



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.
KR

Sagsnr.
S2026-4989

BFE-nr.
3301743

Matr.nr.
7at, Drastrup By, Frejlev

27. oktober 2026

Landzonetilladelse

Drastrup Skovvej 41B, 9200 Aalborg SV

matr.nr. 7at, Drastrup By, Frejlev

På baggrund af din ansøgning modtaget den 24.04.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 155,25 m².

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone, er ikke landbrugsnoteret og har et areal på 853 m². Den ansøgte placering er udpeget som områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Der er søgt om landzonetilladelse til nyt fritliggende enfamiliehus på 155,25 m² indeholdende entré, gang, 3 værelser, bryggers, 2 badeværelser, køkken/alrum og stue. Boligen placeres på omtrent samme placering som tidligere fritliggende enfamiliehus, der er nedrevet. Den nye bolig er dog flyttet en smule længere mod øst, ca. 9 meter fra Drastrup Skovvej. Indkørslen flyttes i den forbindelse længere mod syd end eksisterende indkørsel. Ejendommens ubebyggede arealer fremstår som haveareal. Der er ingen anden bebyggelse på ejendommen.

Boligen opføres i lyse gråbrunlige blødstrøgne mursten med hvide og grå nuancer, med sorte betontagsten på taget og med træ/aluvinduer der er sorte på udvendig side.

Det nye byggeri holdes i én etage og placeres i kote 7,37 (DVR90). Der terrænreguleres maksimalt op til + 360 mm.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.6.B1 – Drastrup.

Lokalplan

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, byplanvedtægt eller deklaration.

Kommuneplanens retningslinjer

Område 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 indvindingsoplande/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 fremtids sikre muligheder for indvinding af vand til almen vandforsyning.

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, ligger ca. 5,5 km mod nordvest. 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: markfirben, flagermus (sydflagermus, dværgflagermus, vandflagermus, troldflagermus, skimmelflagermus, damflagermus, pipistrellflagermus), spidssnudet frø og stor vandsalamander. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er markfirben ca. 800 m vest for projektområdet.

Selvom den tidligere bolig på ejendommen er nedrevet, skal der vurderes på den eventuelle påvirkning af flagermus ved nedrivning af bebyggelsen, da nedrivningen af boligen er en umiddelbar forudsætning for, at der kan gives tilladelse til en ny bolig på ejendommen. Derfor betragtes den tidligere nedrivning som en del af det det ansøgte projekt ift. vurderingen efter planhabitatbekendtgørelsen.

Da bygningen er nedrevet, kan tilstedeværelsen af flagermus i bygningen, da den fortsat stod, ikke udelukkes. Det er dog, ud fra tilgængeligt billedmateriale af den tidligere bygning, vurderet at der ved nedrivningen ikke er sket påvirkning af flagermus.

Da den nye bolig placeres på nogenlunde samme placering som hvor der indtil for nyligt stod en bolig, indenfor ejendommens haveanlæg og i et boligområde, vurderes det ansøgte ikke at påvirke andre 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.

Lov om offentlige veje § 49 - Overkørselstilladelse

Der er ifm. projektet meddelt overkørselstilladelse efter Lov om offentlige veje § 49, dateret d. 12.10.2026. Vilkår heri er gældende.

Naboorientering efter planlovens § 35

Der er gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået væsentlige bemærkninger fra naboer.

Begrundelse

Generelt om landzonetilladelser

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.

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.

Undtagelse fra krav om landzonetilladelse

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.

Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, kræver ikke landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3.

En beboelsesbygning på en landbrugsejendom anses efter praksis som erhvervsmæssigt nødvendig, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, hvis den er nødvendig for opfyldelse af landbrugslovens bestemmelser om erhvervesbetinget bopælspligt. Ejendommen er dog ikke en landbrugsnoteret ejendom og opførelse af en ny bolig, kræver derfor landzonetilladelse.

