



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.
DLV

Sagsnr.
S2026-4705

BFE-nr.
3376545

Matr.nr.
31g, Valsted By, Sebber

30. september 2026

Landzonetilladelse

Valstedvej 58, 9240 Nibe

matr.nr. 31g, Valsted By, Sebber

På baggrund af din ansøgning modtaget den 20-04-2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 28-08-2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til enfamiliehus på 258 m², heraf integreret garage på 58 m² og overdækket areal på i alt 46 m²

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 1.051 m².

Den ansøgte placering er samt udpeget som kystnærhedszone og kildepladszone (Valsted Vandværk).

Der er søgt om landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på i alt 258 m², hvoraf boligens areal udgør 154 m². Resterende areal udgør integreret garage på 58 m² samt overdækkede arealer på hhv. 26 m² og 20 m². Det ansøgte er placeret mod vej (Valstedvej og Fjordvej), med en afstand til skel på mellem 3,5 og 8,8 meter. Mod syd og øst er afstanden til skel mellem 8,6 og 13,3 meter. Der er ikke eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 10.4.D1 - Valsted by.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan L72 - Lokalplan for Valsted, hvor ejendommen er beliggende i delområde B.

Dispensation fra lokalplan

I forbindelse med ansøgning om landzonetilladelse er der ligeledes ansøgt om dispensation fra lokalplan L72 pkt. 8.11.

Det ansøgte vil forudsætte en dispensation fra lokalplanens § 8.11, som angiver følgende:

- Vinduer og døre skal være i højformat og skal udføres i træ.

Der er ansøgt om dispensation fra ovenstående bestemmelse og ansøger oplyser følgende begrundelse for det ansøgte:

- Vinduerne er i stor grad ændret til højformat, i forhold til det oprindelige ansøgte projekt. Dog er sansevinduet i husets vest facade bevaret, da hele ideen med sansevinduet er en sidde-/læseplads i vinduet. Derfor ønskes der dispensation for dette. Ligeledes ønskes der dispensation til at ændre vinduerne til træ/alu. Det handler i høj grad om vedligeholdelse. Vi er beliggende så tæt på fjorden at miljøet er hårdt for bl.a. vinduer/døre.

Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at formålet med bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden er at sikre, at ny bebyggelse indpasses i landsbymiljøet og respekterer den stedlige byggetradition. Redegørelsen beskriver blandt andet, at de traditionelle huse i Valsted er karakteriseret ved beskedne proportioner, relativt små vinduer og døre samt en enkel bygningsform. Samtidig fremgår det, at bevaring ikke er ensbetydende med et forbud mod modernisering, men at husenes proportioner skal respekteres for at bevare landsbyens karakter.

Kommunen vurderer, at det ansøgte sansevindue udgør en enkeltstående afvigelse fra kravet om højformat. Vinduesåbningen er integreret i facadens samlede arkitektur og ændrer ikke ved bygningens overordnede proportioner eller karakter som et traditionelt længehus. Det bemærkes desuden, at størstedelen af bygningens øvrige vinduer er udført i højformat, så facaden samlet set fastholder det arkitektoniske udtryk, som lokalplanen tilstræber. Sansevinduet er en væsentlig del af boligens funktion og indretning, idet det fungerer som integreret sidde- og læseplads.

For så vidt angår materialevalget vurderes træ/alu-vinduer og -døre at kunne udføres med et udseende, der i væsentlig grad svarer til traditionelle malede trævinduer. Lokalplanens redegørelse lægger vægt på bygningernes proportioner, vinduernes format og den samlede indpasning i landsbymiljøet frem for den præcise tekniske udførelse af materialerne. Det vurderes derfor, at anvendelsen af træ/alu ikke tilsidesætter hensynet bag bestemmelsen, når vinduer og døre udformes med traditionelle profiler og proportioner. Hertil kommer, at ejendommen er beliggende tæt ved Limfjorden, hvor de klimatiske påvirkninger stiller særlige krav til holdbarhed og vedligeholdelse af udvendige bygningsdele.

På baggrund af en samlet vurdering finder kommunen, at dispensationen ikke er i strid med lokalplanens formål og principper om at bevare og videreføre landsbyens karakter og den stedlige byggetradition. Det ansøgte vurderes ikke at medføre et fremmedartet eller parcelhuspræget udtryk, ligesom bygningens hovedform, proportioner og samlede arkitektoniske fremtræden fortsat er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanens redegørelse.

