



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.
S2026-2598

BFE-nr.
3370438

Matr.nr.
3b, Kyø Hgd., St. Ajstrup

30. juni 2026

Landzonetilladelse

Langmøllealvej 2, 9240 Nibe

matr.nr. 3b, Kyø Hgd., St. Ajstrup

På baggrund af din ansøgning modtaget den 02.03.2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 17.03.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til lovliggørelse af udhus på 99 m² (BBR-bygning 2).

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone, er ikke landbrugsnoteret og har et areal på 1,59 ha. Den ansøgte placering er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper (sø og mose), vandløbsmidte buffer (10 m / 100 m) og Natura2000 screeningsområde, samt udpeget som bevaringsværdigt landskab, større sammenhængende landskab, Grønt Danmarkskort – områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologisk forbindelse, kystnærhedszone, turismeområde, opmærksomhedszoner omkring driftsbygninger ved husdyrbrug (600 m / 1200 mm) og er beliggende indenfor landskabskarakterområdet nr. 17 Store Ajstrup Bakkelandskab.

Der er søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af udhus på 99 m² opført i 1964. Udhuset indeholder garage, carport, viktualierum, værksted og fyrrum.

Bebyggelsen er placeret ca. 8,5 m fra ejendommens bolig og opført med hvidpudsede vægge og sorte beton-tagsten.

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- BBR-bygning 1 - Enfamiliehus på 152 m², opført i 1964.
- BBR-bygning 2 - Udhus på 99 m², opført i 1964 (det ansøgte).
- BBR-bygning 3 – Drivhus på 12 m², opført i 2008.
- BBR-bygning 4 – Udhus på 17 m², opført i 2011.
- BBR-bygning 5 – Udhus på 23 m², opført i 2013.

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.

Grønt Danmarkskort – Generelt

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.

Grønt Danmarkskort – særligt naturområde og økologisk forbindelse

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

Kystnærhedszonen

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

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.

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, med mindre særlige forhold kan begrunde nyudlæg.

17. Store Ajstrup Bakkelandskab

Store Ajstrup Bakkelandskab ligger i kommunens vestlige del er især karakteriseret ved et bølget til storbakket landbrugspræget landskab med få naturområder. Bebyggelsen i området består af mindre gårde ofte langs vejene og overvejende beliggende i den sydlige del af området.

Ny bebyggelse bør ske i byerne Store Ajstrup og Lundby. Ny bebyggelse i det åbne land bør indpasses i den eksisterende landskabskarakter med bebyggelsen langs vejene og mønstret af levende hegn. Ny bebyggelse kan med fordel indpasses og forankres landskabeligt ved brug af beplantning og levende hegn. Nødvendigt landbrugsbyggeri bør placeres i tilknytning til de eksisterende bygningsmasser. Nyt landbrugsbyggeri kan tilpasses landskabet ved ikke at være placeret på de højeste partier i landskabet.

Anden lovgivning

Beskyttet natur, NBL § 3

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.

Det er vurderet, at garagen ikke medfører en tilstandsændring eller påvirkning af den beskyttede sø beliggende kun få meter væk. Der er bl.a. lagt vægt på, at området omkring søen i forvejen er præget af beplantning, der skygger, og at det ud fra BBR-oplysninger og tilgængelige luftfotos ser ud til, at garagen i et vist omfang har været opført i mange år – sandsynligvis før Naturbeskyttelsesloven blev indført i 1992.

Vandløbsmidte buffer 10m

Lov om vandløb § 69: Dyrkning, jordbehandling, plantning, jf. dog § 34, terrænændring, anbringelse af hegn, jf. dog § 29, og opførelse af bygværker i landzone må ikke foretages i en bræmme på 2 m langs åbne, naturlige vandløb og søer.

Vandløbsmyndigheden kan i regulativer for offentlige vandløb fastsætte bredden af det areal, der er nødvendigt for at vedligeholde vandløbene. Bredden fastsættes typisk til 5 eller 8 meter inklusiv den 2 meter lovbestemte bræmme.

Vandløbet er ikke § 3-beskyttet og er ikke optaget som et offentligt vandløb, derfor er der tale om et privat vandløb. Af den grund, er der ikke noget regulativ, og dermed heller ikke noget vedligeholdelsesbælte, der skal respekteres. Ifølge GIS-kort er der ikke udlagt 2-meter/3-meter bræmmer langs vandløbet. Der ses derfor ikke at være nogen konflikt i forhold til vandløbet og vandløbsloven.

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. 217 m 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: spidssnudet frø, stor vandsalamander, odder, barnæser, bæver og markfirben. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er spidssnudet frø ca. 13 m øst for projektområdet.

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.

Der findes padder i nærområdet omkring garagen, men som garagen står nu, vurderes det at garagen ikke medfører en forringelse af potentielle yngle- eller rasteområder, eller hindrer områdets økologiske funktionelitet.

Ingen af de andre bilag-IV arter vurderes at bliver påvirket af det ansøgte. Lokaliteten er bl.a. ikke egnet for markfirben, idet området her ved fjorden umiddelbart er for vådt.

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 ca. 130 m til nærmeste boligbebyggelse på tværs af Langmøllevej og at der på ingen af nabomatriklerne findes bebyggelse. Det er også taget i betragtning at der på placeringen har stået et udhus i et eller andet omfang siden ca. 1964, jf. bygningens oplysninger på BBR, som der umiddelbart aldrig er indgået bemærkninger på til kommunen.

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.

I landzone kan der uden landzonetilladelse opføres garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig, jf. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 8. Det ansøgte er dog et udhus på 99 m², hvorfor det kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1.

Efter hidtidig praksis kan der normalt gives landzonetilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50-100 m². Ved den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placeringen af den ansøgte bygning. Efter hidtidig praksis gives ikke tilladelse til udhusbygninger på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer 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.

Det ansøgte udhus er 99 m². Der er i forvejen 52 m² udhusbebyggelse fordelt på 3 bebyggelser. Udhuset ligger dermed størrelsesmæssigt indenfor praksis på området og er desuden i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse med 8,5 m til boligen.

Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af kystnærhed, og der må kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 5 a, stk. 1, og § 35, stk. 3. Dette indebærer, at de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, der er knyttet til kystnærhedszonen, skal tillægges særlig betydning ved stillingtagen til landzonetilladelser.

Det ansøgte vurderes at have underordnet betydning for de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

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 30. juni 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

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 Nævneshuset, 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 Nævneshuset, Planklagenævnet gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneshuset.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.





Fra indkørsel (syd)



Set fra boligen



Set fra vest



Luftfoto syd

