



**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:  
LAHOL

Sagsnr.:  
S2025-12359

BFE-nummer  
9231060

Matr.nr.  
4g, Melsted By, Sulsted

26. marts 2026

# Landzonetilladelse

## Sulsted Landevej 10, 9380 Vestbjerg

matr.nr. 4g, Melsted By, Sulsted

På baggrund af din ansøgning modtaget den 20.11.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 19.03.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

### Landzonetilladelse til lovliggørelse af læskur til heste på 35 m<sup>2</sup>

Tilladelsen omfatter lovliggørelse af et læskur til heste på 35 m<sup>2</sup>. Læskuret målet 10 x 3,5 m og har en højde på 2,6 m. Læskuret benyttes af 6 græssende heste.

#### Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at hvis bygningen ikke længere anvendes til formålet, skal den umiddelbart, eller senest inden et år fjernes.
- for at sikre læskurets landskabelige indpasning stilles der vilkår om opretholdelse af beplantningen. Hvis træerne rundt om læskuret fældes, går ud, vælter i en storm eller på anden måde bortfalder, så læskuret bliver synligt i landskabet, skal læbæltet syd for læskuret opretholdes eller erstattes med ny beplantning. Omridset af læbæltet mod syd fremgår af kortbilag 1.

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

#### Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone, og er del af en samlet fast ejendom bestående af 2 ejendomme på i alt 141.519 m<sup>2</sup>

Den ansøgte placering er omfattet af § 17 skovbyggelinje og § 3 naturtyperne sø og overdrev jf. naturbeskyttelsesloven. § 3 natur er dog ikke omfattet på placeringen af læskuret, der er beliggende ca. 26 m fra søen og 220 m fra overdrevet.

Den ansøgte placering er udpeget som: Bevaringsværdige landskaber, Landskabshensyn - Hammer Bakker-Vester Aslund Skovlandskab, Større sammenhængende landskaber, Grønt Danmarkskort – særligt naturområde og økologiske forbindelser.

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- Stuehus på 326 m<sup>2</sup>, opført i 1970, til-/ombygget i 1999.

- Anneks i tilknytning til helårsbolig med bebygget areal på 217 m<sup>2</sup>, heraf 38 m<sup>2</sup> boligareal, opført i 1948, til-/ombygget i 1987.
- Tiloversbleven landbrugsbygning på 70 m<sup>2</sup>, opført i 1948.
- Tiloversbleven landbrugsbygning på 30 m<sup>2</sup>, opført i 1948.
- Maskinhus, garage mv. på 256 m<sup>2</sup>, opført i 2004.
- Maskinhus, garage mv. på 409 m<sup>2</sup>, opført i 2015.

#### *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**

#### *Bevaringsværdige landskaber*

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.

#### *Landskabshensyn - Hammer Bakker-Vester Aslund Skovlandskab*

Områdets bebyggelse består af små til mellemstore ejendomme beliggende langs veje og mere varieret i terrænet i de mere bakkede områder. Ny bebyggelse i de bakkede landskaber bør spille videre på områdernes bebyggelsesstruktur. Den bør placeres nede i terrænet og ikke dominere bakketoppene. Ny bebyggelse kan indpasses i landskabet med levende hegn og småplantninger, der spiller videre på områdets skovpræg.

#### *Større sammenhængende landskaber*

Større sammenhængende landskaber skal som udgangspunktet friholdes for større byggerier og tekniske anlæg, der slører landskabssammenhænge, 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.

#### *Grønt Danmarkskort – særligt naturområde og økologiske forbindelser*

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

Der kan 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.

## **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 landskabelement og til arealer langs skoven som levested for planter og dyr varetages i sådanne tilfælde ved administrationen af landzonereglene.

### *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, habitatområde, ligger ca. 1,4 km mod øst. 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, odder, brun langøre, løgfrø. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er spidssnudet frø ca. 434 m nord for projektområdet.

### *Padder*

Nærmeste fund af spidssnudet er ca. 434 m nord for projektområdet. Nærmeste fund af stor vandsalamander er ca. 640 m nord for projektområdet. Nærmeste fund af løgfrø er ca. 1,8 km nord for projektområdet.

