



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:
THOLI

Sagsnr.:
S2025-2962

BFE-nummer
100815522

Matr.nr.
12o, Sulsted By, Sulsted

21. oktober 2026

Landzonetilladelse

Sulsted Kirkevej 38, 9381 Sulsted

matr.nr. 12o, Sulsted By, Sulsted

På baggrund af din ansøgning modtaget den 12-03-2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 07.10.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til opførelse af spejderhytte på 60 m² heraf 18 m² overdækket terrasse

Tilladelsen omfatter opførelse af spejderhytte på 60 m² heraf 18 m² overdækket terrasse til spejderformål. Spejderhytten opføres som erstatning for en ældre spejderhytte på 50 m² jf. BBR-oplysning, som fjernes. Adgang til matriklen sker via den tinglyste vejadgang over matrikel 5g, Sulsted By, Sulsted jf. Deklaration om færdselsret.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at hvis bygningen ikke længere anvendes til formålet, skal den umiddelbart, eller senest inden et år fjernes.

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 2000 m². Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanens rammeområder eller lokalplaner.

Den ansøgte placering er udpeget som bevaringsværdige landskaber, Områder med særlige drikkevandsinteresser, Grønt Danmarkskort – særlige naturområder, Grønt Danmarkskort – økologiske forbindelser, Kirkebygelinjer, Større sammenhængende landskaber.

Kommuneplanens retningslinjer

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.

Områder med særlige drikkevandsinteresser

Der må ikke udlægges nye arealer til byudvikling eller planlægges for ændret anvendelse i indvindingsplanke/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.

Grønt Danmarkskort – særlige naturområde samt økologiske forbindelser

Indenfor Grønt Danmarkskort kan der efter konkret vurdering etableres anlæg, der understøtter arealernes funktion som natur-/rekreativt areal, men kun som integrerede elementer i samspil med stedernes natur-, landskabs- og rekreative interesser.

Udenfor byerne, der er angivet på kortet, skal friholdes for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende.

Kirkebygelinjer

Jf. Naturbeskyttelsesloven § 19 må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m. indenfor en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

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.

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

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. 260 m 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 3 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: stor vandsalamander, spidssnudet frø, flagermus, dværgflagermus, brun langøre, sydflagermus, skimmelflagermus, brunflagermus, odder, løgfrø. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er stor vandsalamander ca. 312 m nord for projektområdet.

Stor vandsalamander

Afstanden til nærmeste sø og fund er ca. 320 m i nordlig retning. 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. I området med den nærmest sø, er der flere søer. Det vurderes, at stor vandsalamander ikke kommer nær projektet, da der imellem søerne og projektet er flere veje og vedligeholdte parcelhushaver. Kommunen vurderer, at individerne umiddelbart vil holde sig til området med søerne, da disse forhold vurderes mere tiltrækkende for stor vandsalamander. Det vurderes derfor, at yngle-/rasteforholdene for stor vandsalamander ikke påvirkes negativt.

Spidssnudet frø

Afstanden til nærmeste fund er 445 meter og nærmeste potentielle ynglevandhul er ca. 320 m. I området med den nærmest sø, er der flere søer. Det vurderes, at spidssnudet frø ikke kommer nær projektet, da der imellem søerne og projektet er flere veje og vedligeholdt parcelhushaver. Kommunen vurderer, at individerne umiddelbart vil holde sig til området med søerne, da disse forhold vurderes mere tiltrækkende for spidssnudet frø. Det vurderes derfor, at yngle-/rasteforholdene for spidssnudet frø opretholdes. Projektarealet vurderes ikke at udgøre et yngle-/rasteområde for spidssnudet frø.

Dværgflagermus

Det nærmeste fund er observeret 2,6 km fra projektet.

Dværgflagermus er en lille flagermus. Denne lever især nær vand, skovkanter og bebyggelse. Har ofte ynglekolonier i hule træer og bygninger. Fødesøgning foregår langs trælinjer og hegn.

I projektet indgår der ikke fældning af træer.

Projektarealet vurderes derfor ikke at påvirke yngle-/rasteområde for dværgflagermusen.

Brun langøre

Det nærmeste fund er observeret 1,5 km fra projektet.

Brun Langøre er en skovtilknyttet art af flagermus, jager blandt vegetation. Raster i bygninger og hulheder i træer.