Generelt om genopførelse af nedrevet helårshus

Efter hidtidig praksis kan der som hovedregel gives landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus som erstatning for et ældre helårshus, som nedrives. Dette skyldes, at ejeren almindeligvis må antages at have en berettiget forventning om at kunne genopføre huset. Navnlig hvis huset aktuelt benyttes som bolig, kan der kun gives afslag, hvis særlige omstændigheder klart taler imod en landzonetilladelse, f.eks. hensynet til internationalt beskyttet natur eller helt særlige landskabelige forhold.

Det er en forudsætning, at det tidligere hus er lovligt opført. Det er desuden en forudsætning, at huset ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. må betragtes som en ruin. Om huset er beboet eller har været beboet inden for de seneste år, indgår i vurderingen af, om huset repræsenterer en tilstrækkelig værdi.

Hvis det tidligere hus ville kunne være til- eller ombygget op til 500 m² uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, vil det nye hus også som klart udgangspunkt kunne opføres i en størrelse på op til 500 m².

Det nye hus vil også som klart udgangspunkt kunne opføres med nogenlunde samme placering som det tidligere hus. Efter hidtidig praksis vil der også kunne gives landzonetilladelse til at ændre placeringen, så bebyggelsen får en vis afstand til trafikerede veje.

Ejeren kan ikke antages at have en berettiget forventning om at kunne opføre huset på en anden placering end det tidligere hus.

Vurdering

I begrundelsen for meddelelse af landzonetilladelse er der lagt særlig vægt på, at det ansøgte ligger inden for en gældende kommuneplanramme, der udlægger området til boligområde med bl.a. åben-lav boligbebyggelse. Det ansøgte vurderes dermed at være i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Herudover er der lagt afgørende vægt på at enfamiliehuset opføres som erstatning for tidligere bolig, da der på ejendommen har været et enfamiliehus indtil 2025, hvor dette blev nedrevet.

Boligen placeres på næsten samme placering som den tidligere og indenfor haveafgrænsning på en parcelhusgrund. Den nye bolig vurderes dermed at være i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer. Ud fra landskabelige hensyn vurderes ejendommens bebyggelses- og færdselsarealer desuden at udgøre en hensigtsmæssig helhed.

Med udgangspunkt i ovenstående vurderes bebyggelsen at være indpasset i landskabet og at understøtte den eksisterende bebyggelsesstruktur, uden at sløre landskabssammenhængende i området.

Aalborg Kommune finder desuden ikke, at udpegningen "*Område med særlige drikkevandsinteresser*" har betydning for den konkrete sag, da ejendommen er beliggende indenfor planlagt område der giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse. Der udlægges ikke nye arealer til byudvikling eller planlægges for ændret anvendelse.

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.

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

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 27.10.2026, 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.

Hvis klagefristen på 4 uger udløber på en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. planlovens § 60, stk. 2.

Venlig hilsen

Kirstine Reese
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.

