



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.:
S2025-13169

BFE-nummer
9208810

Matr.nr.
5h, Stae By, V. Hassing

27. oktober 2026

Landzonetilladelse

Nefovej 5, 9310 Vodskov

matr.nr. 5h, Stae By, V. Hassing

På baggrund af din ansøgning modtaget den 09.12.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 12.07.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Ansøgning om landzonetilladelse til anvendelsesændring af tiloversbleven landbrugsbygning (BBR-bygning 4) og indretning af bolig på 175 m² og integreret garage på 40,3 m².

Redegørelse

Ejendommen på ca. 5 ha er beliggende i landzone, er landbrugsnoteret og er ikke omfattet af kommuneplannens rammeområde eller en lokalplan. Den ansøgte placering er udpeget som kystnærhedszone – udviklingsområde, støjkonsekvensområde (Nordjyllandsværket) og beliggende i landskabskarakterområdet 22 Vester Hassing Fjordlandskab.

Der er søgt om landzonetilladelse til anvendelsesændring af en del af BBR-bygning 4 til indretning af bolig med integreret garage. I forbindelse med sagen berigtiges også det samlede bygningsareal af BBR-bygning 4. Det samlede bygningsareal er 385 m². Heraf omdannes 175 m² til bolig og 40,3 m² til integreret garage. De resterende 169,7 m² ændrer ikke anvendelse og forbliver registreret som "Bygning til træning og opstaldning af heste".

Bygningen er placeret ca. 36 m syd for ejendommen resterende bebyggelse og boligen indrettes i bygningens sydlige ende. Bygningen er opført i 1981-1982 og er oprindeligt godkendt som lagerbygning til minkfarm med indretning af rum til pelseri, samt toilet og tekøkken.

Arealerne omkring det ansøgte er, ud over den øvrige bebyggelse på ejendommen og gårdspladsen, præget af nogle få større træer, marker og foldanlæg.

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

BBR-bygning 1 - Stuehus til landbrugsejendom fra 1927 på 240 m² heraf 56 m² tagetage

BBR-bygning 2 - Tiloversbleven landbrugsbygning fra 1947 på 131 m²

BBR-bygning 3 - Tiloversbleven landbrugsbygning fra 1927 på 48 m²

BBR-bygning 4 - Bygning til træning og opstaldning af heste fra 1981 på 377 m²

BBR-bygning 5 - Tiloversbleven landbrugsbygning fra 1900 på 16 m²

BBR-bygning 6 - Tiloversbleven landbrugsbygning fra 1900 på 23 m²

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

Kystnærhedszonen - udviklingsområder

I de udpegede udviklingsområder, kan der planlægges for byudvikling, anlæg og lignende uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Indenfor udviklingsområderne har borgere og virksomheder samme rettigheder som borgere og virksomheder udenfor kystnærhedszonen.

Støj fra Nordjyllandsværket

Indenfor støjkonsekvenszonen omkring Nordjyllandsværket, må der ikke planlægges for eller etableres boliger og anden støjfølsom arealanvendelse.

22. Vester Hassing Fjordlandskab

Vester Hassing Fjordlandskab er især karakteriseret ved et fladt, lavtliggende, opdyrket marint forland, der stedvist er inddæmmet.

Ny bebyggelse bør så vidt muligt understøtte den eksisterende bebyggelsesstruktur med huse og mindre ejendomme langs vejene. Der bør ikke bygges helt ned til kysten, som det er tilfældet nogle steder. Levende hegn bør bruges til at indpasse byggeri i landskabet. Nødvendigt landbrugsbyggeri bør placeres i tilknytning til de eksisterende bygningsmasser.

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 Hammer Bakker, ligger ca. 3,8 km mod nordvest. 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, odder, løgfrø, stor ildfugl, barnæser og sydflagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er spidssnudet frø ca. 600 m nordøst for projektområdet.

Spidssnudet frø

Det nærmeste fund af spidssnudet frø er gjort ca. 600 m fra projektområdet i 2010. Generelt er fundene af spidssnudet frø indenfor 3 km gjort i eller tæt på søer og vandhuller beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. 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.

Løgfrø

Det nærmeste fund af løgfrø er gjort ca. 3 km fra projektområdet i 2010. Løgfrøen trives på dyrkede marker med løs og sandet jord, som den let kan grave sig ned i. Det meste af dagen befinder den sig i et hul under

jorden. Om natten bevæger den sig ud af sit hul for at jage. Løgfrøen befinder sig oftest indenfor 500 meter fra sit ynglested.

