



**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:  
THOLI

Sagsnr.:  
S2025-12595

BFE-nummer  
10014925

Matr.nr.  
8be, Sdr. Kongerslev By, Sdr.  
Kongerslev

03. juni 2026

# Landzonetilladelse

## Refsnæsvej 6B, 9293 Kongerslev

matr.nr. 8be, Sdr. Kongerslev By, Sdr. Kongerslev

På baggrund af din ansøgning modtaget den 26-11-2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 19.05.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

### Landzonetilladelse til opførelse af bolig på 235,9 m<sup>2</sup> heraf 50,45 m<sup>2</sup> garage

#### Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at eksisterende stuehus fjernes umiddelbart efter, at det nye stuehus er etableret og kan ibrugtages, eller senest 12 måneder herefter.

#### Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 9930 m<sup>2</sup>.

Den ansøgte placering er udpeget som områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), landskabshensyn – 4. Kongerslev Bakke.

Der er søgt om landzonetilladelse til Landzonetilladelse til opførelse af bolig på 235,9 m<sup>2</sup> heraf 50,45 m<sup>2</sup> garage. Det ansøgte opføres i tilknytning til eksisterende tiloversblevne landbrugsbygninger og ejendommen hidtil bebyggede arealer.

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- Byg 1: Dobbeltthus på 245 m<sup>2</sup>, opført i 1917
- Byg 3: Tiloversbleven landbrugsbygning på 226 m<sup>2</sup>, opført i 1983.
- Byg 6: Tiloversbleven landbrugsbygning på 240 m<sup>2</sup>, opført i 1970.

#### 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**

### *Områder 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 indvindingsoplunde/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) skal der ske en særlig vurdering i forhold til at fremtidssikre muligheder for indvinding af vand til almen vandforsyning.

### *Landskabshensyn – 4. Kongerslev Bakke*

Kongerslev Bakke fremstår som en markant, velafgrænset bakke i det ellers flade omgivende landskab, hvor overgangen til de lavtliggende områder er tydelig. Det storbakkede terræn og de åbne marker med få hegn giver lange udsigter fra bakken og en klar oplevelse af landskabets sammenhæng på tværs af kommunegrænserne.

Bebyggelsen samler sig i de eksisterende byer og langs vejene på bakkeplateauet, mens det åbne land i høj grad er præget af landbrugsdrift. Ny bebyggelse bør tage udgangspunkt i denne struktur og placeres i tæt tilknytning til eksisterende byområder og ejendomme, så landskabets overordnede form og læsbarhed fastholdes.

Udviklingen af ny bebyggelse og landskabet bør ske i samspil, hvor byggeriet underordner sig terrænet og placeres lavt i landskabet for at bevare de åbne udsyn fra bakkekanterne. Samtidig bør landskabets karakter som en fritliggende bakke styrkes ved at undgå markante indgreb på de højtliggende partier og langs bakkens kanter, så både landskab og bebyggelse udvikles i en fælles, afstemt retning.

## **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 "Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov", ligger ca. 1,7 km mod øst. 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: Flagermus, odder, spidssnudet frø, stor ildfugl og stor vandsalamander. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er flagermus ca. 520 m sydvest for projektområdet.

### Flagermus

Afstanden til nærmeste fund er ca. 520 m. Ejendommen er uden større træer og vedligeholdt græsplæne samt grænser op til dyrkede marker. Der kan forekomme flagermus i ladebygningerne, men da disse bevares, vurderes det, at flagermusens yngle-/rasteområde opretholdes.

### Stor vandsalamander

Afstanden til nærmeste fund er ca. 870 m. Stor vandsalamander er generelt ret stedfast, men den kan bevæge sig over større afstande under de rette forhold. De fleste voksne individer holder sig inden for 250 meter fra deres ynglevandhul. Da afstanden til nærmeste fund er 870 i sydøstlig retning, og at afstanden til den nærmeste

sø er 1,6 km i den samme retning, vurderes det ikke, at projektområdet er yngle-/rasteområde for stor vandsalamander.

