



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:
LAHOL

Sagsnr.:
S2025-7769

BFE-nummer
3288904

Matr.nr.
31d, V. Hassing By, V. Hassing

09. februar 2026

Landzonetilladelse

Heden 7, 9310 Vodskov

matr.nr. 31d, V. Hassing By, V. Hassing

På baggrund af din ansøgning modtaget den 05.08.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 07.02.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til fritliggende udestue på 45 m²

Det ansøgte forhold er en udestue på 45 m². Bygningen er ca. 2,6 meter høj. To af siderne er lukkede permanent, og to af siderne kan åbne helt med store dørpartier, der ligeledes kan lukkes helt og skabe et fuldkomment aflukket rum.

Den ansøgte udestue er placeret i et haveareal, med en afstand til ejendommens bolig på ca. 18 meter.

Redegørelse

Ejendommen på 2,2 ha er beliggende i landzone. Herudover er den ansøgte placering omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 skovbyggelinje, samt udpeget som Grønt Danmarkskort – potentielt naturområder og potentiel økologisk forbindelse, landskabshensynet – skovlandskab, skovrejsningsområde, større sammenhængende landskaber, økologi interesseområde, bevaringsværdige landskab.

Endvidere bemærkes det, at en del af ejendommen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18, fortidsmindebekyttelseslinje. Dog er denne ikke gældende for projektområdet, hvorfor der ikke kræves dispensation hertil.

I henhold til BBR-registret er følgende bebyggelser registreret på ejendommen:

BBR-bygning 1 (bolig) på 237 m² heraf 58 m² tagetage

BBR-bygning 2 på 345 m².

Arealerne omkring det ansøgte er, ud over den øvrige bebyggelse på ejendommen, præget af træer, græsplæner og mindre beplantning.

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

Grønt Danmarkskort – Potentielt naturområde og potentiel økologisk forbindelse:

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.

Landskabshensynet – Hammer Bakker-Vester Aslund Skovlandskab:

Områdets bebyggelse består af små til mellemstore ejendomme beliggende langs veje og mere varieret i terrænet i de mere bakkede områder. Ny bebyggelse i de bakkede landskaber bør spille videre på områdernes bebyggelsesstruktur. Den bør placeres nede i terrænet og ikke dominere bakketoppene. Ny bebyggelse kan indpasses i landskabet med levende hegn og småplantninger, der spiller videre på områdets skovpræg.

Skovrejsningsområde:

Inden for områder udpeget til skovrejsning, må der ikke etableres tekniske anlæg og bebyggelse eller inddrages arealer til formål, der kan forringe mulighederne for skovrejsning.

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.

Økologi interesseområde:

Der må i områderne ikke planlægges for eller gives tilladelse til anvendelser, der umuliggør eller i væsentlig grad hindrer mulighederne for græssende dyr eller dyr på friland i områderne.

Anlæg og aktiviteter, der har til formål at forbedre klima, miljø, natur og friluftsliv, er undtaget.

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 vægtes højt. Ændringer må ikke forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske, naturbetingede, rekreative eller visuelle oplevelsesværdier.

Anden lovgivning

Skovbyggelinje

Forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, gælder ikke for bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, hvortil der er meddelt landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning, § 17, stk. 2, pkt. 5.

Hensynet til skoven som landskabselement og til arealer langs skoven som levested for planter og dyr varetages i sådanne tilfælde ved administrationen af landzonereglerne.

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 habitatområde, ligger ca. 5,5 km mod vest. På baggrund af afstanden og projektets omfang vurderes det, at pro-

jektet 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, løgfrø, grøn mosaikgoldsmed, odder. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er spidssnudet frø ca. 580 m nord for projektområdet.

Spidssnudet frø og løgfrø:

Padderne er afhængig af sammenhængende naturområder med gode forbindelser mellem ynglevandhuller. De foretrækker lavvandede vandhuller i afgræssede enge og moser som ynglesteder og benytter sig også af andre våde, lysåbne naturtyper til fødesøgning.

