes højt. Ændringer må ikke forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske, naturbetingede, rekreative eller visuelle oplevelsesværdier. Bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, er undtaget af retningslinjen. Landbrugs- og skovbrugsbyggerier skal dog søges indpasset i landskabet.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje om Større Sammenhængende landskaber, at:

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.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje om Grønt Danmarkskort – Særligt Naturområde og Økologisk forbindelse, at:

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

Det fremgår endvidere af retningslinjen for kystnærhedszonen, at:

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

Anden lovgivning

Skovbyggelinje

Da der i forbindelse med udstykningen ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjen, er udstykningen ikke omfattet af kravet om dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1.

Strandbeskyttelseslinje

Jf. naturbeskyttelseslovens § 15 stk. 1, må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel inden for strandbeskyttelseslinjen, uden forudgående dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1.

Kystdirektoratet har d. 28.01.2026 i medfør af naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, meddelt dispensation til fastlæggelse af skel til den ansøgte udstykning.

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Det ansøgte udstykning er ikke beliggende inden for et Natura 2000 område. Afstanden til de omgivende Natura 2000-områder er ca. 5,7 km til N218 Hammer Bakker, østlige del, 6,3 km til N218 Hammer Bakker, vestlige del, 11,3 km til N15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, 13 km til N17 Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstmark Skov, samt 15 km til N18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø.

På baggrund af afstanden og projektets omfang som alene omhandler udstykning, hvor der ikke etableres bebyggelse, 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-områderne.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Den ansøgte udstykning ligger inden for det naturlige udbredelsesområde for en række dyrearter optaget op habitatdirektivets bilag IV. Det naturlige udbredelsesområde er gældende for følgende relevante arter; *Odder, Stor Vandsalamander, Løgfrø, Spidssnudet frø, Springfrø, Strandtudse og Sydflagermus.*

Der er i en afstand op til 3 km, jf. arter.dk flere fund af Odder, Løgfrø, Spidssnudet frø, Strandtudse, Sydflagermus, Vandflagermus, Marsvin, Spækhugger og Stor ildfugl. Nærmeste registeret fund er Marsvin ud fra kysten ved matr.nr. 19h Uttrup, Aalborg Jorder tilbage i 2017.

På baggrund af, at sagen alene omhandler udstykning hvor der ikke foretages ændringer i det bestående miljø, vurderes det samlet set at projektet ikke vil 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 sagen alene omhandler udstykning af en bygningsløs landbrugsejendom, hvor der ikke foretages fysiske ændringer eller etableres ny bebyggelse.

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.

Hovedformålet med landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægning er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, fx trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn der ligger bag landzonereglerne.

Kravet om at udstykning der ikke er undtaget for landzonetilladelse efter planlovens § 36, kræver landzonetilladelse har bl.a. til formål, at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anden anvendelse, som kræver landzonetilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Kravet om landzonetilladelse skal også sikre, at udvikling sker i overensstemmelse med planlægningen for området.

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier.

Aalborg Kommune lægger vægt på, at udstykningen ikke vil ændre på anvendelsen af arealet i strid med det formål, som landzonereglerne har til formål at varetage. Aalborg Kommune lægger således vægt på, at udstykningen har til formål at bevare naturen på arealet, og at der ikke vil være mulighed for at opføre ny bebyggelse på ejendommen for den nye landbrugsejendom i landzone uden forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Aalborg Kommune lægger afslutningsvis vægt på, at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har givet tilladelse til udstykningen, og at arealet vil være tilgængeligt for offentligheden.

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. Hertil bemærker Aalborg Kommune at der i forbindelse med udstykningen ikke gives mulighed for opførelse af ny bebyggelse som, hvorved udstykningen ikke vil påvirke udpegningen for *Bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, Grønt Danmarkskort – Særligt naturområde og Økologisk forbindelse og kystnærhedszonen*.

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.

Landzonetilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristen er udløbet.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer den 02-03-2026, 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.naevneshus.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.