#### Spidssnudet frø

Afstanden til nærmeste sø og fund er 1,62 km fra projektet. 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. På baggrund af den faglige beskrivelse og afstanden til fundene på projektområdet vurderes det, at projektet ikke har potentiale for at påvirke spidssnudet frø negativt.

#### Odder

Det nærmeste fund er observeret 1,53 km fra projektet. Da der er 2 km fra projektet til nærmeste vandløb, vurderes odderens yngle-/rasteområde derfor ikke påvirket.

#### Stor ildfugl

Stor ildfugl er en mellemstor dagsommerfugl og den største af ildfuglene. Stor ildfugl er ikke blevet observeret i Danmark siden 1955 og er derfor erklæret uddød.

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.

Generelt må man i landzone opføre ét stuehus med et samlet bruttoareal på op til 500 m<sup>2</sup>. Hvis der i boligen indgår en integreret garage eller lign., skal denne indgå i opgørelsen af husets bruttoetageareal. Stuehuset skal som udgangspunkt opføres i tilknytning til den hidtidige bebyggelse på ejendommen.

Der vil umiddelbart kunne forventes landzonetilladelse til et nyt stuehus i tilknytning til den hidtidige bebyggelse, hvor nyt opføres som erstatning for det eksisterende.

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 det ansøgte opføres som erstatning for eksisterende bolig, samt opføres i tilknytning til de hidtil bebyggede arealer.

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.

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](http://www.aalborg.dk/annoncer) den 03. juni 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

Thomas Lindberg  
Landzonesagsbehandler

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](http://www.aalborg.dk/kontakt) eller via Digital Post på [www.borger.dk](http://www.borger.dk). Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på [www.aalborg.dk/gdpr](http://www.aalborg.dk/gdpr).

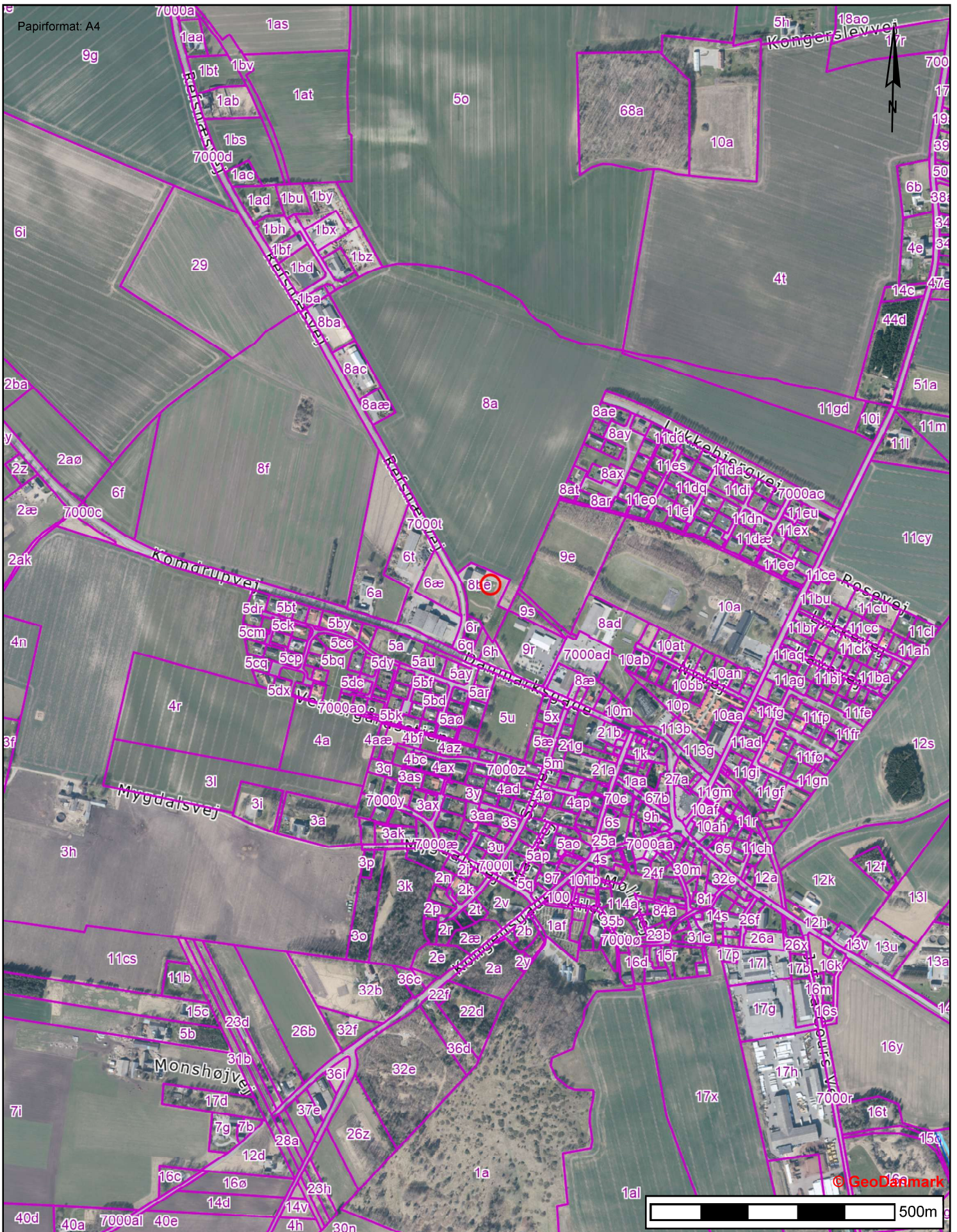
## Klagevejledning (planloven)

