



By og Land

Byggeri, BL
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

Mandag 9-15
Tirsdag 9-15
Onsdag 9-15
Torsdag 9-17
Fredag 9-14

Init:
EMIH4

Sagsnr.:
S2025-7315

BFE-nummer
8861184

Matr.nr.
4a, Nyrup By, Sønderholm

16. januar 2026

Landzonetilladelse

Keldbækvej 51C, 9240 Nibe

matr.nr. 4a, Nyrup By, Sønderholm

På baggrund af din ansøgning modtaget den 15-07-2025 meddeler Aalborg Kommune hermed efter hhv. planlovens § 35, stk. 1 og planlovens § 19, stk. 1,

Landzonetilladelse og dispensation fra pkt. 4 i lokalplan 01-012 til udstykning af vindmølleparcel på 196 m²

Afgørelsen omfatter landzonetilladelse og dispensation fra pkt. 4 i lokalplan 01-012 til udstykning af én vindmølleparcel på 196 m². Vindmølleparcellen ansøges udstykket, så den skal have vejadgang til den offentlige vej Keldbækvej via eksisterende overkørsel, via optaget privat fællesvej.

Der foretages således ingen fysiske ændringer for realisering af det ansøgte.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at der tinglyses deklaration om vingeoverslag over skel til ejendommen matr.nr. 4a, Nyrup By, Sønderholm, som vindmølleparcellen udstykkes fra
- at vindmøllen og tilhørende tekniske installationer og anlæg skal nedtages og fjernes samt arealet ryddeliggøres senest 12 måneder efter driftsophør af vindmøllen, der er opført på vindmølleparcellen
- at der opnås tilladelse efter Lov om offentlige veje til at benytte den eksisterende overkørsel til den offentlige vej Keldbækvej som adgang til den nye vindmølleparcel, som anført i den indsendte matrikulære sag vedr. udstykningen af vindmølleparcellen.

Vilkår af varig interesse kan kommunen jf. planlovens § 55 tinglyse på ejendommen. Kommunen opkræver tinglysningsgebyret på 1.850 kr. hos ejer.

Redegørelse

Vindmølleparcellen er ansøgt udstykket fra en landbrugsejendom, der i dag består af to jordstykker, matr.nr. 4a Nyrup By, Sønderholm og matr.nr. 3g smst., der tilsammen har et areal på ca. 30,43 ha. Hele ejendommen er beliggende i landzonen.

Den ansøgte placering er omfattet af lokalplan 01-012, kommuneplanramme 6.6.T1 og er desuden beliggende i kystnærhedszonen. Ifølge kommuneplanen skal kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

Kommuneplanramme 6.6.T1

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.6.T1, der udlægger området til tekniske anlæg, herunder vindmølle anlæg og industrielt landbrug.

Kommuneplanens retningslinjer

Arealet, der ønskes udstykket er udpeget som potentiel økologisk forbindelse (grønt danmarkskort), potentielt naturområde (grønt danmarkskort), større sammenhængende landskaber, turismeområder og landskabskarakterområde 10 - Nørholm Fjordlandskab

Turismeområder

Udenfor Aalborg by skal nye ferie- og turistanlæg og udvidelser heraf placeres indenfor de på kort udpegede turismeområder og i forbindelse med eksisterende bysamfund eller turistknudepunkter.

Udpegnings 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, medmindre særlige forhold kan begrunde nyudlæg.

Grønt Danmarkskort - potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser

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.

I de potentielle økologiske forbindelser udenfor byerne, der er angivet på kortet, skal forbindelser for dyr og mennesker samt udveksling af svampe og planter sikres og forbedres. Afskæres forbindelsen undtagelsesvis af anlæg, for eksempel veje, jernbaneforbindelser, ledninger og lignende, skal disse indrettes sådan, at spredningsmulighederne opretholdes. Dette kan ske ved at etablere faunapassager og ledelinjer som skovbryn, læhegn, udyrkede bræmmer langs vandløb mv. De rekreative forbindelser skal ligeledes opretholdes, for eksempel med viadukter eller cykel- og gangbroer, så cykelruter og stier opretholdes. Undtagelsesvis kan der ved særlige tilfælde efter en konkret vurdering etableres hegn for eksempel i forbindelse med naturplejeprojekter.