Fundene af spidssnudet frø er både nord, vest og øst for projektområdet, hvor det tætteste fund er ca. 585 m. væk. Disse områder fremstår alle hver for sig som større naturområder herunder skov, mose, overdrev og eng, med vandhuller og mindre søer. Det tætteste fund af løgfrø er ca. 1,2 km fra projektområdet.

På projektområdet, samt i den nære kontekst, er der dog ikke beskyttet natur eller netværk af vandhuller og søer. Endvidere fremstår projektområdet i sig selv, som et passet haveareal og med en slået græsplane, hvorpå der kontinuerligt foregår mennekselig aktivitet og forstyrrelser. Der findes på ejendommen ca. 43 m. fra projektområdet et mindre vandhul indenfor ejendommens haveanlæg. Da der er ca. 414 m til næst-tætteste vandhul/sø, der er placeret på den anden side af en asfalteret vej, vurderes vandhullet på ejendommen ikke at udgøre andel i et netværk af vandhuller, hvor padderne vil vandre mellem. Projektetarealet er vurderet i sig selv ikke at rumme yngle-/rastelokalitet for padderne, hvortil det bør nævnes, at arterne højst sandsynligt vil søge mod de større naturområder mod nord, øst og vest, der udgør væsentlig bedre forhold som yngle- og rasteområde.

Grøn mosaik goldsmed:

Afstanden til nærmeste fund er ca. 2 km. Denne art yngler typisk i søer og vandhuller, hvor man finder planten krebseklo. Grundet afstanden til nærmeste fund, at der ikke er registreret krebseklo på eller nær omhandlende ejendom, at projektets omfang er beskedent, samt at det er placeret ca. 43 m fra det nærmeste vandhul, vurderes det, at artens yngle- og rasteområde ikke påvirkes.

Odder:

Det nærmeste fund af odder er ca. 1,8 km SV for projektområdet, på den anden side af Øster Hassing Vej. Grundet den store afstand til det nærmeste fund, samt at afstanden til det tætteste vandløb, der er en grøft, er ca. 620 m., vurderes det, at odderens yngle- og rasteområde ikke påvirkes.

Flagermus:

Der er i projektområdets nære kontekst flere større træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Bygningen placeres uden for de nærmeste træers drypzone, træerne bevares og projektet er af begrænset omfang, hvorfor det vurderes, at områdets potentiale som levested for flagermus opretholdes.

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 afstanden til nærmeste nabo-bebyggelse er ca. 53 (nabobeboelse ca. 64 m.), at der herimellem er tæt beplantning af træer samt et læbælte, og at det ansøgte vurderes at være af beskedent omfang i forhold til denne ejendom, og naboejendommenes, 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.

Det vurderes, at det ansøgte ikke falder under undtagelsesbestemmelsen i planlovens §36, stk. 1, pkt. 8, da der i denne bestemmelse er tale om sekundære bygninger til kortere ophold såsom drivhuse, carporte, garager, udhuse etc. Ligeledes vurderes det, at det ikke falder under lovens § 36, stk. 1, pkt. 10, da en udestue kun vil være omfattet, hvis den blev sammenbygget med ejendommens bolig, hvilket den i dette tilfælde ikke gør. Derfor er det vurderet, at forholdet kræver landzonetilladelse efter lovens §35, stk. 1.

Der foreligger en generel praksis for planlovens landzoneadministration omhandlende, at en ejendom i landzone umiddelbart ikke må fremstå, med mere end én bolig eller bolig-lignende bygning.

Der er i vurderingen af udestuen lagt afgørende vægt på det ansøgtes størrelse, indretning og udtryk. Hertil er det vurderet, at det fremstår mere af et udhus eller overdækket terrasse, end det gør af et anneks eller som udvidelse af ejendommens boligkvadratmeter. Dette, da der hverken indrettes værelser, toilet eller køkken. Kommunens vurdering er, at der er tale om en udestue, da bygning skal benyttes til ophold og kan aflukkes helt, men at bygningen grundet omfang, indretning og konstruktion alene tjener formål, der kan si-destilles med anvendelse af en overdækket terrasse.

