



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.:
S2025-3670

BFE-nummer
8268262

Matr.nr.
43a, V. Halne By, Vadum

29. januar 2026

Landzonetilladelse

Knepholtvej 22, 9430 Vadum

matr.nr. 43a, V. Halne By, Vadum

På baggrund af din ansøgning modtaget den 26-03-2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 09-04-2025 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Lovliggørende landzonetilladelse til skur på 9 m² med yderligere 3 m² udhæng

Der gives lovliggørende landzonetilladelse til et skur på 9 m², hvorpå der er 3 m² udhæng. Skurets anvendelse er til opbevaring af redskaber herunder en gødningsopsamler og en gårdrive, der bruges i forbindelse med ejendommens hestehold og virksomhed med hestetterapi. Skurets areal måler 3x3 m, og har 1 m udhæng.

På baggrund af historiske luftfotos dateres bygningens opførelsesår til 2022.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at hvis bygningen ikke længere anvendes til formål i relation til ejendommens hestehold, skal den umiddelbart, eller senest inden et år fjernes.

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 6,61ha.

Den ansøgte placering er udpeget som Kystnærhedszone, Landskabshensynet – Vadum Skovlandskab, Skovrejsningsområde, Grønt Danmarkskort – potentiel naturområde og potentiel økologisk forbindelse.

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- Stuehus på 300 m², hvoraf 267 m² er udnyttet til bolig. Det er opført i 1880 og til-/ombygget i 1997.
- Tiloversbleven landbrugsbygning på 161 m², opført i 2001.
- Anden bygning til landbrug mv. på 592 m², opført i 2013.
- Anden bygning til landbrug mv. på 92 m², opført i 2018.
- Udhus. Læskur til heste på 40 m², opført i 2001.
- Udhus: Læskur til heste på 54 m², opført i 2012.
- Udhus: Læskur til heste på 9 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

Kystnærhedszone:

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

Landskabshensynet – Vadum skovlandskab:

Er især karakteriseret ved et let bølget terræn og en tydelig aftegnet bakke centralt i området. Området er overvejende i lille skala med marker opdelt af levende hegn og små og ofte nye skovområder. Ændringer i landskabet bør indpasses i landskabets eksisterende landskabskarakter af små til middelstore marker, omgivet af levende hegn og skovområder. Nødvendigt landbrugsbyggeri bør ske i tilknytning til områdets eksisterende ejendomme. Ny bebyggelse og anlæg kan indpasses i landskabskarakteren ved brug af beplantning, herunder levende hegn og skovområder.

Skovrejsningsområde:

Inden for områder udpeget til skovrejsning, må der ikke etableres tekniske anlæg og bebyggelse eller inddrages arealer til formål, der kan forringe mulighederne for skovrejsning.

Grønt Danmarkskort – potentiel naturområde og potentiel økologisk forbindelse:

Disse potentielle forbindelser udenfor byerne, skal normalt søges friholdt for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende. Der kan i særlige tilfælde etableres tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende, dog kun som integrerede elementer i samspil med natur- og rekreative interesser, og hvis de ikke med rimelighed kan henvises til en placering uden for Grønt Danmarkskort. Der skal tilstræbes synergieffekter, for eksempel med græsning af dyr og afskærmning med læhegn.

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 fuglebeskyttelses- og habitatområde, ligger ca. 2,71 km mod SSØ. 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 5 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: Odder, løgfrø, spidssnudet frø, grøn mosaikguldsmed, stor vandsalamander, strandtudse, vandflagermus, damflagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er odder ca. 1,1 km SSØ for projektområdet. Ejendommen er i et naturligt udbredelsesområde for:

Løgfrø, Spidssnudet frø, Odder, Damflagermus, Vandflagermus, Dværgflagermus, Skimmelflagermus, Sydflagermus, Brun Langøre.

Odder

Skuret er placeret i en afstand på 1,1 km til Skiverbæk hvori der er gjort fund af odder, og der er ca. 172 m til nærmeste vandforløb der er en grøft syd for projektområdet.

Grundet den store afstand til nærmeste forløb af vand, at projektet er beliggende væsentlig højere end disse vandløb, samt at der er en vej og to ejendomme med bebyggelse, haveanlæg og græsningsarealer med udegående husdyr imellem skuret og nærmeste vandløb, vurderes det, at odderens yngle- og rasteområder ikke påvirkes.