Det vurderes, at projektet ikke påvirker yngle- og rasteområder for padden, idet der primært er tale om en indvendig anvendelsesændring med få mindre udvendige ændringer. Projektets relativt begrænsede omfang vurderes ikke at være til hinder for paddens vandring mellem yngle- og rasteområder, hvormed den økologiske funktionalitet opretholdes.

Odder

Der er registreret fund af odder inden for en afstand af 975 m fra projektområdet, men da projektet ikke involverer arbejde i vandløb, hvoraf det nærmeste i øvrigt ligger over 640 m væk, og ikke er i umiddelbar nærhed til vådområder, vurderer Aalborg Kommune, at arealet ikke udgør et egnet yngle- og rasteområde for odder.

Flagermus (Barnæser og Sydflagermus)

Projektarealet er en landbrugsejendom med flere bebyggelser, marker, folde og have. Der er på arealet få større træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares, og derfor vurderes områdets potentiale som levested for flagermus at opretholdes.

Der blev foretaget besigtigelse af BBR-bygning 4, for at udelukke tilstedeværelsen af flagermus i bygningen. Ifølge ejer har halvdelen af bygningen ikke har været opvarmet i 20 år, hvorfor det ikke vurderes at have været et lunt sted for flagermus.

Ved gennemgang af loftrummet blev der observeret en hvepserede, hvilket tyder på at flagermus ikke benytter tagerummet.

Ved indvendig gennemgang af bygningen, kunne det konstateres, at der var en åben ventilation, hvor en lille rotor/blæser drejer. Det vurderes ikke, at være afskrækkende for en flagermus, når der er vindstille, men indenfor vurderes det ikke at være egnet for flagermus, da der ikke var nogle små hulrum, hvor de kunne gemme sig. Der blev fundet rastende sommerfugle inde i bygningen.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at flagermus godt ville kunne komme ind af et hul i ydermuren, som gav adgang til hulmuren. Det vurderes dog, at hulmuren ikke er egnet for flagermus, da der ikke var nogle små hulrum hvor de kunne gemme sig. Hulmuren var uden isolering og vurderes derfor også til at være for kold/blæsende.

Det vurderes derfor ikke at der er yngle-/rastesteder for flagermus i bygningen.

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 min. 150 m til nærmeste bebyggelse på anden matrikel. Denne er placeret på tværs af Halsvej. Der er min. 170 m til nærmeste nabobeboelse adskilt af en privat fællesvej.

Begrundelse

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen 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, f.eks. 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.

Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).

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.

Andre overflødiggjorte bygninger end bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugs-ejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål, jf. Planlovens § 37, stk. 2.

Bestemmelsen gælder kun bygninger, der er egnede til formålet, jf. det generelle hensyn om at give mulighed for en rimelig udnyttelse af eksisterende værdier.

Ud over de ovennævnte forudsætninger er der følgende betingelser for, at bygningerne kan tages i brug til virksomhed eller en bolig som nævnt i bestemmelsen:

- Virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang.
- Bygningen er ikke opført inden for de seneste 5 år.
- Bygningen er ikke beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.
- Der er ikke etableret en bolig efter § 37, stk. 1 og 2 i andre tidligere bygninger på ejendommen.
- Byggeriet ligger ikke inden for statsligt og kommunalt udpegede støjkonsekvensområder.

Alle ovenstående betingelser er opfyldt, dog med undtagelse af sidste punkt vedr. støjkonsekvensområder, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1.

Forebyggelse af støjgener er et væsentligt hensyn, som efter omstændighederne kan og skal inddrages i forbindelse med sager om landzonetilladelse.

Formålet med udlæggelsen af støjkonsekvenszoner er bl.a. at sikre, at de støjende anlægs drift og udvidelsesmuligheder ikke begrænses af støjfølsom anvendelse, såsom helårsbeboelse. Samtidig skal det sikres, at det høje støjniveau ikke har sundhedsmæssige konsekvenser for beboerne i området.

Der er i det ansøgte ikke tale om erstatningsbyggeri for allerede eksisterende stuehus, da der i den konkrete sag er tale om, at der ønskes etableret en ny boligenhed inden for støjkonsekvensområdet. Normalt vurderes det ikke hensigtsmæssigt at tillade støjfølsom anvendelse inden for udpegede støjkonsekvenszoner, dog vurderer Miljøstyrelsen at den ansøgte bolig ikke vil få indvirkning på Nordjyllandsværkets fortsatte drift inden for de miljøgodkendte rammer.

