



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:
AJB

Sagsnr.:
S2025-8744

BFE-nummer
8773010

Matr.nr.
6f, Skørbæk By, Ejdrup

26. juni 2026

Landzonetilladelse

Kærsgårdvej 2, 9240 Nibe

matr.nr. 6f, Skørbæk By, Ejdrup

På baggrund af din ansøgning modtaget den 08.09.2025 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til udstykning af landbrugsejendom uden beboelse til naturformål af almen samfundsmæssig karakter på 26,67 ha

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- Der må ikke opføres nogen former for bygninger på ejendommen uden en forudgående tilladelse fra Aalborg Kommune.
- Der kan ikke forventes tilladelse til nogen former for bygninger eller bebyggelse uden over, hvad der er dyrevelfærdsmæssigt nødvendigt for eventuelle dyr, som indgår i naturpleje af arealet.

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 39,67 ha, og er noteret som en landbrugsejendom. På ejendommen er der registeret et stuehus og en lade til foder, afgrøder mv., som er beliggende inden for kommuneplanramme 10.7.L5 – Skørbæk.

Der er i sagen ansøgt om landzonetilladelse til udstykning af en ny landbrugsejendom uden beboelse til naturformål af almen samfundsmæssig karakter på 26,67 ha.

Den nye landbrugsejendom udstykkes fra ejendommen Kærsgårdvej 2, 9240 Nibe, BFE-nr. 8773010, og kommer til at bestå af følgende matrikler:

- 10f Ejdrup By, Ejdrup, på 44530 m²
- 11e Ejdrup By, Ejdrup, på 19840 m²
- 6f Skørbæk By, Ejdrup, 191315 m²
- 22a Halkær Hgd., Ejdrup, på 11060 m²

Den nye landbrugsejendom får et samlet areal på 26,67 ha, og ligger uden for kommuneplanens rammer.

Den nye ejendom ligger i et område der er udpeget som større sammenhængene landskaber, bevaringsværdige landskaber, Grønt Danmarkskort – Særligt naturområde og Økologiske forbindelser, skovrejsning uønsket og lavbudsarealer i kommuneplan 2021 for Aalborg Kommune.

Matr.nr. 22a Halkær Hgd., Ejdrup er omfattet af strandbeskyttelseslinje og skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens §§ 15 og 17, og er registeret med beskyttet eng, efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Matr.nr.10f og 11e Ejdrup By, Ejdrup, samt matr.nr. 6f Skørbæk By, Ejdrup, som ligger i forlængelse af hinanden er omfattet af søbeskyttelseslinje efter naturbeskyttelseslovens § 16, og er registeret med beskyttet eng, mose og vandløb, efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Hele den nye ejendom er desuden beliggende i kystnærhedszonen, samt inden for Natura2000 område 15 – Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, hvor matr.nr. 22a, Halkær Hgd., Ejdrup er beliggende inden for Habitatområde N15 – Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, Fuglebeskyttelsesområde F1 – Ulvedybet og Nibe bredning, og Ramsarområde R7 – Ulvedybet og Nibe Bredning. Matr.nr.10f og 11e Ejdrup By, Ejdrup, samt matr.nr. 6f Skørbæk By, Ejdrup, er kun beliggende inden for Habitatområde N15 – Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og vandmiljø (SGAV) har d. 08.05.2025 givet tilladelse til at udstykke og oprette den ansøgte ejendom som en selvstændig landbrugsejendom uden beboelse, og efterfølgende tilladelse til erhvervelse til naturformål af almen samfundsmæssig karakter med følgende betingelser som tinglyses på ejendommen:

- at arealet til stadighed er pålagt vådområdedeklaration – Halkær Ejdrup, tinglyst med dato/ løbenummer 18.06.2024-1015776113,
- at hel eller delvis afhændelse af arealet kræver Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø samtykke,
- at arealet skal tilbageføres til landbrugsarealer,
- at der er offentlig adgang til arealerne,
- at arealet skal afhændes inden 1 år, hvis det ikke længere anvendes til formålet, og
- at der inden et år fra denne afgørelse sendes en plejeplan, der er udarbejdet i samarbejde med kommunen.

Derudover fremgår det af tilladelsen fra SGAV, at den er personlig, hvilket betyder at tilladelsen bortfalder ved hel eller delvis ejerskifte, medmindre SGAV har godkendt ejerskiftet.

Kommuneplanens retningslinjer

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje om Bevaringsværdige landskaber, at:

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.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje om Større Sammenhængende landskaber, at:

Større sammenhængende landskaber

Større sammenhængende landskaber skal som udgangspunktet friholdes for større byggerier og tekniske anlæg, der slører landskabssammenhænge, 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.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje om Grønt Danmarkskort – Særligt Naturområde og Økologisk forbindelse, at:

De særlige naturområder og økologiske forbindelser udenfor byerne, skal friholdes for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende.