Flagermus:

Den omhandlende bygning er af beskedent omfang og højde. Ud fra luftfoto er der ikke tegn på, at der er blevet fældet noget træer ved opførelsen af denne bygning tilbage i 2022. Ligeledes fremgår det ud fra luftfoto, at de nærmeste træer er læbæltet nord for bygningen, der fremstår som mindre og nyere træer, hvor skuret er placeret minimum ca. 3 meter fra disse og udenfor drypzonen. På baggrund af dette vurderes områdets potentiale som yngle- og rasteområde for flagermus at opretholdes.

Padder og Grøn mosaikguldsmed:

Afstanden til nærmeste ynglevandhul er ca. 1 km. Det vurderes ikke, at der er gode sammenhængende forbindelser af vandhuller de kan vandre imellem.

Det tætteste fund af padder, er den spidssnude frø, der er fundet ca. 1,6 km fra projektområdet, og fællesnævneren for alle de forskellige fund af padder er, at de ville skulle vandre store afstande uden særlige netværk af vandhuller og vådområder, og over intensivt dyrkede markarealer.

Det tætteste fund af grøn mosaikguldsmed er ca. 1,5 km fra projektområdet. Denne art yngler typisk i søer og vandhuller, hvor man finder planten krebseklo. Hverken vandhuller eller krebseklo findes på eller tæt ved ejendommen.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at projektarealet ikke i sig selv rummer potentiel yngle-/raste lokalitet.

Konklusion på bilag IV-vurdering:

Grundet byggeriets beskedne omfang, sammenholdt med ovenstående undersøgelser og begrundelser, vurderes projektet samlet set 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 både i areal og højde. Ligeledes, er der i vurderingen lagt vægt på, at der i fugleflugt er ca. 147 m til nærmeste nabobebyggelse (ca. 153 m til nærmeste nabobeboelse), og at naboskellet, som skuret grænser op mod, er en ubebygget mark, hvorimellem der er et læbælte og hvortil afstanden er ca. 9 m. Ligeledes, er der mellem det omhandlende skur og den tætteste nabobebyggelse, flere bygninger samt et område med tæt beplantet med træer.

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.

Der lægges vægt på, at den ansøgte bygning er af meget begrænset omfang, både hvad angår areal og højde, samt at bygningen ligger skærmet af beplantningsbælte mod nord og ridehal mod vest. Bygningen er placeret ca. 93 meter fra ejendommens stuehus, men ligger i umiddelbar tilknytning til ejendommens største bygning, BBR-bygning 6 (rundbuehallen), med en afstand på ca. 1 meter. Det vurderes derfor, at bygningen ligger i tilknytning til en markant erhvervsbygning på ejendommen, som visuelt dominerer bygningssættet, og som den ansøgte bygning funktionelt relaterer sig til. Redskaberne i det ansøgte skur skal anvendes til driften af ejendommens hesteaktiviteter og bruges primært ved ridehal, ridebane og græsningsarealer, hvorfor placeringen vurderes hensigtsmæssig og funktionel.

Skuret er placeret på et område, hvor bygningsmassens tyngdepunkt allerede er samlet, og hvor det samtidig skærmes af et læbælte mod nord.

Det tillægges endvidere betydning, at bygningen skal anvendes i forbindelse med det lovligt bestående erhverv med hestetapi, som drives fra ejendommen. Et sådant erhverv vurderes at være naturligt hjemmehørende i landzone.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på de planmæssige interesser, der skal varetages i henhold til kommuneplanens udpegninger, som omfatter ejendommen. Udpegningerne vedrørende kystnærhedszone, landskabshensyn (skovlandskab) og Grønt Danmarkskort gælder for hele ejendommen, og det ansøgte byggeri kan derfor ikke med rimelighed henvises til placering udenfor disse udpegede områder.

Det vurderes endvidere, at bygningens begrænsede omfang, dens anvendelse og placering ikke forringer mulighederne for fremtidig skovrejsning. Det bemærkes også, at bygningen placeres i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse og er visuelt afskærmet af beplantning, herunder et læbælte. På denne baggrund vurderes det, at byggeriet er tilpasset kommuneplanens retningslinjer.

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 29. januar 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 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.



Signaturforklaring

- Bygninger
- Bygning 1
- Matrikelgrænse

Bygning 1



