Da der er tale om etablering af bolig indenfor eksisterende rammer og bygningens omfang dermed ikke udvides, vurderes hensynet til at forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt at være tilgodeset.

Placeringen vurderes desuden at være hensigtsmæssig, på trods af at bygningen ikke er i tilknytning til ejendommen anden eksisterende bebyggelse, da der er tale om udnyttelse af en eksisterende tiloversbleven bygning. Der er ydermere gode muligheder for tilslutning til offentlig infrastruktur og servicefunktioner i nærområdet, og der findes eksisterende forsvarlige adgangsforhold for en fortsat hensigtsmæssig afvikling af trafikken.

Udpegning af udviklingsområder medfører, at der inden for disse områder gælder samme forhold vedrørende landzoneadministrationen som i landzonen uden for kystnærhedszonen. Det er således inden for udviklingsområderne ikke et krav, at det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale interesser i kystnærhedszonen. En ny bolig indenfor kystnærhedszonens udviklingsområder, vurderes derfor at være i overensstemmelse med formålene med planloven om at sikre vækst og udvikling i hele landet.

Hensynet bag landzonebestemmelserne har også til formål at værne om landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, jf. planlovens § 1. Det ansøgte vurderes ikke at være i strid med dette formål, da placeringen af det ansøgte ikke er omfattet af væsentlige beskyttelsesinteresser, som bl.a. beskyttede naturtyper, bygge- og beskyttelselinjer, fredninger og lign.

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 etablering af en ny boligenhed i den tiloversblevne bygning (BBR-bygning 4) på ejendommen 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 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 27.10.2026, 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 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.