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. Dette da der er tale om en bygning med et beskedens areal og højde, der placeres i tilknytning til, og i ca. samme højdekote, som ejendommens eksisterende bebyggelse. Ligeledes er det placeret ved tæt og høj beplantning, hvorfor det både står lettere skjult og er tilpasse ejendommens bebyggelse og grønne elementer. Endvidere gøres der opmærksom på, at alle de førnævnte landskabelige udpegninger, er gældende for hele ejendommen, hvorfor det vurderes, at byggeriet ikke med rimelighed kan henvises til en anden placering udenfor disse.

Skovbyggelinje:

Udestuen er placeret ca. 207 m. til skovbrynet af den skov, der afkaster skovbyggelinjen, hvortil det bemærkes, at ejendommens øvrige, og væsentligt større bygninger, er placeret i samme afstand til skovbrynet, eller tættere på. Bygningen der er placeret tættest på er i en afstand af ca. 166 m. fra skovbrynet. Grunden afstanden, samt udestuens mindre omfang, vurderes den ikke at påvirke skovens værdi som landskabs-elementer, og skovbrynet som levesteder for plante- og dyrelivet vurderes opretholdt.

På baggrund af ovenstående, vurderes det ansøgte umiddelbart at være i overensstemmelse med landzonedadministrationen. Ligeledes, er det vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier på den ansøgte placering, hvorfor der meddeles tilladelse.

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 09-02-2026, 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
Laura Holm
Civilingeniør

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)

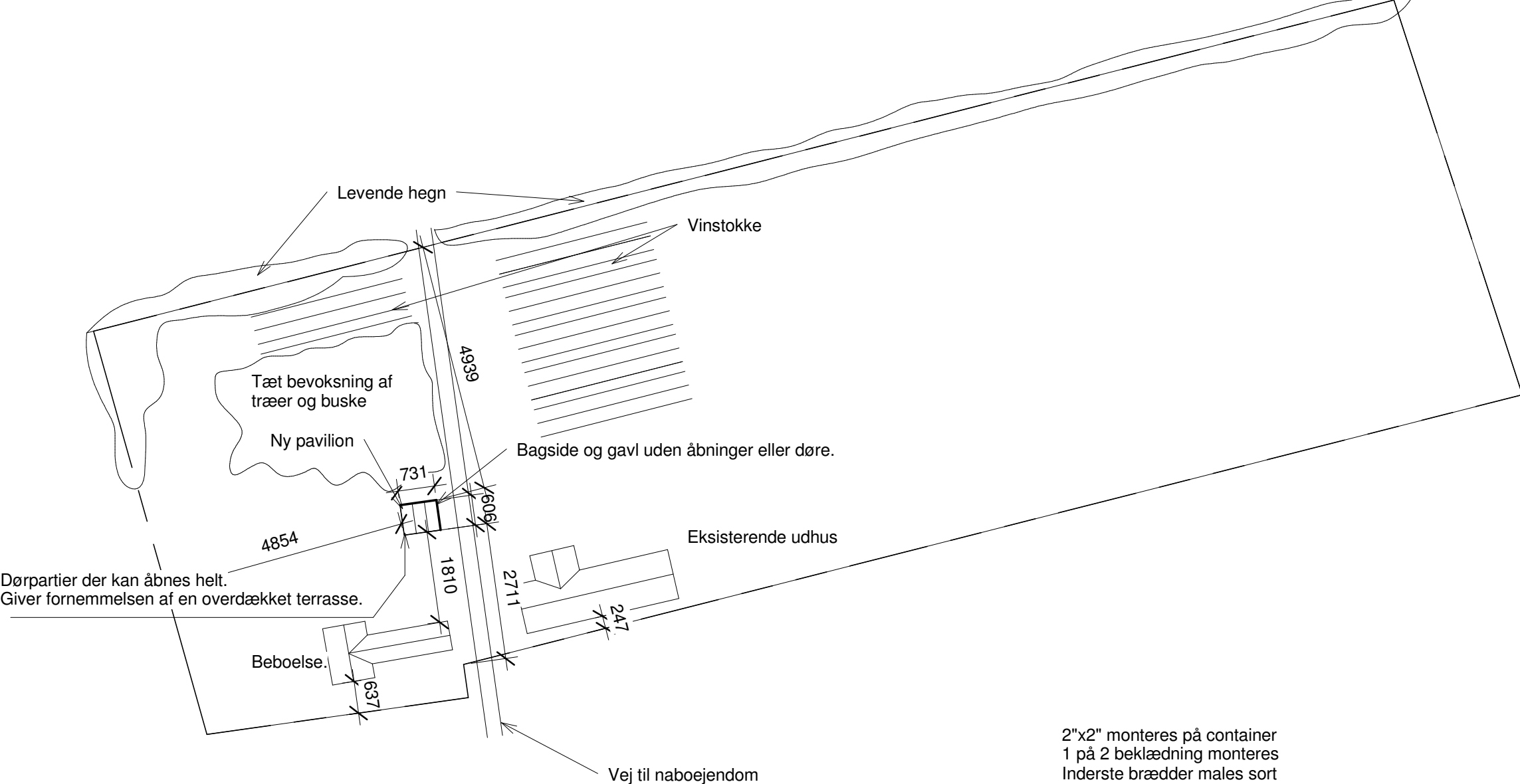
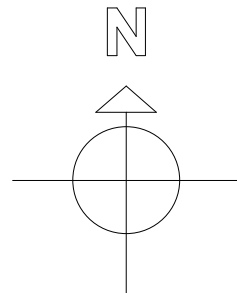
Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, at kommunen efter din opfattelse burde have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