Det fremgår endvidere af retningslinjen for kystnærhedszonen, at:

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

Anden lovgivning

Strandbeskyttelseslinje

Der må jf. naturbeskyttelseslovens § 15 stk. 1, ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel inden for strandbeskyttelseslinjen, uden forudgående dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1.

Da der i forbindelse med udstykningen ikke flyttes eller etableres nye skel inden for strandbeskyttelseslinjen, er udstykningen ikke omfattet af krav om dispensation fra beskyttelseslinjen.

Sø- og åbeskyttelseslinje/fortidsmindebeskyttelseslinje

Der må jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra søer med vandflade på mindst 3 ha og de vandløb, der er registeret med en beskyttelseslinje i henhold til den tidligere lovgivning.

Da ansøgningen alene omhandler udstykning hvor der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet, er det ansøgte ikke omfattet af krav om dispensation fra beskyttelseslinjen.

Skovbyggelinje

Der må jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 meter fra skove. For privatejede skove gælder det kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov.

Da der i forbindelse med udstykningen ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjen, er udstykningen ikke omfattet af kravet om dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1.

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Hele den nye ejendom er beliggende inden for Natura 2000-område nr. 15: Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal (Habitatområde H15 og Fuglebeskyttelsesområde F1). Da landzonetilladelse alene omhandler udstykning af bygningsløs landbrugsejendom til naturformål, hvor der ikke etableres bebyggelse eller foretages ændret anvendelse af den kommende ejendoms arealer, 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, eller andre Natura 2000-områder. Aalborg Kommune lægger desuden vægt på, at der i forbindelse med tilladelsen fra SGAV er udarbejdet en plejeplan, i samarbejdet med Aalborg Kommune, som tager højde for opretholdelse af Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Den ansøgte udstykning ligger inden for det naturlige udbredelsesområde for en række dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Der er tale om følgende arter: *Bæver*, *Markfirben*, *Stor vandsalamander*, *Løgrø*, *Spidssnudet frø*, *Springfrø*, *Odder*, *Vandflagermus*, *Sydflagermus*, *Skimmelflagermus* og *Damflagermus*.

Der er i radius af 3 km fra den nye ejendom og på den nye ejendom, jf. Arter.dk flere fund af Spidssnudet frø, Løgrø, Odder, Stor Vandsalamander, Markfirben, Bæver, Vandflagermus, Sydflagermus Skimmelflagermus, Brund langøre, Dværgflagermus og Brundflagermus.

På baggrund af, at sagen alene omhandler udstykning hvor der ikke foretages ændringer i det bestående miljø, vurderes det samlet set at projektet ikke vil 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 sagen alene omhandler udstykning af en bygningsløs landbrugsejendom, hvor der ikke foretages fysiske ændringer eller etableres ny bebyggelse.

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.

Hovedformålet med landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægning er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbe-

stemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, fx 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.

Kravet om at udstykning der ikke er undtaget for landzonetilladelse efter planlovens § 36, kræver landzonetilladelse 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 udvikling sker i overensstemmelse med planlægningen for området.

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier.

Aalborg Kommune lægger vægt på, at udstykningen ikke vil ændre på anvendelsen af arealet i strid med det formål, som landzonereglerne har til formål at varetage. Aalborg Kommune lægger således vægt på, at udstykningen har til formål at bevare og udvikle naturen på arealet, og at der ikke vil være mulighed for at opføre ny bebyggelse på ejendommen for den nye landbrugsejendom i landzone uden forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen, eller hvad der er dyrevelfærdsmæssigt nødvendigt for eventuelle dyr, som skal indgå i plejen af arealet.

Aalborg Kommune lægger afslutningsvis vægt på, at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har givet tilladelse til udstykningen, og at arealet vil være tilgængeligt for offentligheden.

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. Hertil bemærker Aalborg Kommune at der i forbindelse med udstykningen ikke gives mulighed for opførelse af ny bebyggelse som, hvorved udstykningen ikke vil påvirke udpegningen for *Bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, Grønt Danmarkskort – Særligt naturområde og Økologisk forbindelse, lavbundsarealer, skovrejsning uønsket og kystnærhedszonen*.

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.

Landzonetilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristen er udløbet.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer den 26-06-2026, 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

Anders Brusen Jensen
Landzone- og byggesagsbehandler

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.