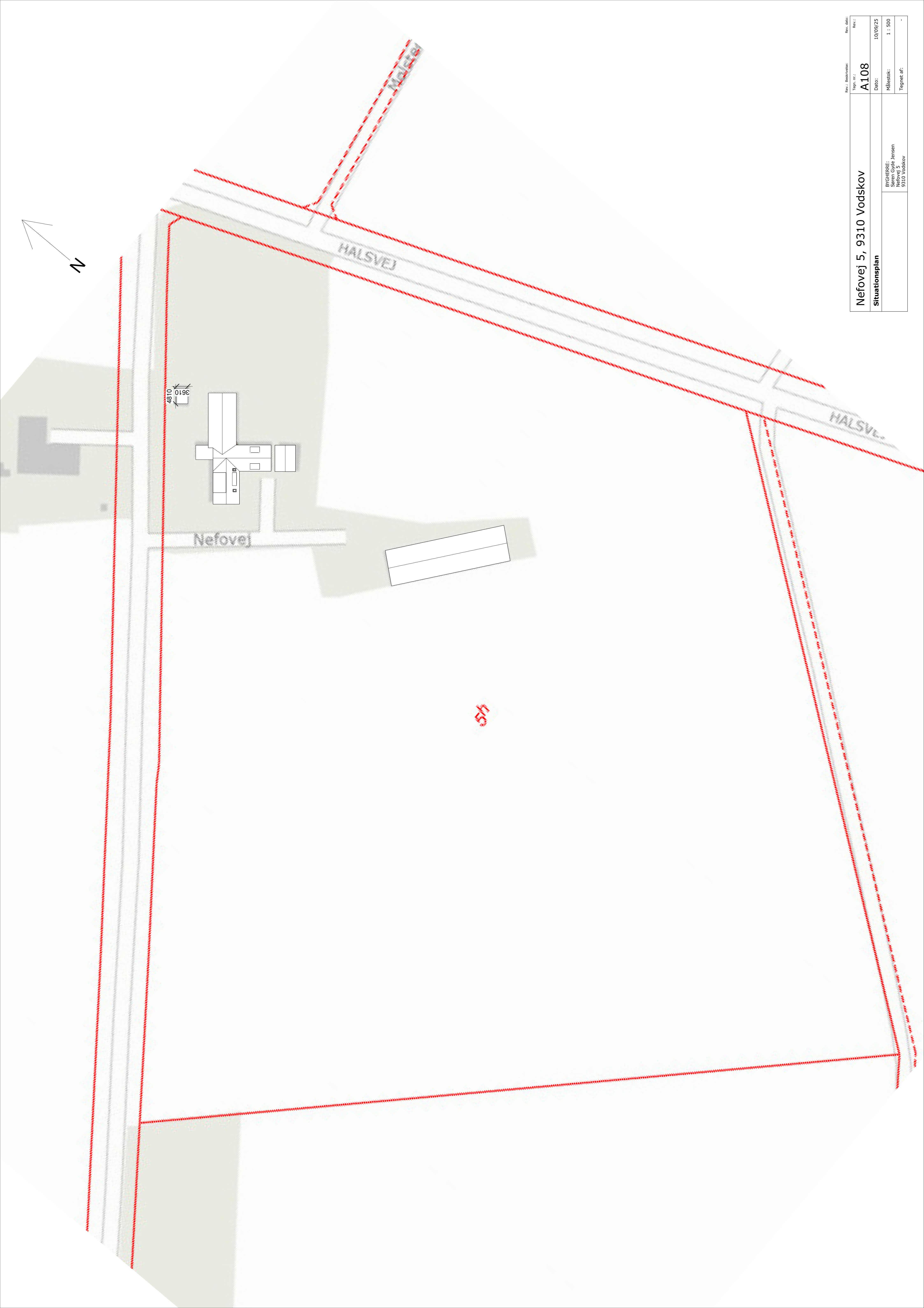
Nefovej 5, 9310 Vodskov

Ansøgning om landzonetilladelse til
anvendelsesændring af tiloversbleven
landbrugsbygning (BBR-bygning 4) og indretning af
bolig på 175 m² og integreret garage på 40,3 m²