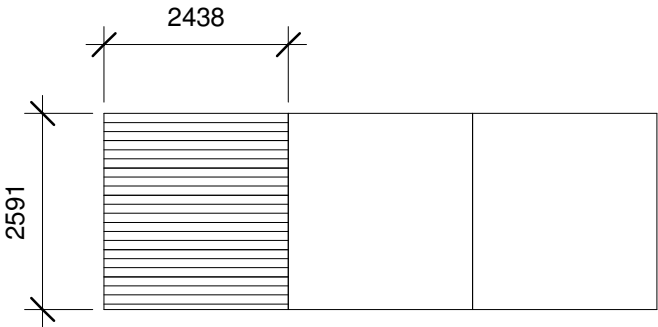
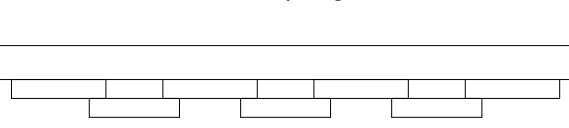


Grund: 22700 m2
Beboelse: 179 m2
Udhus: 345 m2
Bebyggelsesprocent 2,3%

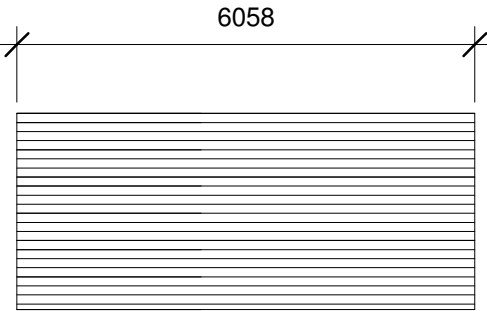
Ny pavilion 45 m2
Ny bebyggelsesprocent 2,5%

Mål på situationsplan i cm.
Mål på facade tegninger i mm.

2"x2" monteres på container
1 på 2 beklædning monteres
Inderste brædder males sort
Yderste brædt er brunimprægneret, evt i hårdtræ.