Større sammenhængende landskaber

Større sammenhængende landskaber, der er angivet på kortet, 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. Udtjente, større tekniske anlæg kan som udgangspunkt ikke genetableres indenfor områderne.

Indenfor de større sammenhængende landskaber skal beskyttelse og udvikling af kommunens særlig karakteristiske landskabelige sammenhænge prioriteres.

Samfundsmæssigt nødvendige anlæg kan undtagelsesvis tillades, hvis de ikke med rimelighed kan henvises til en placering uden for områderne. De skal placeres og udformes under hensyntagen til de landskabelige værdier og sammenhænge.

Landskabshensyn – landskabskarakterområde 10 Nørholm Fjordlandskab

Nye projekter og anlæg i det åbne land skal indpasses i landskabet og konsekvenserne for landskabskarakteren i det givne område vurderes og eventuelt dokumenteres via visualiseringer.

Landskabet uden for Aalborg Kommunes byer er opdelt i 27 forskellige landskabskarakterområder.

Beskrivelser, vurderinger, strategiske mål og konkrete anbefalinger for hvert landskabskarakterområde skal inddrages i al sagsbehandling i det åbne land for at varetage hensynet til kommunens landskabskvaliteter.

Brugen af landskabet skal foregå hensynsfuldt, hvilket betyder, at landskabets styrker skal fremmes, landskabets tilstand skal beskyttes eller forbedres, visuelle oplevelser skal understøttes og der skal værnes om sårbare områder.

Arealet er i kommuneplanens retningslinje udpeget som karakteristisk og middel tilstand. Vedr. tilstanden beskrives i kommuneplanens retningslinje, at arealet er forstyrret af vindmøller i mindre grad. Arealet er desuden udpeget med sårbare udsigter i kommuneplanens retningslinje, hvor det beskrives, at områdets udsigter er sårbare over for ændringer, som kan forstyrre udsigterne og oplevelsen af kystlandskabet.

Dispensation fra lokalplan 01-012 - begrundelse

Ejendommen er omfattet af lokalplan 01-012 Vindmøller nord-vest for Nyrup. Lokalplanen har til formål "at sikre muligheden for at etablere en vindmølleparkbestående af max. 7 vindmøller."

Det fremgår af lokalplanens pkt. 2.2. at lokalplanen ikke indeholder bonusvirkning.

Af lokalplanens pkt. 4 fremgår, at udstykning kun må foretages som led i ændringer af landbrugsejendommens jordtillæggende.

Da der er ansøgt om udstykning af en vindmølleparcel, hvilket vurderes at være et andet formål "ændringer af landbrugsejendommens jordtillæggende", vurderer Aalborg Kommune, at det kræver dispensation fra lokalplanens pkt. 4 at udstykke vindmølleparcellen.

Aalborg Kommune vurderer, at der kan meddeles dispensation til den ansøgte udstykning.

Aalborg Kommune tillægger det ved sin vurdering vægt, at bestemmelsen ikke udgør en del af lokalplanens principper.

Kommunen vurderer, at den ansøgte udstykning er ikke i strid med intentionerne i lokalplanen, eftersom lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af 7 vindmøller og udstykningen ikke medfører opførelse af yderligere bebyggelse eller andre fysiske ændringer.

Det indgår desuden i kommunes vurdering, at der er udstykket to andre vindmølleparceller indenfor samme lokalplan, efter lokalplanens vedtagelse.

Af lokalplanens pkt. 8.1. fremgår at vejadgang kun må ske til Keldbækvej og af pkt. 8.2. fremgår at vejudlæg skal være mindst 5 meter bredde. Da der er ansøgt om at vindmølleparcellen skal have vejadgang til Keldbækvej og det er anført på det indsendte måleblad, at den private fællesvej optages med en bredde på 5 meter, vurderes at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens pkt. 8.1 samt 8.2.

Landzonetilladelse - 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 landzonereglene.

Udstykning af en vindmølleparcel er ikke omfattet af nogen af undtagelserne, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Kravet om landzonetilladelse til udstykning har bl.a. til formål at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anden anvendelse, som kræver landzonetilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Kravet om landzonetilladelse skal også sikre, at udviklingen sker i overensstemmelse med planlægningen for området. Det skal derfor indgå i vurderingen, hvad der er formålet

med udstykningen, og hvilke afledte følger udstykningen kan få, herunder om udstykningen må antages at kunne bidrage til en udvikling i strid med planlovens formål.