I projektet indgår der ikke fældning af træer.

Projektarealet vurderes derfor ikke at påvirke yngle-/rasteområde for brun langøre.

Sydflagermus

Det nærmeste fund er observeret 2,7 km fra projektet.

En af de mest almindelige flagermus i Danmark. Jager i åbent landskab og omkring byer. Yngler ofte i bygninger, men bruger også træer.

I projektet indgår der ikke fældning af træer.

Projektarealet vurderes derfor ikke at påvirke yngle-/rasteområde for syd flagermus.

Skimmelflagermus

Det nærmeste fund er observeret 2,66 km fra projektet.

Om sommeren findes denne mest i det åbne land, hvor huse bruges som opholdssteder. Skimmelflagermusen synes at komme ind til byerne om efteråret. Vinterdvalen sker ofte i høje bygninger, som arten nærmest synes at være afhængig af. Arten går sent i dvale, man hører ofte sangen langt hen i november. Grundet beskrivelsen af denne flagermus, vurderer kommunen ikke, at yngle-/rasteområdet for skimmelflagermusen forringes.

Brunflagermus

Det nærmeste fund er observeret 2,63 km fra projektet.

En af de største danske flagermus. Foretrækker gamle træer med hulheder, ofte i parker og skove. Jager i åbent luftrum.

Da der ikke fældes træer eller ændres væsentligt på området, vurderer kommunen at yngle-/rasteområdet for brunflagermus opretholdes.

Odder

Det nærmeste fund er observeret 2,1 km fra projektet langs Svannekærsgroft. Der kan potentielt forekomme odder ved Svannekærsgroft, dog ligger denne 1,2 km fra projektet. Aalborg kommune vurderer ikke, at odderens yngle-/rasteområde påvirkes.

Løgfrø

Løgfrø er registreret i en afstand af 600 meter fra projektområdet. Projektområdet er adskilt fra de lokationer, hvor der er gjort fund af løgfrø, af trafikkerede veje og vedligeholdte parcelhushaver, som kan udgøre en barriere for løgfrøens vandring. Da der er mere favorable forhold i det område, hvor den er observeret, vurderer kommunen ikke, at løgfrøens yngle-/rasteområde påvirkes.

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.

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, at der er tale om opførelse af en ny spejderhytte som erstatning for en eksisterende spejderhytte på ejendommen.

Der er endvidere lagt vægt på, at anvendelsen til spejderformål videreføres, og at projektet ikke vurderes at være i strid med de hensyn, som planlovens landzonebestemmelser skal varetage.

Adgang til ejendommen sker via den tinglyste vejadgang over 5g, Sulsted By, Sulsted i henhold til deklaration om færdselsret.

Projektet er beliggende inden for udpegningen Grønt Danmarkskort. Inden for sådanne områder kan der efter en konkret vurdering etableres anlæg, der understøtter området funktion som natur- og rekreativt areal, når anlægget indpasses som et integreret element i samspil med natur-, landskabs- og rekreative interesser.

Den ansøgte spejderhytte er af beskedent omfang og understøtter området anvendelse til spejderaktiviteter. Spejderaktiviteten er samtidig tæt knyttet til brugen og oplevelsen af naturen, og den rekreative anvendelse er forenelig med området udpegning. På den baggrund vurderes projektet ikke at være i strid med hensynene bag Grønt Danmarkskort, og der kan derfor meddeles tilladelse til det ansøgte projekt.

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 den 21.10.2026, 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.

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 eller via Digital Post på www.borger.dk.
Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr.

Klagevejledning (planloven)