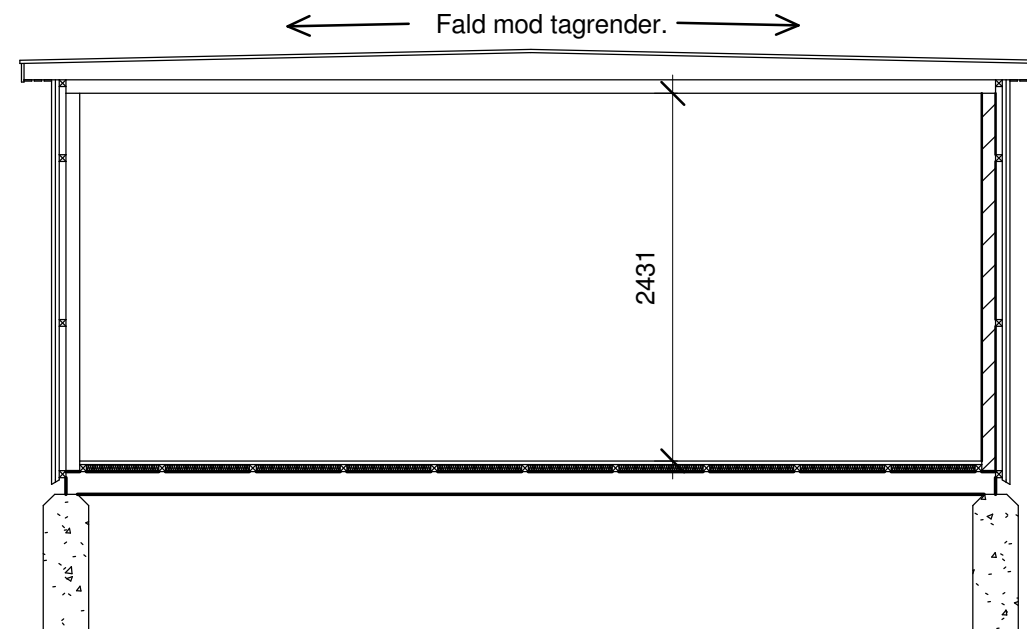


Pavilion set fra syd.



Pavilion set fra øst.

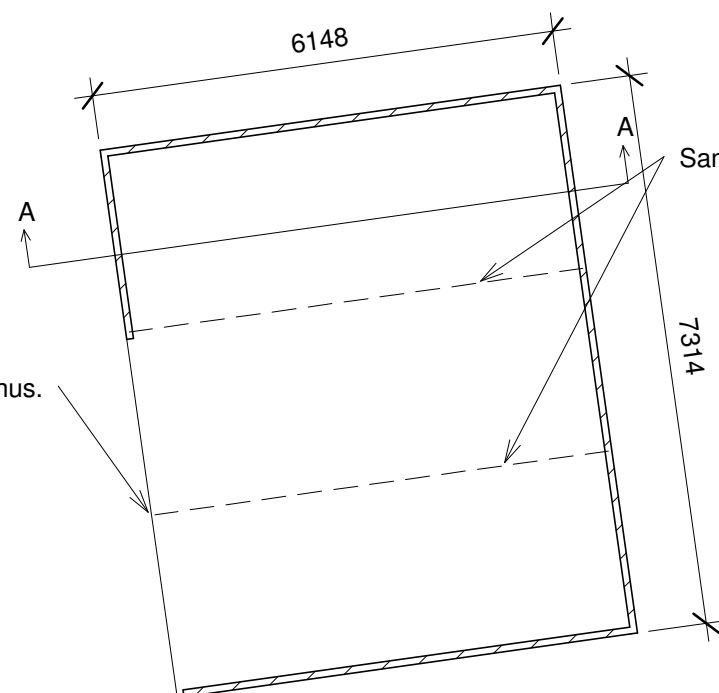
Ny pavilion.
3stk. container byggesammen.
Beklædes med træ.



Punktfundamenter udføres i hvert hjørne.
Føres til frostfri dybde.

2 Snit A-A

1 : 50



Åbning i 2 stk. paviljoner.
Åbninger vender sydvest mod eget hus.

Samling mellem paviljoner

Plantegning.

1:100

TAG:
Tagpap
22 mm tagkrydsfiner
200 mm spærtræ 600 c/c
Isolering.

Ydervæg:
1 på 2 beklædning. Inderste brædder er sort, yderste er brun imprægneret for at falde i i skovstykket de opsættes ved.
45x45 regler monteres for underlag af beklædning.

Gulv:
Brun imprægneret terrassebrædder.
15mm gulv krydsfiner.
45mm isolering
45x45 regler 600 c/c som underlag for gulv.

Fundamenter:

Der udføres punktfundamenter i hjørner og ved samlingerne af paviljoner.

Der monteres port i gavlen på 2 af pavilionerne, se plantegning.