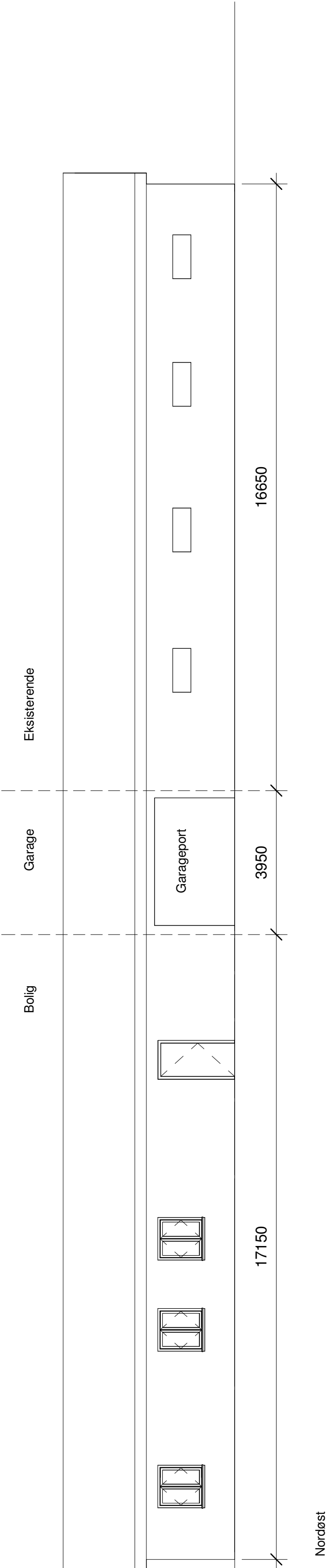
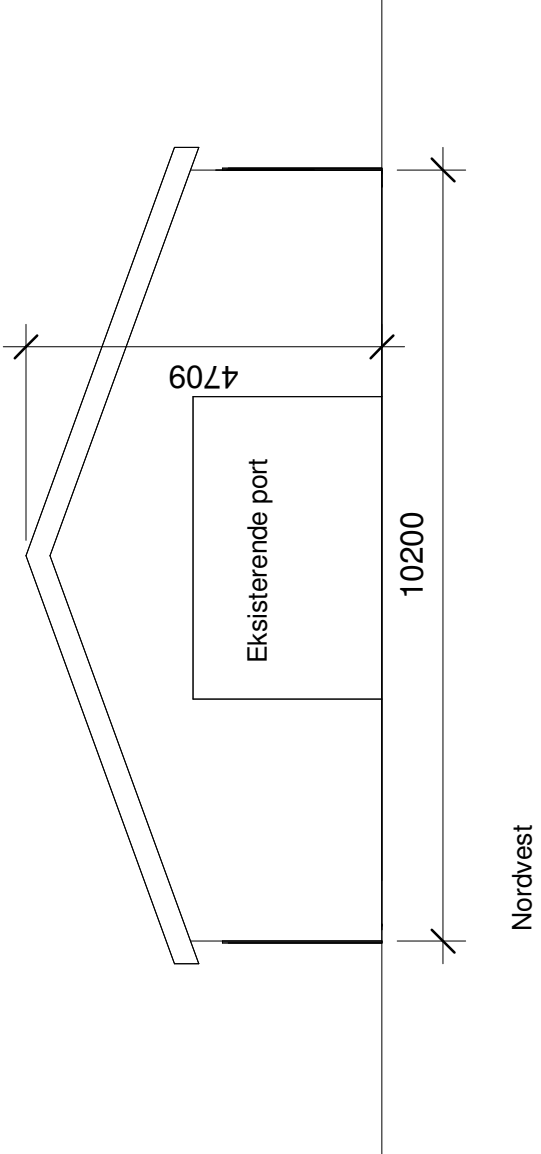
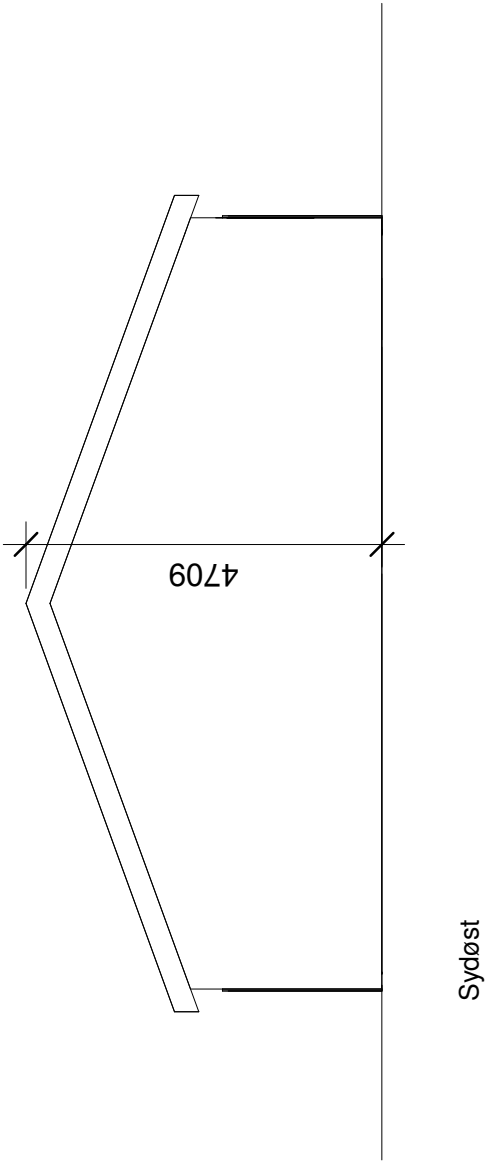
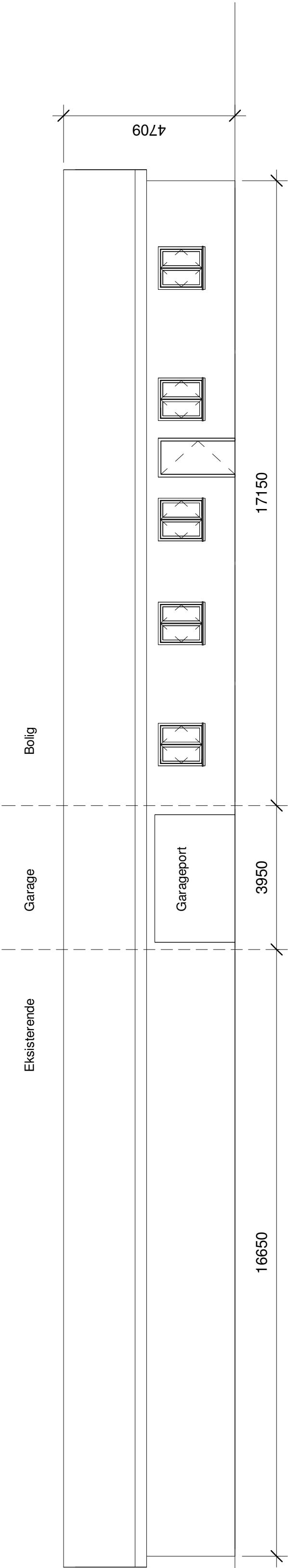
Tidspunkt: 27-10-2026 09:29:12