Der ligger en sø ca. 20 m fra læskuret på ejendommen, og det kan ikke udelukkes, at søen fungerer som yngle- eller rasteområde for padder. Det vurderes dog, at læskuret ikke påvirker paddernes yngle- eller rasteområder. Denne vurdering bygger dels på afstanden til de nærmeste konkrete fund, og dels på at læskuret har en meget begrænset arealmæssig udstrækning sammenlignet med de omkringliggende, store naturarealer særligt mod nord og øst, hvor langt størstedelen af fundene registreret på arter.dk også er lokaliseret.

### *Flagermus*

Der er på ejendommen større områder med skov og store gamle træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares, og da der på baggrund af historiske luftfotos er vurderet, at der ikke blev fældet træer på placeringen for læskuret, vurderes områdets potentiale som yngle- og rasteområde for flagermus at opretholdes.

### *Odder*

Det nærmeste fund af odder er ca. 2,4 km nord for læskuret. Der er ca. 423 m til nærmeste vandløb, der er en delvis åben og delvis rørlagt grøft. På baggrund af den store afstand til nærmeste fund, samt afstanden til nærmeste vandløb, vurderes det, at det ansøgte projekt ikke vil have en negativ påvirkning på Odderens yngle- og rasteområder.

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 byggeriets beskedne omfang, og at der er høj beplantning i form af skærmende træer på alle sider. Ydermere, er der lagt vægt på, at der er ca. 130 m til nærmeste nabobeboelse, hvorimellem den omhandlende ejendoms hidtidige bebyggelse er placeret. Ligeledes er der ca. 90 m til nærmeste nabobebyggelse, der er beliggende på modsatte side af Sulsted Landevej.

### **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.

Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de eksisterende bygninger sådan, at ejendommens bygninger og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig enhed. Ved de "hidtidige bebyggelsesarealer" forstås efter praksis primært det område, hvor ejendommens bebyggelse ligger samlet.

Efter hidtidig praksis anses en bygning normalt for at have tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, hvis afstanden er op til ca. 20 m. Der skal dog foretages en konkret vurdering af bl.a. landskab og terrænforhold på stedet.

Efter hidtidig praksis kan der efter omstændighederne gives landzonetilladelse til læskure eller tilsvarende mindre byggeri til ophold for et dyrehold, som ikke udgør erhvervsmæssig drift af en landbrugsejendom, hvis det er påkrævet efter anden lovgivning, f.eks. dyrevelfærdsregler.

Ifølge Dyrevelfærdsloven skal dyr behandles omsorgsfuldt og sikres mod vejr og vind i overensstemmelse med deres behov. Det er et krav, at bygningen ligger i tilknytning til græsningsarealerne. Bygningen bør desuden så vidt muligt placeres i nærheden af eksisterende byggeri, træer, læhegn eller lignende strukturer på ejendommen.

Kommunen har ved afgørelsen lagt vægt på, at selvom læskuret er placeret ca. 73 m fra ejendommen hidtidige bebyggelsesarealer, så er det placeret i tilknytning til ejendommens græsningsarealer. Endvidere er det vurderet, at det er indpasset i landskabet, idet det er placeret op ad et område tæt beplantet med træer, og at der er beplantning af træer på alle sider af læskuret, så det ikke er synligt i landskabet. Hertil er det også vægtet, at heste, og dertilhørende læskure, er normalt hjemmehørende i landzone.

Det vurderes ydermere, at det er i overensstemmelse med kommunens praksis at meddele landzonetilladelse til opførelse af et læskur på 35 m<sup>2</sup> til et dyrehold på 6 heste.

### **Skovbyggelinje**

Læskuret er placeret indenfor NBL § 17 skovbyggelinje. Det er vurderet, at læskuret ikke påvirker skovens værdi som landskabselementer og at skovbrynet som levested for plante- og dyreliv opretholdes. Her er der lagt på, at det er placeret mere end 30 m fra skovbrynet der afkaster skovbyggelinjen. Ligeledes, der er lagt vægt på, at der er tale om en mindre bygning, både i forhold til areal og højde, og at det er omgivet af træer på alle sider.