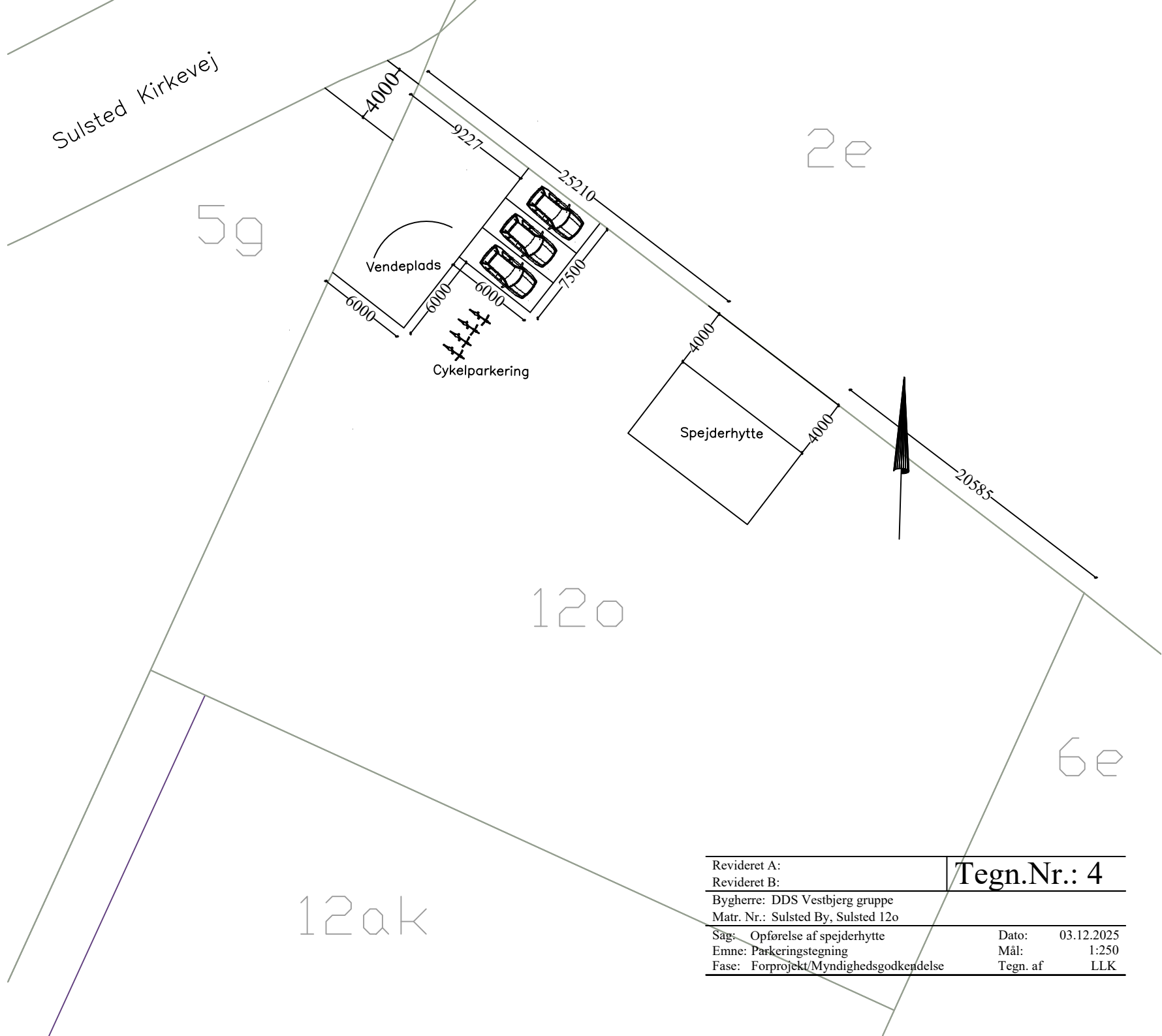
Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, at kommunen efter din opfattelse burde have 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.