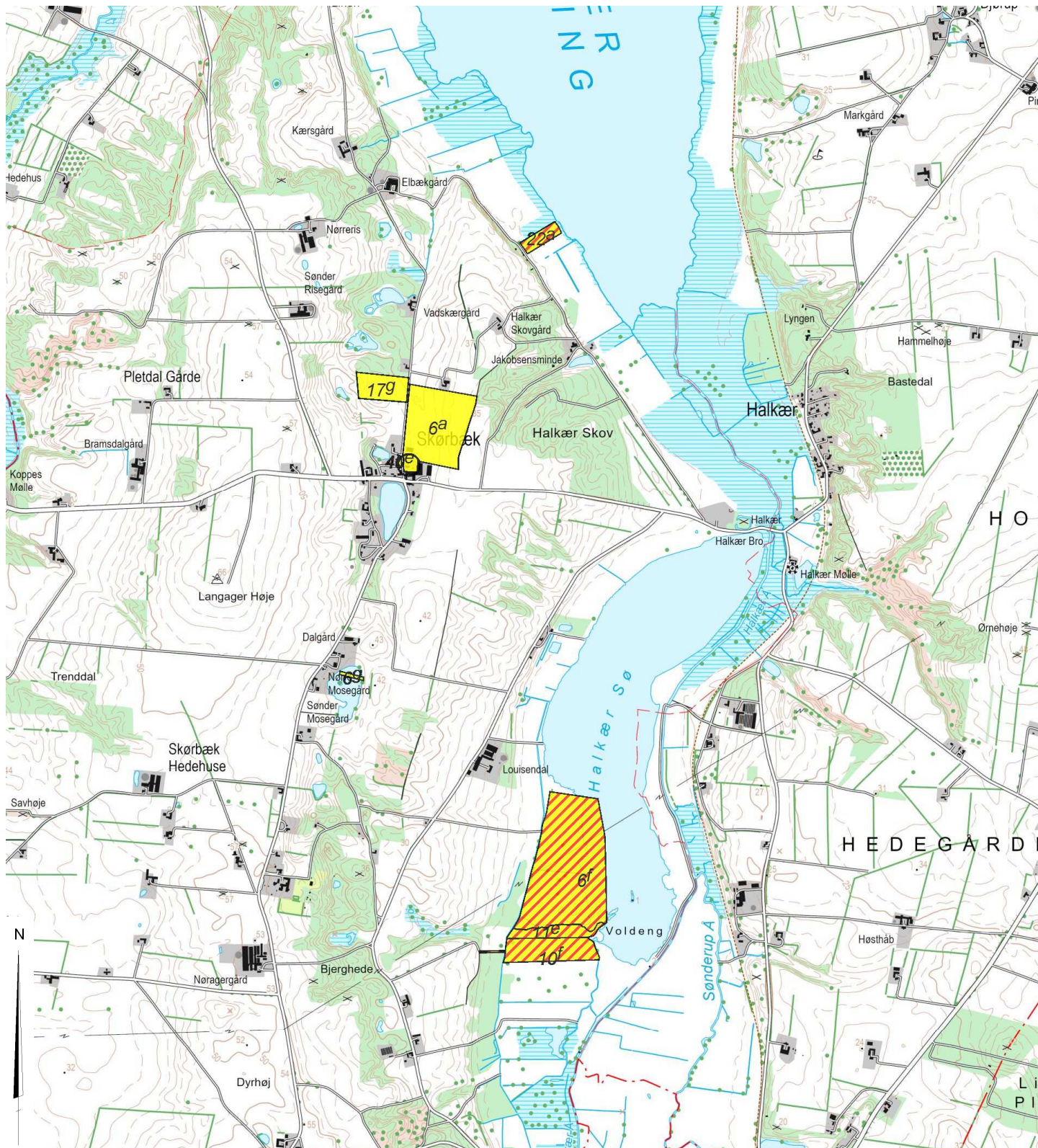
Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet ved Nævnenes Hus, inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således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





J.nr. 151-2024

Oversigtskort 1:25000

© Geodatastyrelsen

Ejendom	Ejer	Areal før	Areal efter
 Matr.nr. 22a m.fl. Halkær Hgd., Ejrup Kærsgårdvej 2	Ella Brogård Kristensen/Jørn Dahl Nielsen Kærsgårdvej 2, 9240 Nibe - AFHÆNDES	39,67ha	12,99ha
 Matr.nr. 6f, m.fl. Skørbæk By, Ejrup Ny landbrugsejendom uden beboelse	Ella B. Kristensen & Jørn Dahl Nielsen Kærsgårdvej 2, Skørbæk, 9240 Nibe	0,00ha	26,67ha

 Landbrugsbygning

Udfærdiget d. 30. oktober 2024
i anledning af udstykning

DALUMH
Landinspektør

Landinspektør Anders Dalum Hansen