Der meddeles hermed dispensation fra lokalplanens § 8.11 jævnfør planlovens § 19 til ét lavformat sansevindue i vestfacaden samt til udførelse af vinduer og døre i træ/alu.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Dispensationen kan påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning, hvor klagefristen er 4 uger fra den dag, dispensationen er meddelt.

Naboorientering efter planlovens § 20

Der er ikke foretaget en naboorientering efter planlovens § 20, da det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for de i planlovens § 20, stk. 1, nr. 1-3, nævnte personer og foreninger.

Kommuneplanens retningslinjer

Kystnærhedszonen

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

Planlægningsmuligheder, som i øvrigt fremgår af den gældende kommuneplan, kan realiseres.

Det er vurderet at projektet ikke kræver ny planlægning og er i overensstemmelse med den for området gældende kommuneplan.

Kildepladszone

Zonen er 300 meter fra vandværkets indvindingsboringer og følger indvindingsopland.

Kildepladszonen refererer til et geografisk område omkring en drikkevandskilde, hvor der er særlige restriktioner og beskyttelsesforanstaltninger for at sikre grundvandet mod forurening. Disse zoner er en del af kommunens indsats for at beskytte drikkevandsressourcerne. Indvindingsopland er det område, hvorfra grundvandet strømmer hen mod kildepladsen.

Det er vurderet at der i den konkrete sag ikke er særlige restriktioner for projektet iht. placeringen i kildepladszone.

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. Det nærmeste Natura 2000 område Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, ligger ca. 210 m mod øst. Mellem området og det ansøgte er der væsentlig eksisterende bebyggelse. Det er ligeledes indgået i vurderingen at den ansøgte placering hidtil har været bebygget. På baggrund af projektets omfang og placering 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 2,5 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: Spidssnudet frø, Stor vandsalamander, Sydflagermus, Vandflagermus og Damflagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er Spidssnudet frø ca. 1,1 km vest for projektområdet.

Spidssnudet frø: Afstanden til nærmeste ynglevandhul er ca. 1 km. Projektarealet vurderes ikke at udgøre et rasteområde for individer, som yngler der. Projektarealet rummer ikke i sig selv potentiel ynglelokalitet.

Stor vandsalamander: Projektområdet ligger ikke i en naturlig vandringsrute mellem potentielle ynglevandhuller for stor vandsalamander. Størstedelen af bestanden af stor vandsalamander opsøger levesteder inden for få hundrede meter, men enkelte individer kan vandre op mod en kilometer. Det nærmeste registrerede fund af stor vandsalamander (jf. arter.dk) er i vandhul ca. 2 km fra det ansøgte.

Flagermus: Projektarealet er en parcelhusgrund med have. Der er på ejendommen nogle enkelte mindre træer, som umiddelbart vurderes ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares, og i så fald at træerne skulle være egnet som yngle- eller rasteområde, vurderes områdets potentiale som levested for flagermus at opretholdes.

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

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.

Det kræver ikke landzonetilladelse at til- og ombygge et helårshus, hvorved husets samlede bruttoareal ikke overstiger 500 m², jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

Selvom undtagelsen ikke gælder i tilfælde, hvor der opføres en ny bolig til erstatning for en eksisterende bolig, er det efter hidtidig praksis antaget, at bestemmelsen har en afsmittende effekt på vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse til en ny helårsbolig i sådanne situationer.

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier. Herudover er der lagt afgørende vægt på at enfamiliehuset opføres i en landsby og at der på ejendommen har været et enfamiliehus indtil 2025, hvor dette blev nedrevet. Herudover vurderes det ansøgte 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 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 30-09-2026, 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

Ditte Viktor
Arkitekt

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.