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](http://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.

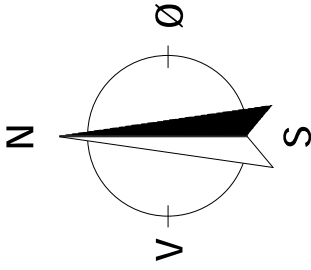


**Refsnæsvej 6B, 9293 Kongerslev**  
 Landzonetilladelse til opførelse af bolig på 235,9 m<sup>2</sup>  
 heraf 50,45 m<sup>2</sup> garage

Tidspunkt: 02-06-2026 10:47:10  
 Udskrevet af: Thomas Vang Lindberg  
 Målestoksforhold: 1:10000



# FÆRDIG SOKKELKOTE 21.00 DVR90



Bolig	185,45 m <sup>2</sup>
Garage	50,45 m <sup>2</sup>

## AREALOVERSIGT:

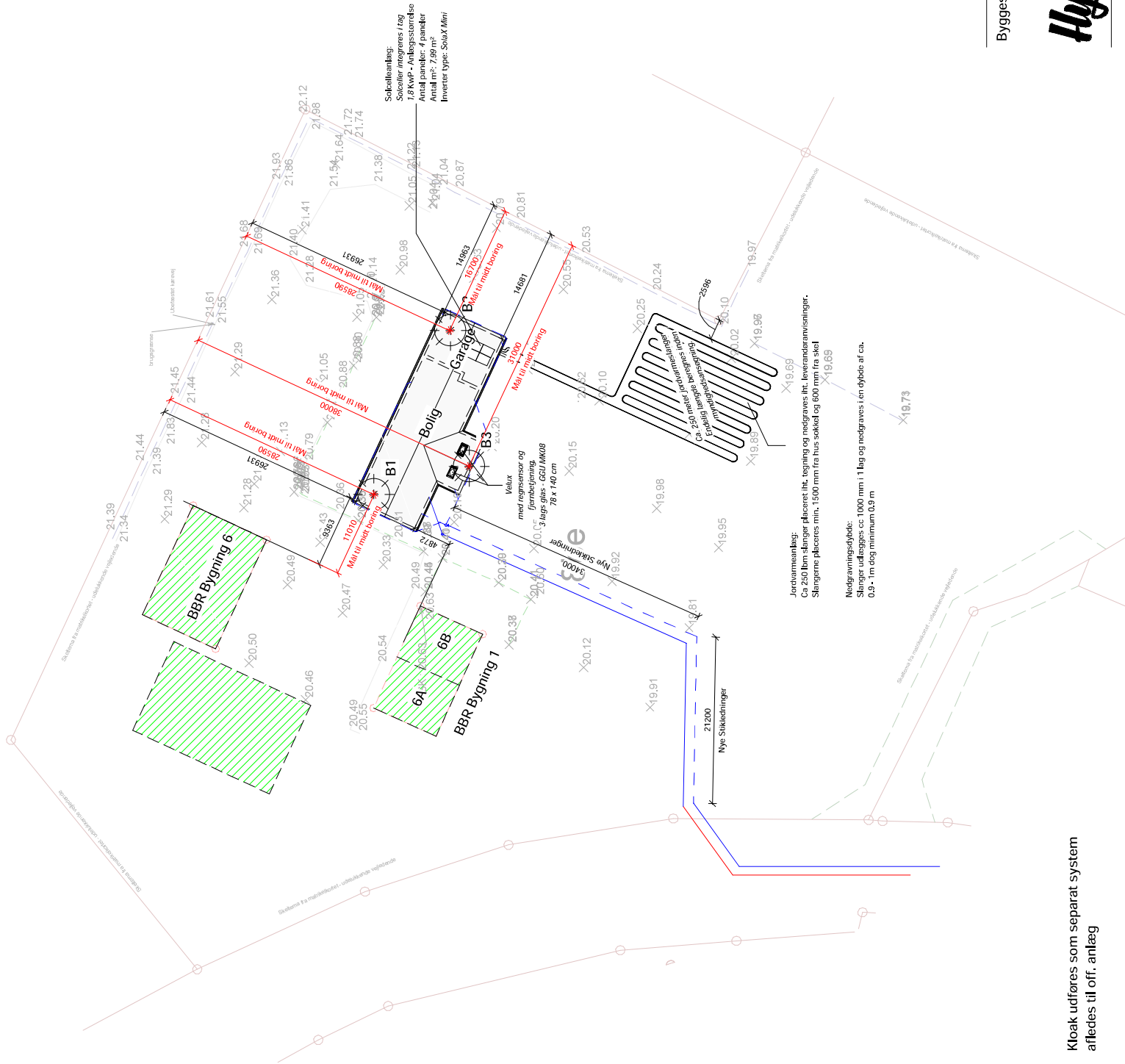
- GRUND 9930 m<sup>2</sup>
- NY BOLIG 185,45 m<sup>2</sup>
- NY GARAGE 50,45 m<sup>2</sup>
- NY AREAL SAMLET 235,90 m<sup>2</sup>
- EKISTERENDE EBYGGEELSE (BBR)
  - Bygning 1 (Medrivs/ændres anvendelse) 245 m<sup>2</sup>
  - Bygning 3 226 m<sup>2</sup>
  - Bygning 6 240 m<sup>2</sup>
- EKST. AREAL SAMLET 711 m<sup>2</sup>

Δ(Areal - Eksist. areal)  
Grundens areal

(236 m<sup>2</sup> - 711 m<sup>2</sup>)  
9930 m<sup>2</sup>

x 100 = bebyggelsesprocent

x 100 = 9,54 %



Byggesag: Refsnæsvej 6 B, 9293 Kongerslev

Hyetel har oplyst på dette tegningsmateriale

Bygherre: Camilla & Michael

Proj.: MBR

Date: 12.11.2025

Emne: Oversigtsplan

Mål: 1 : 200

Sag nr.: 137796

Mastr.: Bbe, Sdr. Kongerslev By, Sdr. Kongerslev

Tegn.nr.: 1.1

Tegning:

Hyetel A/S

Hobrovej 148 C

9200 Aalborg SV

Tlf.nr.: 86 60 10 70

Mail: info@hyetelhus.dk

Kloak udføres som separat system  
afledes til off. anlæg