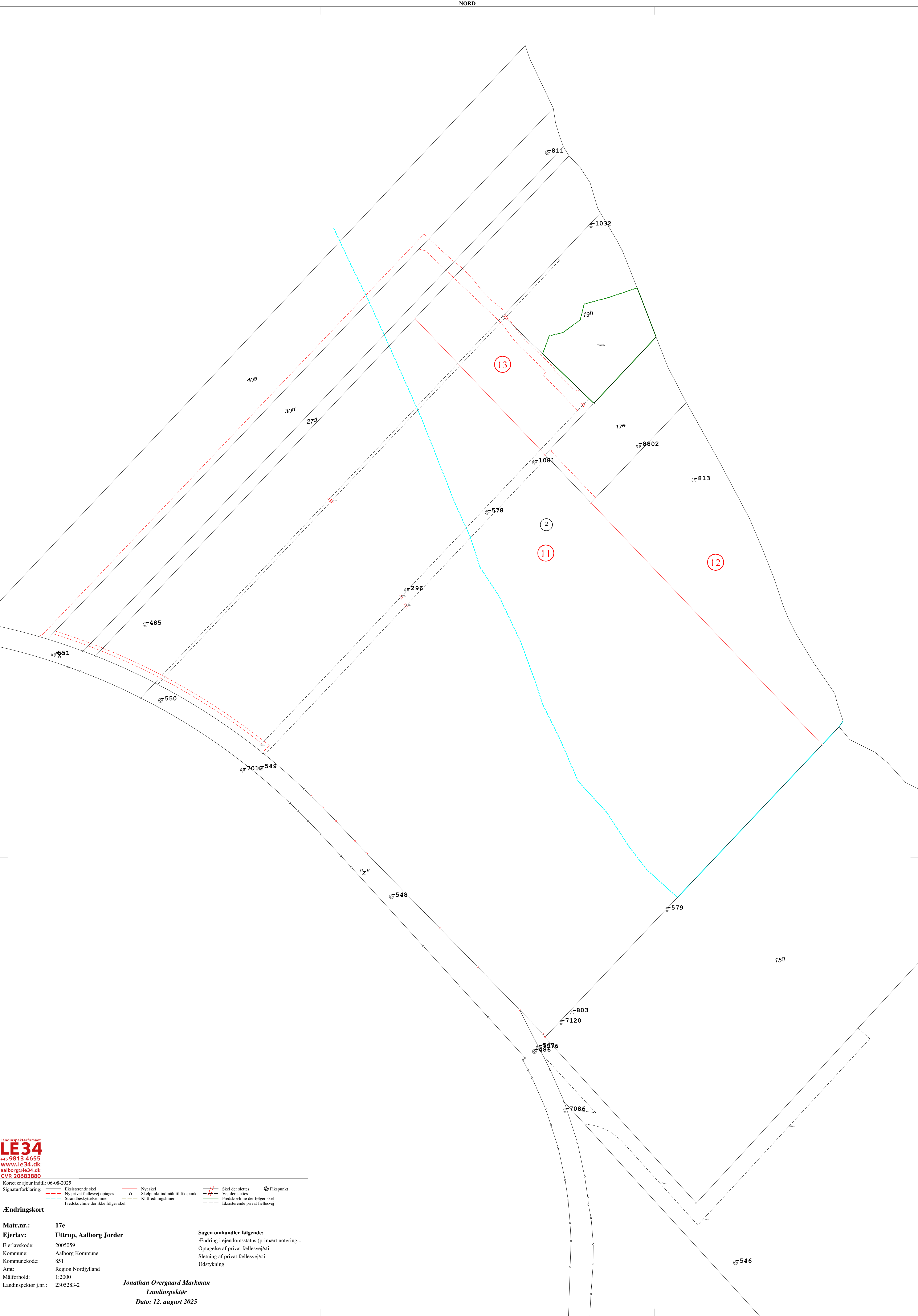
Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.



**Aalborg
Kommune**

Matr.nr. 6i, 19c, 10u og 13g, Uttrup, Aalborg Jorder
Landzonetilladelse til udstykning af landbrugsejendom
uden beboelse til alment naturbeskyttelsesformål

Tidspunkt: 02-03-2026 12:52:53
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen
Målestoksforhold: 1:15000



Landinspektørfirmaet
LE34
+45 9813 4655
www.le34.dk
aalborg@le34.dk
CVR 20683880

Kortet er ajour indtil: 06-08-2025
Signaturforklaring: Eksisterende skel, Ny privat fællesvej optages, Strandbeskyttelseslinier, Fredskovlinier der ikke følger skel, Nyt skel, Skel punkt indmålt til fikspunkt, Klitfredningslinier, Skel der slettes, Vej der slettes, Fredskovlinier der følger skel, Eksisterende privat fællesvej, Fikspunkt

Ændringskort

Matr.nr.: 17e
Ejerlav: Utrup, Aalborg Jorder
Ejerlavskode: 2005059
Kommune: Aalborg Kommune
Kommunekode: 851
Amt: Region Nordjylland
Målforhold: 1:2000
Landinspektør j.nr.: 2305283-2

Sagen omhandler følgende:
Ændring i ejendomsstatus (primært notering...
Optagelse af privat fællesvej/sti
Sletning af privat fællesvej/sti
Udstykning

Jonathan Overgaard Markman
Landinspektør
Dato: 12. august 2025