



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:
LOUH

Sagsnr.:
S2025-11491

BFE-nummer
8589366

Matr.nr.
2ab, Gudum By, Gudum

05. februar 2026

Landzonetilladelse

Louisendalvej 7, 9280 Storvorde

matr.nr. 2ab, Gudum By, Gudum

På baggrund af din ansøgning modtaget den 07.11.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 08.12.2025 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til udstykning af ny ejendom med helårshus

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og får et areal på 860 m². Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller kommuneplanramme. Den nye ejendom er jf. Kommuneplan'21 for Aalborg Kommune beliggende inden for et område der er udpeget som: bevaringsværdigt landskab, område med særlige drikkevandsinteresser, geologisk beskyttelsesområde (Sejflod kridtø), bakkelandskab (6 Sejflod Bakke), større sammenhængende landskab

Der er ansøgt om tilladelse til udstykning af beboelsesbygningen som er en medhjælperbolig med adressen Louisendalvej 9A til en selvstændig ejendom med helårsbeboelse. Beboelsesbygningen er opført i 1971 som en medarbejderbolig (landarbejderbolig).

Baggrund for ansøgningen

Naturstyrelsen har i 2025 erhvervet Louisendal Gods med 535 ha og herunder omtalte medarbejderbolig. Erhvervelsen er sket med henblik på at gennemføre klimalavbundsindsatsen under Grøn Trepert. Ejendommens arealer omfatter både lavbundsarealer, som skal ekstensiveres og henligge uden landbrugsdrift fremover og højbundsjord, der skal bruges til byttejord i kommende jordfordeling. Det projekt det drejer sig om er Louisendal klimalavbundsprojekt. Bygningssættet på Louisendalvej 7 er derfor blevet overflødiggjort og skal frasælges med en parcel på 10 ha. Med et så beskedent tilliggende af jord vil det ikke fremover være relevant for denne ejendom at have tilknyttet en medarbejderbolig.

Kommuneplanens retningslinjer

Matriklen er omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan'21 for Aalborg Kommune: bevaringsværdigt landskab, område med særlige drikkevandsinteresser, geologisk beskyttelsesområde (Sejflod kridtø), bakkelandskab (6 Sejflod Bakke), større sammenhængende landskab

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.

Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

Boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger, skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Der må ikke udlægges nye arealer til byudvikling eller planlægges for ændret anvendelse i indvindingso-plande/kildepladszoner til almene vandværker, hvis det medfører øget fare for forurening af grundvandet. Ved nyudlæg af arealer til byvækst i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) - se kort - skal der ske en særlig vurdering i forhold til at fremtidssikre muligheder for indvinding af vand til almen vandforsyning.

Geologisk beskyttelsesområde - Sejlfod Kridtø

Sejlfod Kridtø er en skarp tegnet bakke af skrivekridt og glaciale aflejringer omgivet på alle sider af hævet havbund fra Litorinahavet. Hele kridtøen er udpeget som værdifuldt geologisk område og nationalt geologisk interesseområde. Bebyggelse og beplantning specielt langs foden af skrænterne skal indpasses, så det ikke spolerer indtrykket af, at bakkeøen ligger som en "ø i et hav".

Sejlfod Kridtø er en skarp tegnet bakke af skrivekridt og glaciale aflejringer omgivet på alle sider af hævet havbund fra Litorinahavet. Hele kridtøen er udpeget som værdifuldt geologisk område og nationalt geologisk interesseområde.

Bakkelandskab – 6 Sejlfod Bakke

Området er især karakteriseret ved bakkens tydelige overgang til det flade landskab og fremstår som en kuppelformet bakke med stedvise stejle sider. Bakkens øvre plateau er opdyrket i marker af varierende størrelse og stedvist opdelt af levende hegn. Bebyggelsen i området ligger som randbyer i bakkekanten eller som mindre til middelstore gårde langs vejene på bakkeplateauet. Landskabet har en let sammensat karakter, og det fremstår i middel skala med vide udsigter fra bakkeplateauet. Karakterområdet opleves uforstyrret af tekniske anlæg.

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.

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 nr. 18 - Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov ligger ca. 4,62 km mod vest. 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 2 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: flagermus og stor vandsalamander. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er flagermus ca. 420 m syd for projektområdet.