Som udgangspunkt gives der ikke tilladelse til udstykning af ejendomme i landzone, hvorved der skabes en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land.

Aalborg Kommune tillægger det særlig vægt ved sin vurdering, at udstykningen er ansøgt indenfor en lokalplan, der har til formål at muliggøre opførelse af 7 vindmøller og at udstykningen ikke vurderes at være i strid med intentionerne i lokalplanen. Kommunen tillægger der ydermere særlig vægt ved sin vurdering, at de muligheder for at opføre vindmøller, som lokalplanen giver mulighed for, er fuldt udnyttet, da der er opført 7 vindmøller. Derfor vurderes udstykningen ikke at skabe strid med planlægningen for området eller give mulighed for opførelse af yderligere bebyggelse.

Aalborg Kommune vurderer desuden, at udstykning af vindmølleparcellen ikke ændrer ved mulighederne for at skabe nye ferie- og turistanlæg i området, da der er tale om udstykning af en allerede eksisterende vindmølle.

Aalborg Kommune vurderer, at det ikke vil have indvirkning på forbindelser for dyr og mennesker samt udveksling af svampe og planter eller friholdelse af potentielle økologiske forbindelser, potentielle naturområder og større sammenhængende landskaber samt kystnærhedszonen udenfor udviklingsområder for tekniske anlæg, da vindmøllen, der udstykkes, allerede er opført og der ikke foretages nogen fysiske ændringer som følge af udstykningen. Kommunen vurderer desuden, at det ikke påvirker de hensyn, som beskrives i kommuneplanretningslinjen for landskabskarakterområde 10, da møllen allerede er opført, og der alene er tale om udstykning af den eksisterende vindmølle.

Kommunen inddrager i sin vurdering, at lokalplan 01-012, som gælder på arealet, har til formål at muliggøre at der kan etableres 7 vindmøller. Kommunen har i den forbindelse taget stilling til vindmøllernes påvirkning af de landskabelige værdier og sammenhænge m.m.

Aalborg Kommune vurderer samlet set, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte, da det er, at udstykningen ikke vurderes at have negativ indflydelse på de udpegninger, der gælder på arealet og det i øvrigt ikke vurderes at være i strid med de hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne.

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 og det nærmeste Fuglebeskyttelsesområde, Ulvedybet og Nibe Bredning ligger ca. 590 meter mod vest. På baggrund af afstanden og det forhold, at der alene er tale om udstykning og der ikke foretages nogen fysiske ændringer 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, strandtudse og odder. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er odder ca. 880 m syd-vest for projektområdet.

Aalborg Kommune vurderer, at ikke konkrete, fysiske ændringer af arealerne, vil det ansøgte ikke medføre en påvirkning af naturen eller eventuelle bilag IV-arter. 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 udstykningen ikke medfører fysiske ændringer, da der alene er tale om udstykning af en eksisterende vindmølle og det udstykkede areal desuden på alle sider er omgivet af den ejendom, som vindmølleparcellen udstykkes fra.

Naboorientering efter planlovens § 20

Der er ikke foretaget en orientering efter planlovens § 20 vedr. dispensationen, da det ansøgte iht. de nødvendige dispensationer efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for de i planlovens § 20, stk. 1, nr. 1-3, nævnte personer og foreninger. Der er lagt vægt på at udstykningen ikke medfører fysiske ændringer, da der alene er tale om udstykning af en eksisterende vindmølle og det udstykkede areal desuden på alle sider er omgivet af den ejendom, som vindmølleparcellen udstykkes fra.

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 16. 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

Emilie Koch 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 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.