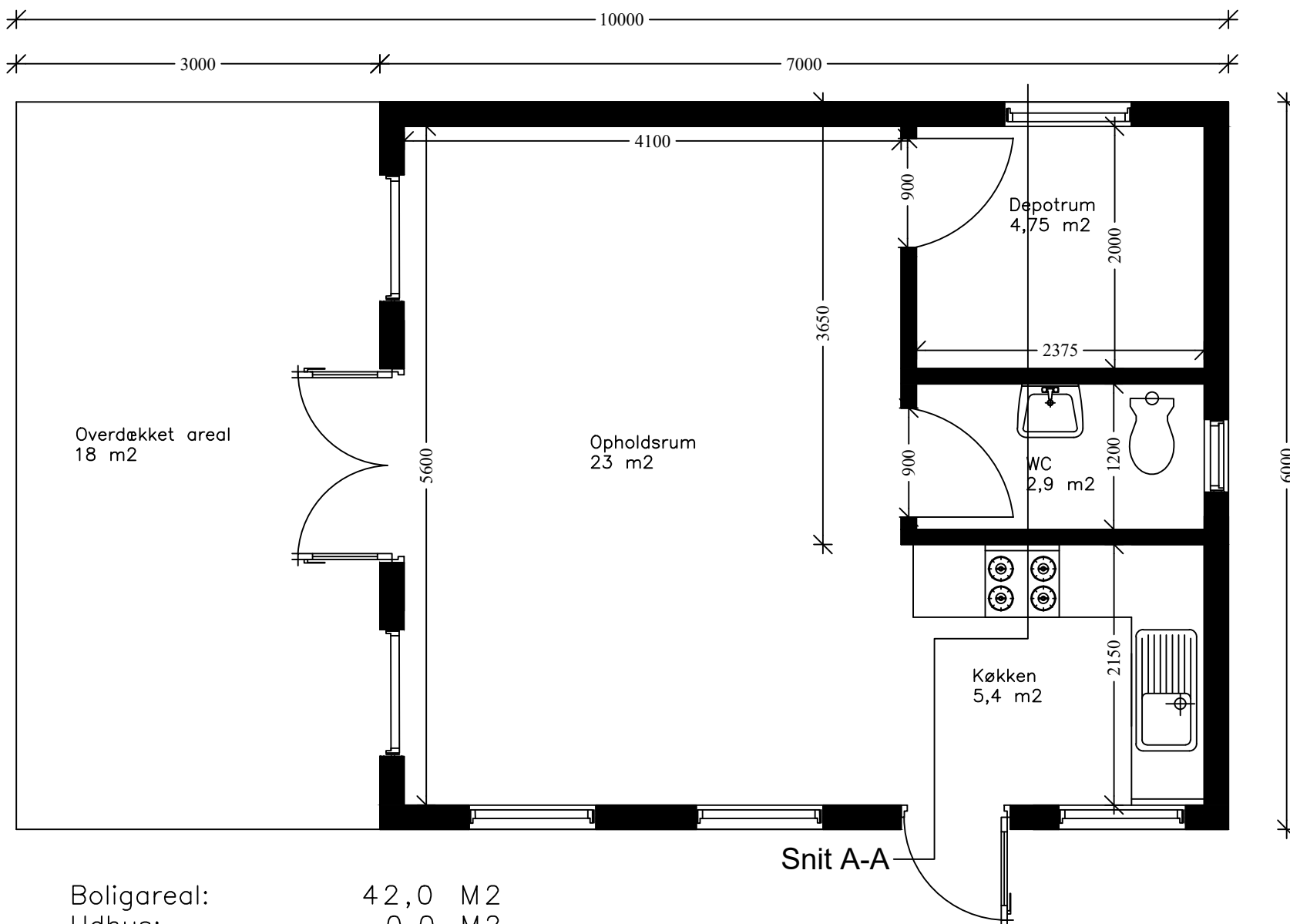
Planklagenævnet afviser din klage, hvis den sendes uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.



Udskrevet af: Thomas Kjær Lindberg
Målestoksforhold: 1:10000



Revideret A:	Tegn.Nr.: 4	
Revideret B:		
Bygherre: DDS Vestbjerg gruppe		
Matr. Nr.: Sulsted By, Sulsted 12o		
Sag: Opførelse af spejderhytte	Dato: 03.12.2025	
Emne: Parkeringstegning	Mål: 1:250	
Fase: Forprojekt/Myndighedsgodkendelse	Tegn. af LLK	



Boligareal: 42,0 M2
 Udhus: 0,0 M2
 Overdækket: 18,0 M2
 Bebyggelsesprocent: 3,0 %
 Grundareal: 2000 M2

Revideret A:

Revideret B:

Tegn.Nr.: 1

Bygherre: DDS Vestbjerg gruppe

Matr. Nr.: Sulsted By, Sulsted 12o

Sag: Opførelse af spejderhytte

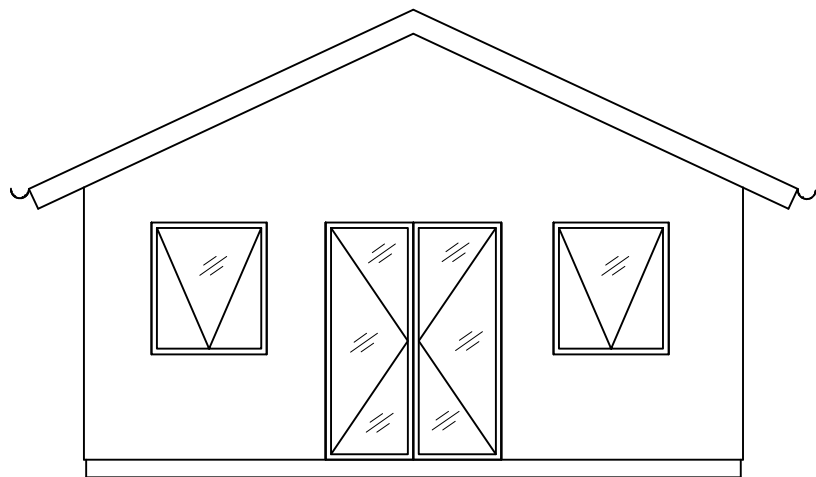
Emne: Plantegning

Fase: Forprojekt/Myndighedsgodkendelse

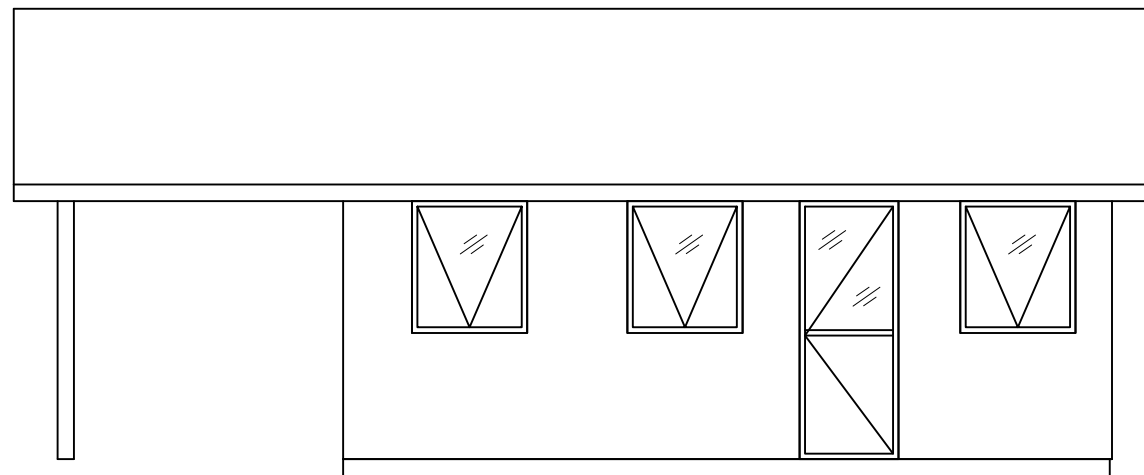
Dato: 03.12.2025

Mål: 1:50

Tegn. af LLK



Gavl mod nordvest



Facade mod sydvest

Revideret A:	Tegn.Nr.: 2
Revideret B:	
Bygherre: DDS Vestbjerg gruppe	
Matr. Nr.: Sulsted By, Sulsted 12o	
Sag: Opførelse af spejderhytte	Dato: 03.12.2025
Emne: Facadetegning	Mål: 1:70
Fase: Forprojekt/Myndighedsgodkendelse	Tegn. af LLK

Tag, U - værdi = 0,25

20 grader sadeltag
Spærdimension efter beregning
Undertag fastmonteret med 25X50 mm klemplister. T1
godkende lægter 38x73 mm
Tagbeklædning stål/eternit og farve efter bygherres valg.
Der udføres naturlig-ventilation ved tagfoden.
Tagrender og nedløb af zink.

Stern og Udhæng

Der monteres eternit-plader ved stjern /
udhæng / underudhæng.