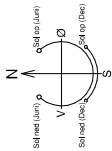
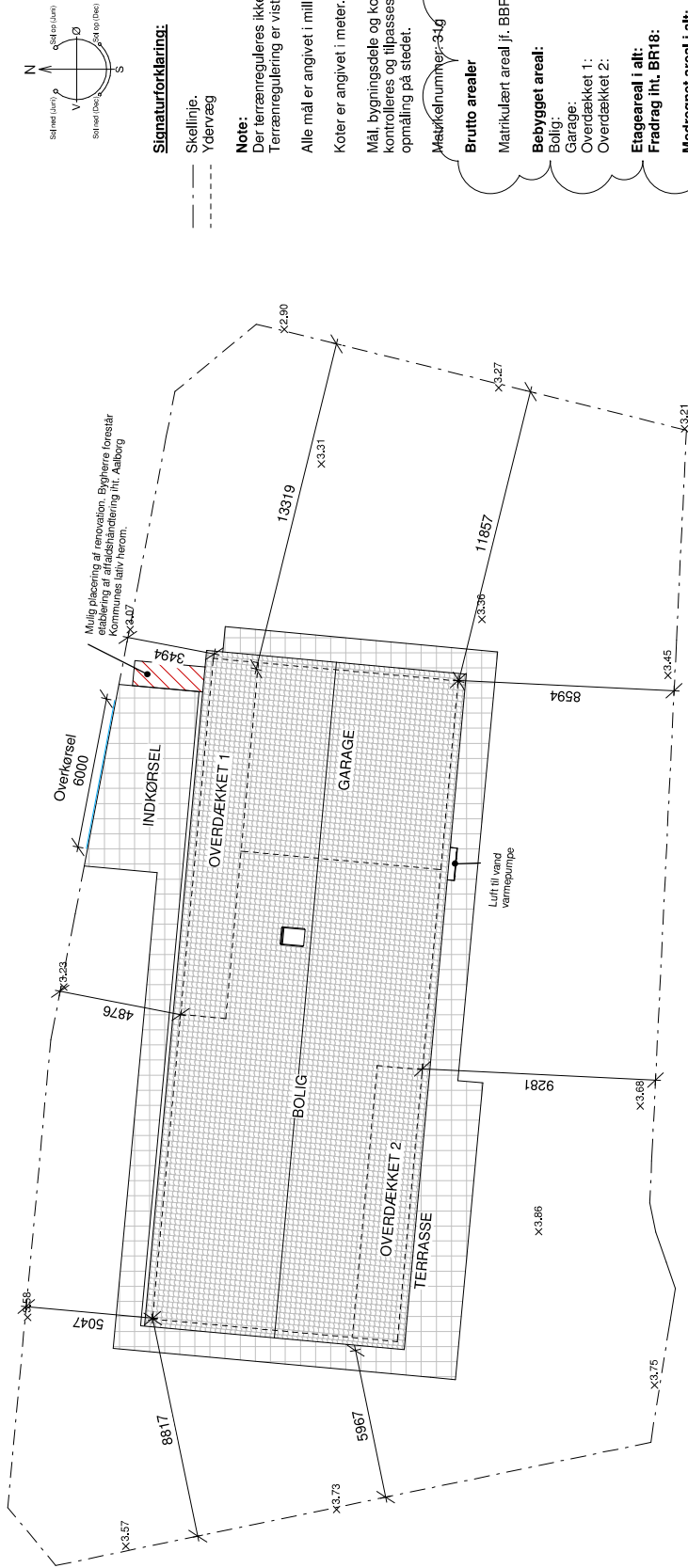
Klagevejledning (planloven)

Du kan klage over rettlige 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.



Signaturforklaring:

- Skellinje.
- - - Ydervæg

Note:

Der terrænreguleres ikke mere end +/- 0.5 meter.
Terrænregulering er vist på facadetegninger.
Alle mål er angivet i millimeter.
Koter er angivet i meter.

Mål, bygningsdele og konstruktioner skal registreres, kontrolleres og tilpasses forholdene ved gennemgang og opmåling på stedet.

Matrikelnummer: 31g

Brutto arealer

Matrikulært areal jf. BBR:

Bebygget areal:

Bolig: 154 m²
Garage: 58 m²
Overdækket 1: 26 m²
Overdækket 2: 20 m²

Etagereal i alt:

Fradrag iht. BR18: 258 m²

Medregnet areal i alt:

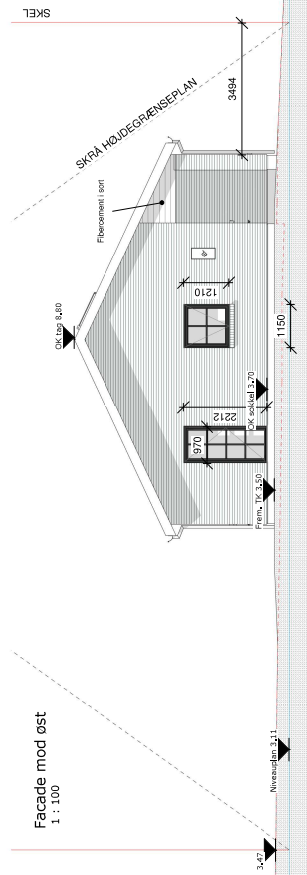
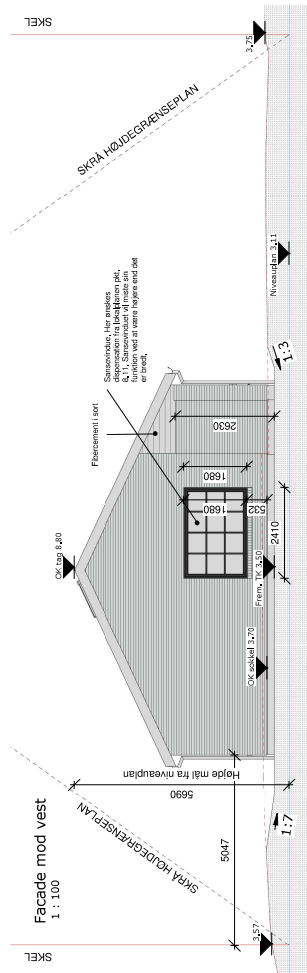
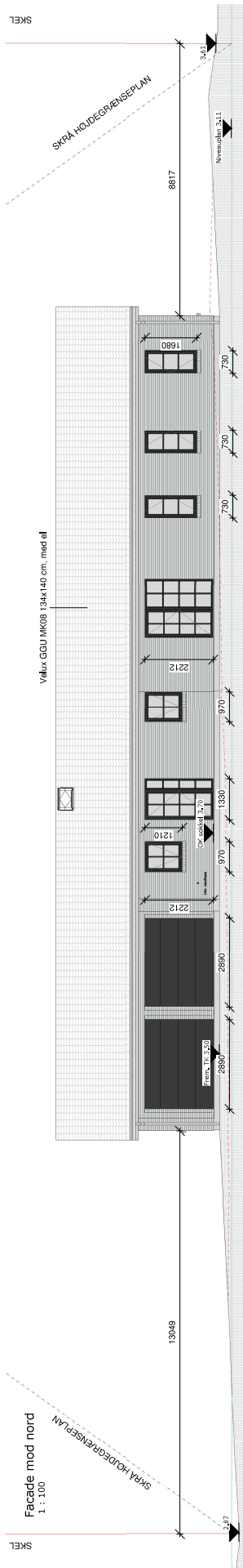
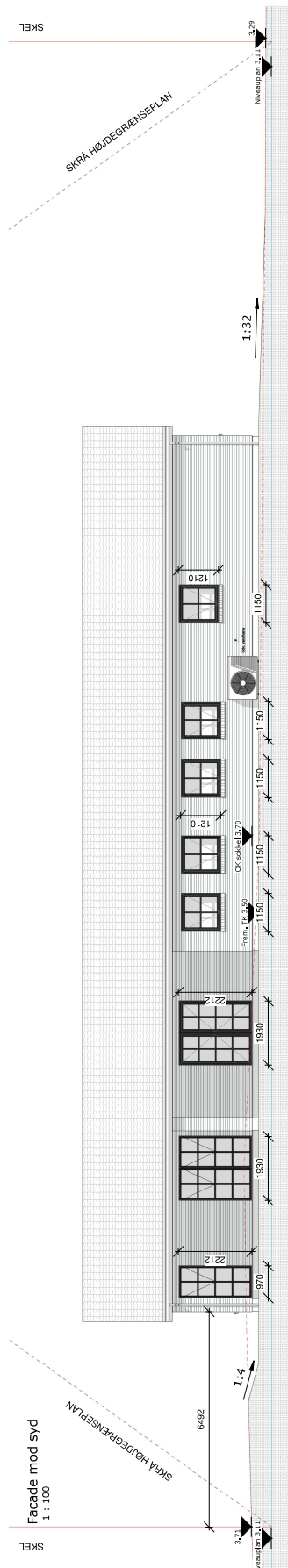
Bebyggelsesprocent: 50 m²

19.8 %

A	Jævnlig af projekt iht. sagbehandling	27.08.26
Rev. nr.	Emne	Rev. dato

Disse tegninger er forbeholdt for myndighedsansøgning af Tegnestuen Bygbart A/S. Det accepteres ikke hvis tegninger kopieres, udesendes eller udgives til andre aktører. Tegnestuen Bygbart A/S påtager sig ikke ansvar for fejl eller mangler i projekter og der henvises til det udbudsmateriale. Tegnestuen Bygbart A/S står ikke til ansvar for tegninger der er tilkøbt eller er tilkøbt til andre formater end PDF, herunder DWG. Specifikke materialetegninger er vedhæftet for myndighedsprojekter.