Da der alene er tale om udstykning af en ejendom, og der ikke nedrives eller opføres bebyggelse, 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.

Det følger af klagenævnspraksis, at der som kan meddele tilladelse til af udstykke medhjælperboliger som er opført før 2002 som ikke længere er nødvendige for driften af den pågældende landbrugsejendom. I vurdering skal der også lægges vægt på, om der senere hen vil kunne opstå behov for en anden medhjælperbolig.

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 medhjælperboligen er opført i 1971 og at den ikke længere er nødvendig for driften af den landbrugsejendom den udstykkes fra og at ejendommen ligger i forlængelse af eksisterende helårsgrunde.

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.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer den 05-02-2026, 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

Louise Friis Hansen
Landinspektør

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.

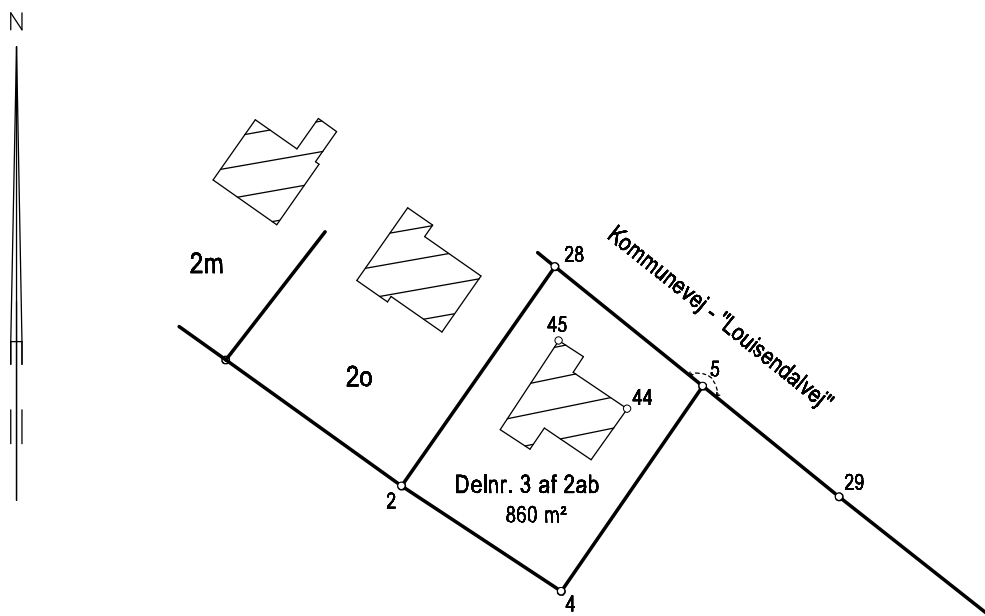
Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet ved Nævnenes Hus, inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således 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.



Landinspektør Anders Dalum Hansen
Strandgården 5, 9240 Nibe
Tlf. 98352500



2ab

(Inddrages under delnr. 1 af 2aa)

KOORDINATLISTE - system S34J

Nr	Y	X	BEMÆRKNING
2	279925,90	227934,16	Gl. Jernrør m. skeltegn
4	279911,97	227913,06	Jernrør med skeltegn
5	279939,11	227894,36	Jernrør med skeltegn
28	279954,91	227913,88	Nyt jernrør/gl.mål
29	279924,48	227876,30	Gl. mål
44	279936,10	227904,32	Bygningshjørne
45	279945,13	227913,38	Bygningshjørne

Matr.nr. 2ab, m.fl.

Ejerlav: Gudum By, Gudum

Kommune: Aalborg Kommune

Opmålt i: oktober 2025

Anders Dalum Hansen

Målforhold: 1: 1000

Landinspektør

Landinspektør j.nr.: 140-2025

Dato: 6. oktober 2025

DALUMH
Landinspektør

Signaturforklaring

— · — · — · — · — : Blindt skel, der ikke bortfalder

Mål eller koordinater, der kun er til brug ved indlægningen på matrikelkortet, er angivet med klamme.

Mål eller koordinater, der er overført fra en sag, der tidligere er indsendt til Geodatastyrelsen, er mærket med GL.

Andre signaturer:

Se DS 104 og 198