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.

### **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](http://www.aalborg.dk/annoncer) den 26-03-2026, 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

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](http://www.aalborg.dk/kontakt) eller via Digital Post på [www.borger.dk](http://www.borger.dk). Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på [www.aalborg.dk/gdpr](http://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](http://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.





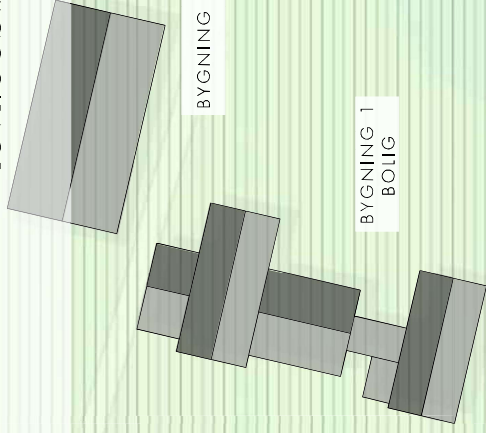
**Sulsted Landevej 10, 9380 Vestbjerg**  
 Landzonetilladelse til lovliggørelse af læskur til heste på 35 m<sup>2</sup>.

Tidspunkt: 25-03-2026 12:19:40  
 Udskrevet af: Laura Holm  
 Målestoksforhold: 1:2500

# SULSTED LANDEVEJ 10, VESTBJERG

LOVLI GGØRELSE AF LÆSKUR FOR HESTE

ARK 1



BYGNING 6

BYGNING 4

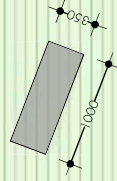
BYGNING 2

BYGNING 1  
BOLIG

49

SKOVBYGGE LINIE

BYGNING 7  
LÆSKUR FOR HESTE



BYGNING 7

BYGNING ER OPFØRT SOM BJÆLKE KONSTRUKTION MED ENSIDIG TAGHÆLDNING HØJDE 2,6 METER ANVENDES SOM LÆSKUR FOR HESTE

## DISPOSITION:

BEIIGGENDE: SULSTED LANDEVEJ 10, 9380 VESTBJERG  
MATR. NR. 4g / MELSTED BY, SULSTED

GRUNDAREAL I ALT 1.411.519 M<sup>2</sup>

## AREALER (BRUTTO):

BYGNING 1 - BOLIG HERAF ERHVERV OVERDÆKKET AREAL	316 M <sup>2</sup> 75 M <sup>2</sup> 46 M <sup>2</sup>
BYGNING 2 - ANNEKS HERAF BOLIG	217 M <sup>2</sup> 38 M <sup>2</sup>
BYGNING 3 - TILOVERSBEVEN LANDBRUGSBYGNING	70 M <sup>2</sup>
BYGNING 4 - TILOVERSBEVEN LANDBRUGSBYGNING	30 M <sup>2</sup>
BYGNING 5 - MASKINUS / GARAGE	256 M <sup>2</sup>
BYGNING 6 - MASKINUS / GARAGE	409 M <sup>2</sup>
BYGNING 7 - LÆSKUR FOR HESTE	35 M <sup>2</sup>
AREALER I ALT	<u>1.333 M<sup>2</sup></u>

BEREGNING AF BEBYGGEISESPROCENT:

1334.50 / 1.411.519 = 100

1 %

BEIIGGENHEDSPAN

1:500

ARKITEKTUSET VODSKOV













**Ejerlav**

 Ejerlavsgænse

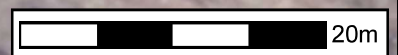
**Jordstykke (skel)**

 Jordstykke - skel

Papirformat: A4

**Melsted By, Sulsted**

© GeoDanmark



**Sulsted Landevej 10, 9380 Vestbjerg**  
Kortbilag 1  
Matr.nr. 4g, Melsted By, Sulsted.  
- Vilkår for lovliggørende landzonetilladelse til hestelæskur på 35 m<sup>2</sup>.

Tidspunkt: 25-03-2026 12:53:13  
Udskrevet af: Laura Holm  
Målestoksforhold: 1:500