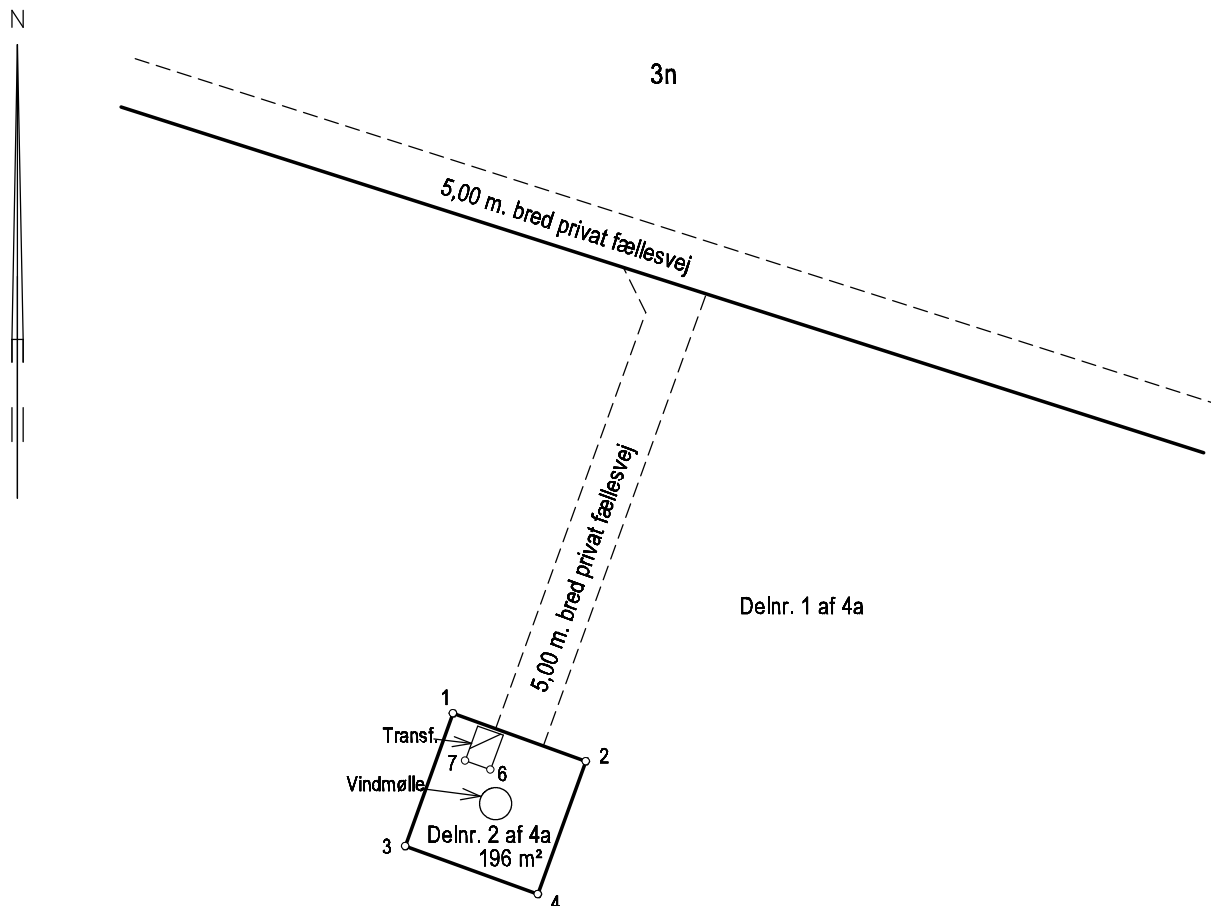


Landzonetilladelse og dispensation fra pkt. 4 i lokalplan 01-012 til udstykning af vindmølleparcel på 196 m²

Udskrevet af: Emilie Koch Hansen
Målestoksforhold: 1:6000

Dato: 10. marts 2025

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



Delnr. 1 af 4a

KOORDINATLISTE - system S34J

Nr	Y	X	BEMÆRKNING
1	287189,53	251855,30	Jernrør med skeltegn
2	287184,79	251842,13	Jernrør med skeltegn
3	287176,36	251860,04	Jernrør med skeltegn
4	287171,62	251846,87	Jernrør med skeltegn
6	287183,95	251851,57	Bygningshjørne
7	287184,86	251854,09	Bygningshjørne

Matr.nr. 4a

Ejerlav: Nyrup By, Sønderholm

Kommune: Aalborg Kommune

Opmålt i: marts 2025

Anders Dalum Hansen

Målforhold: 1: 750

Landinspektør

Landinspektør j.nr.: 167-2024

Dato: 10. marts 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