26-012 - Nyt enfamiliehus	Fase:	Myndighed
Valstedvej 58, 9240	Date:	31.03.26
Bygherre: Lene Kristensen	Kontaktperson:	LP
2.1.1 A Situationsplan	Kvalitetsikret:	MF



Note: Bemærk alle mål og koter er faktiske og mål og koter altid angives helt. Koter er angivet i meter.
Mål er angivet i millimeter.
Fald i terrenet mind. 150 vsk på bygningslinjen.
Fald i terrenet mind. 150 vsk på bygningslinjen.
Skål bygningsmål og konstruktioner skal registreres, kontrolleres og afpasses forholdene ved gennemgang og opmåling på stedet.
Skål højderangskeden er malt fra naturligt terren eller fastlagt niveaurånde.

Signaturforklaring:

OK - Overkant kote

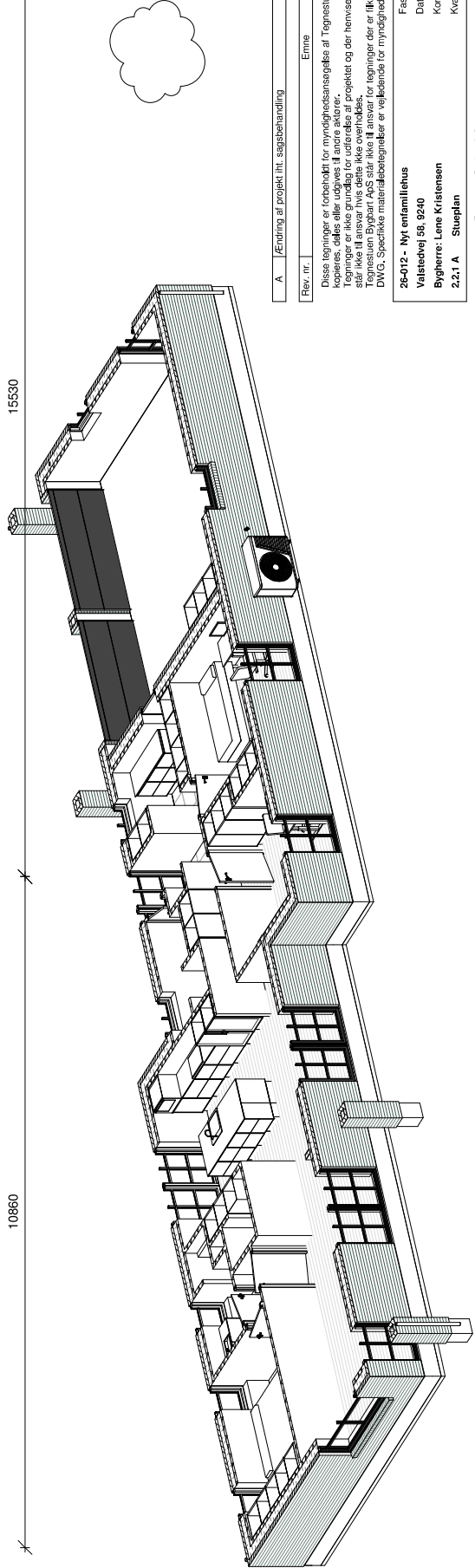
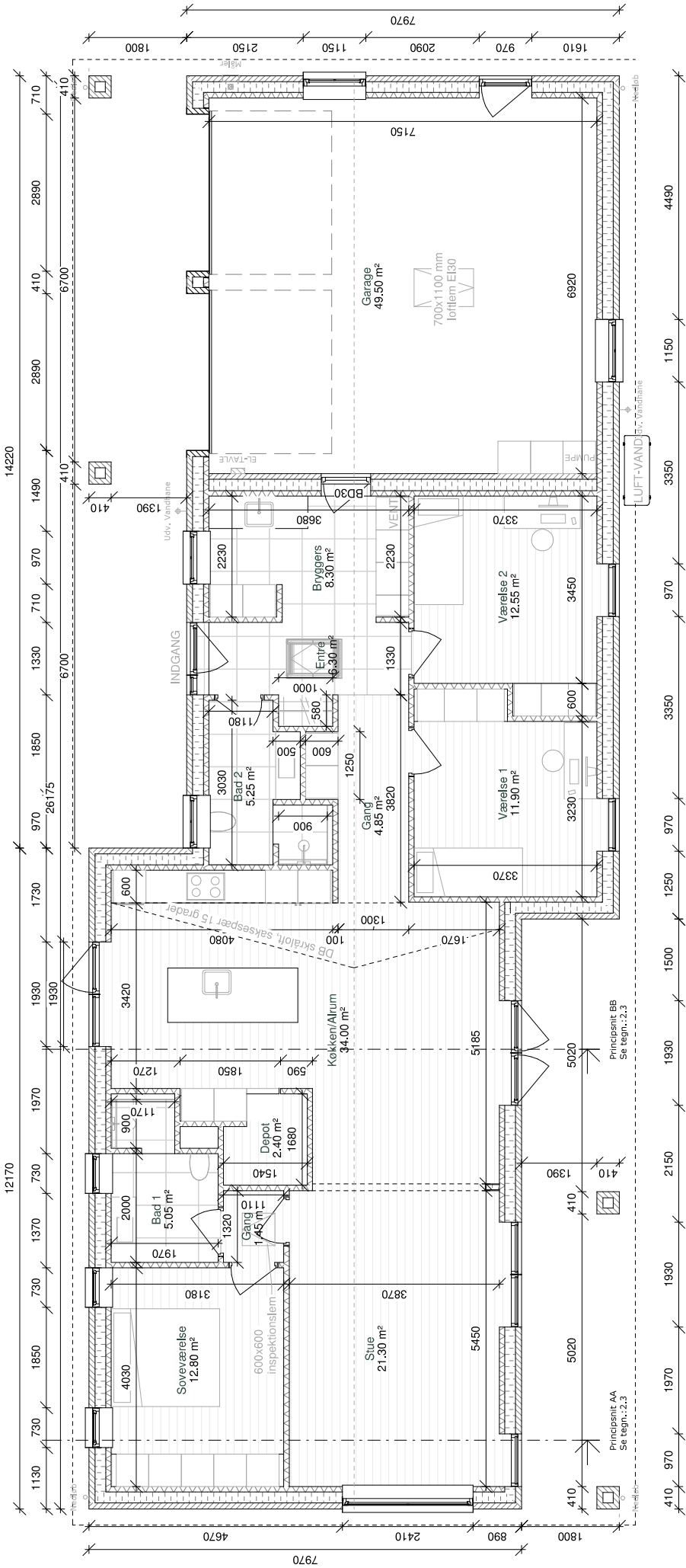
UK - Underkant kote

Eksisterende terræn (Anqivet langs facade)

Overflader:

Tag:
 25 grader, BC Tagsten sort
 Facadesten, vandskuret hvid
 Fiberement sort
 Primær facademateriale:
 Sekundær facademateriale:
 Vinduer og døre:
 Overlys:
 3 fags, hvid indv./sort udv.
 Velux

[illegible]



A Jænder af projekt iht. sagbehandling			27.08.26
Rev. nr.	Emne	Rev. dato	

Disse tegninger er forbeholdt for myndighedsansøgning af Tegnestuen Bygbart A/S. Det accepteres ikke hvis tegninger kopieres, udes eller udsendes til andre aktører. Tegnestuen Bygbart A/S og de henvises til det udbuds materiale. Tegnestuen Bygbart A/S står ikke til ansvar hvis dette ikke overholdes. Tegnestuen Bygbart A/S står ikke til ansvar for tegninger der er fiktioneret til andre formater end PDF, herunder DWG. Specifikke materialebetegnelser er vejledende for myndighedsprojekter.

26-012 - Nyt enfamiliehus	Fase:	Myndighed
Valstedvej 58, 9240	Date:	31.03.26
Bygherre: Lene Kristensen	Kontaktperson:	LP
22.1 A Stueplan	Kvalitetsikret:	MF
Mål 1: 75		