Udskrevet af: Kirstine Reese

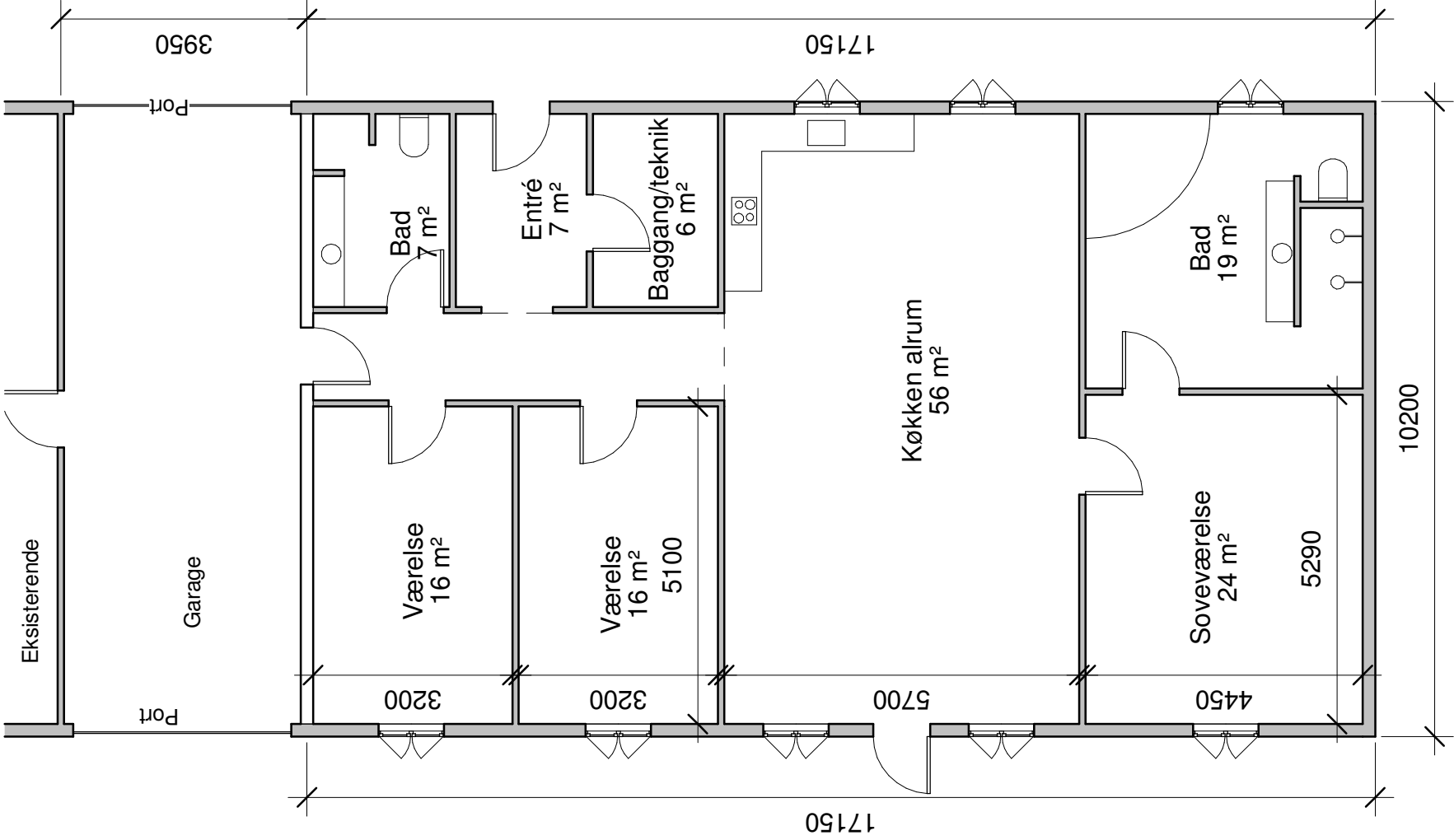
Målestoksforhold: 1:15000



Nefovej 5, 9310 Vodskov		Rev.: 000
A108		Rev.: 000
Situationsplan		
		Dato: 10/09/25
		Målestok: 1 : 500
		Tegnet af: -



Rev.: Beskrivelse:		Rev. dato:
Tegn. nr.:		Rev.:
Nefovej 5, 9310 Vodskov		A107
Facader		Dato: 10/09/25
BYGHERRE: Søren Gyde Jensen Nefovej 5 9310 Vodskov		Målestok: 1 : 100
		Tegnet af: -



Nefovej 5, 9310 Vodskov		Rev.: Beskrivelse:	Rev. dato:
Plantegning		Tegn. nr.: A106	Rev.:
		Dato: 10/09/25	
BYGHERRE: Søren Gyde Jensen Nefovej 5 9310 Vodskov		Målestok: 1 : 100	
		Tegnet af: -	