Skillevægge

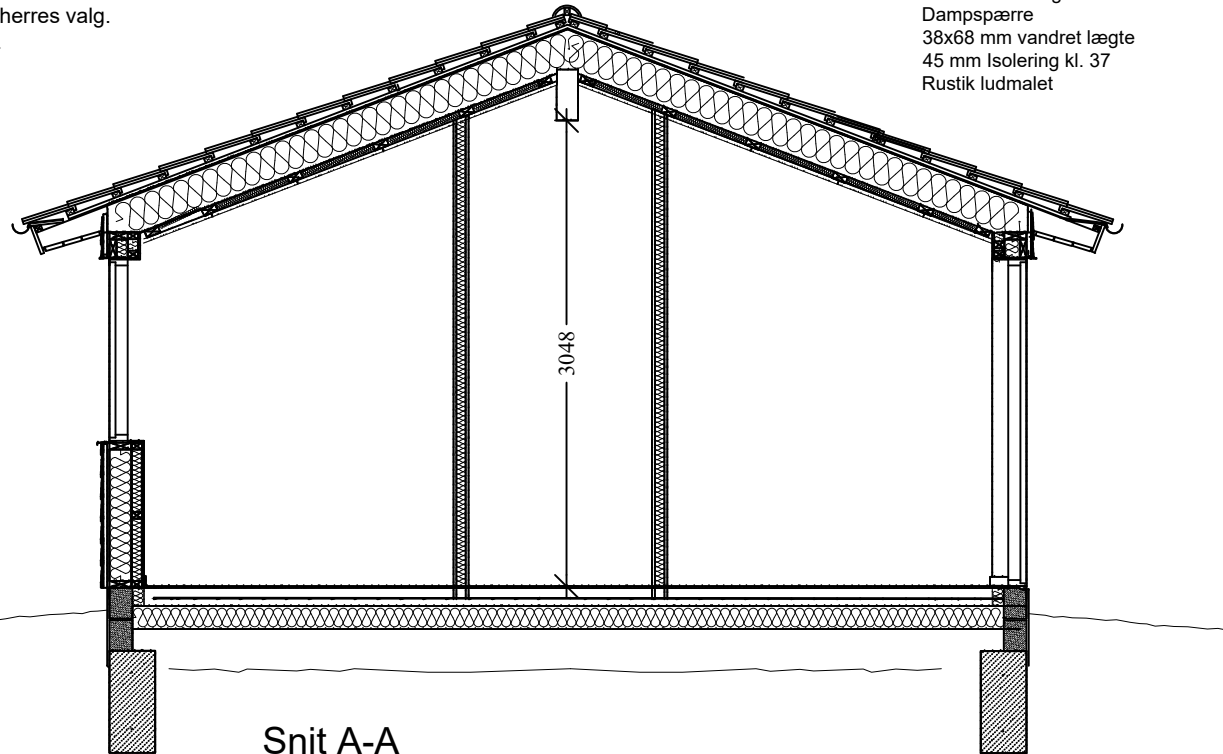
100 mm konstruktion
45 x 75 mm regler
75 mm Isolering Kl. 37
Rustik ludmalet

Terrændæk U-værdi = 0,25

120 mm støbte gulve, isoleres med
150 EPS polystyren guldplader
og der kantisolerer med 30mm polystyren
mod fundament.
(Dog ikke ved døre ! der kantisolerer med
10 mm styrolit.) Terræn dæk udstødes
udført med revnefordelende armering.

Fundamenter

Udgraves til 90 cm frosthry dybde
250 mm liniefundament med strengarmering,
afsluttes foroven med 2 x 190 x 100 mm lecablok,
som pudses til glat overflade på udvendige side.



Snit A-A
Mål 1:50

Note:

Der udføres gevindstænger som er nedstøbt i
fundamentet, til forankring og afstivning af spær.
Vådum udføres efter By og Byg Anvisning 200.

Ydervægge, U-værdi = 0,25

190 mm 2 lags konstruktion m. ialt 165mm isolering,
Træbeklædning
25 x 100 mm tryk forskalling
Vindspærre og afstivning
45 x 125 mm lodret stolpe
120mm isolering kl. 34
Dampspærre
38x68 mm vandret lægte
45 mm Isolering kl. 37
Rustik ludmalet

O.K. - TAG
3.710

U.K. - DØR / VINDUESHUL
2.160

O.K. - VINDUESHUL
0.962

O.K. - SOKKEL
0.000

O.K. - TERRÆN
-0.150

U.K. - SOKKEL
-0.900

Revideret A:

Revideret B:

Bygherre: DDS Vestbjerg gruppe

Matr. Nr.: Sulsted By, Sulsted 12o

Sag: Opførelse af spejderhytte

Emne: Snit A-A

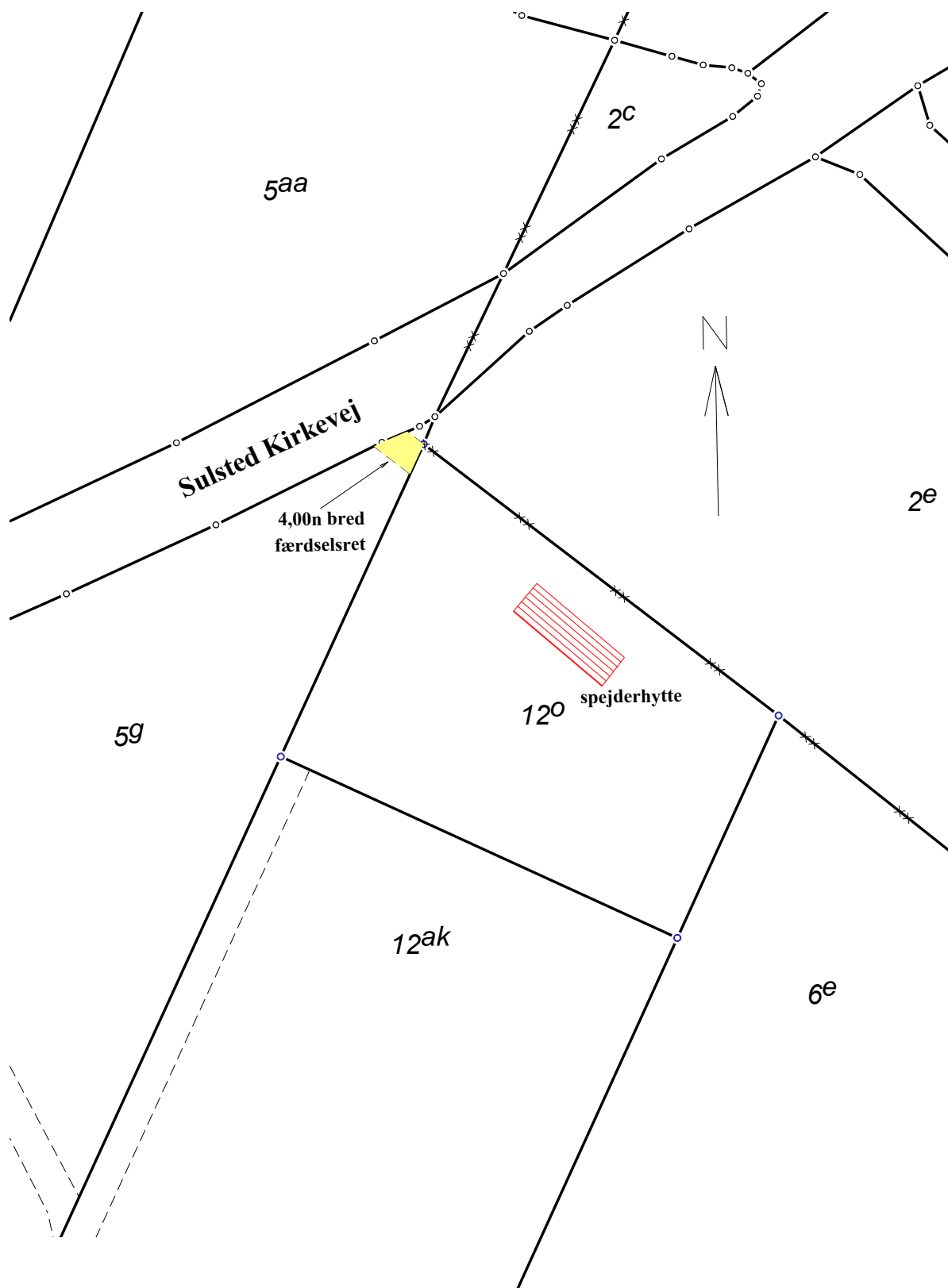
Fase: Forprojekt/Myndighedsgodkendelse

Tegn.Nr.: 3

Dato: 03.12.2025

Mål: 1:50

Tegn. af LLK



Tinglysningsrids

over terræn af

Matr.nr. 5g

Sulsted By, Sulsted

Aalborg Kommune

Region Nordjylland

Udfærdiget d.04.09.2026 i anledning af

tinglysning af færdselsret

Målforhold 1:750

J. nr. 52294

LANDINSPEKTØR NORD

BRØNDERSLEV

JAMMERBUGT

AALBORG

WWW.LANDNORD.DK

INFO@LANDNORD.DK