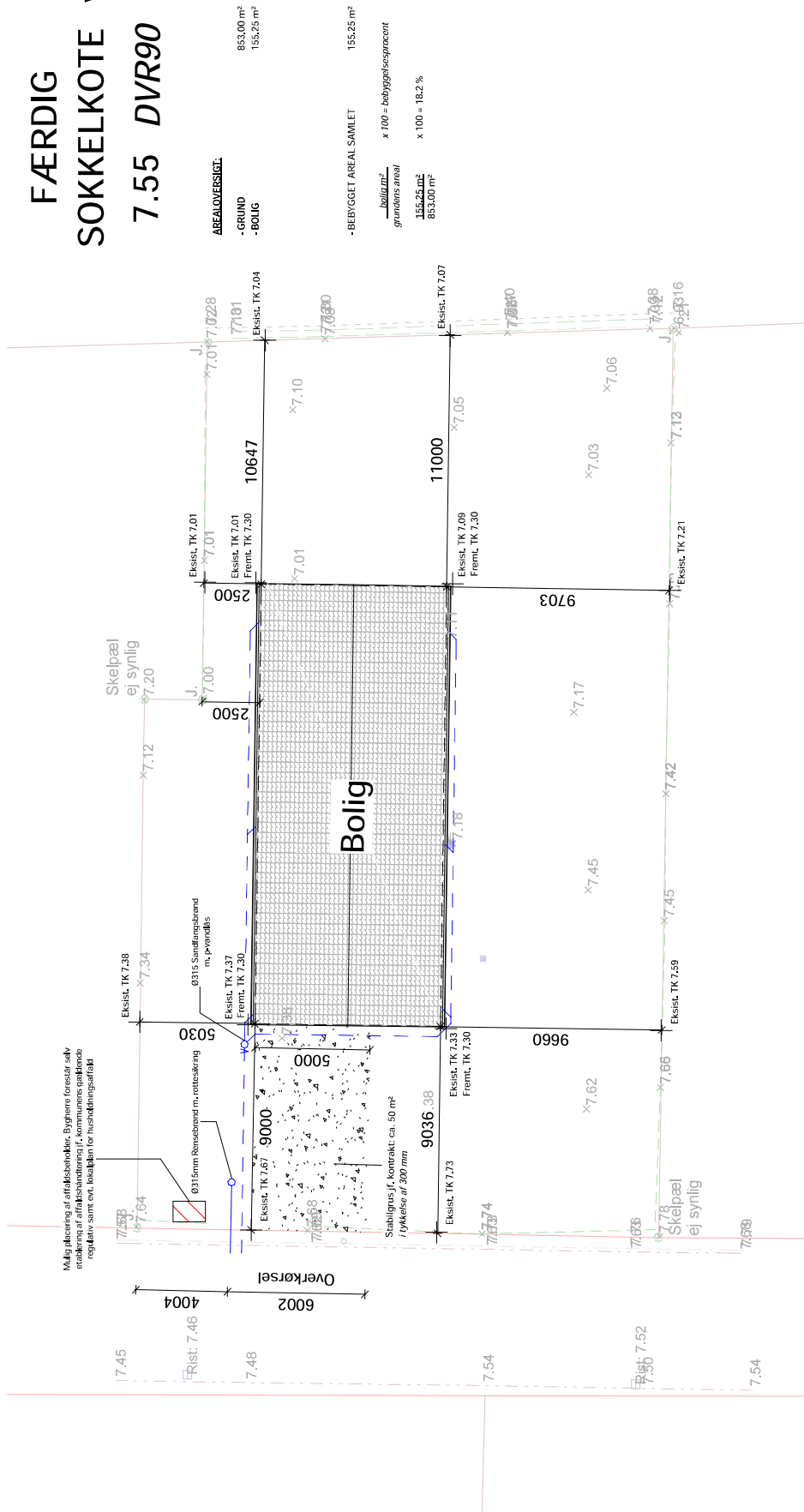
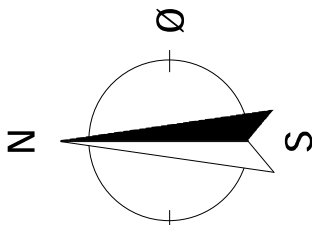
Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet ved Nævnenes Hus, inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således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



FÆRDIG
SOKKELKOTE V
7.55 DVR90



AREALOVERSIGT:

- GRUND 853,00 m²
- BOLIG 155,25 m²

- BEBYGGET AREAL SAMLET 155,25 m²

$\frac{\text{bolig m}^2}{\text{grundens areal}}$ x 100 = bebyggelsesprocent
155,25 m² x 100 = 18,2 %
853,00 m²

Byggesag: Drastrup Skovvej 41B, 9200 Aalborg

Hypel har oplyst på dette tegningsmateriale

Proj.: MBR Date: 23.04.2026

Mål: 1:200 Sagsnr.: 138329

Måst.: 7st. Drastrup By, Frejlev Tegnr.: 1

Emne: Situationsplan

Bygherre: Anne-Mette & Simon

Hypel Nord A/S

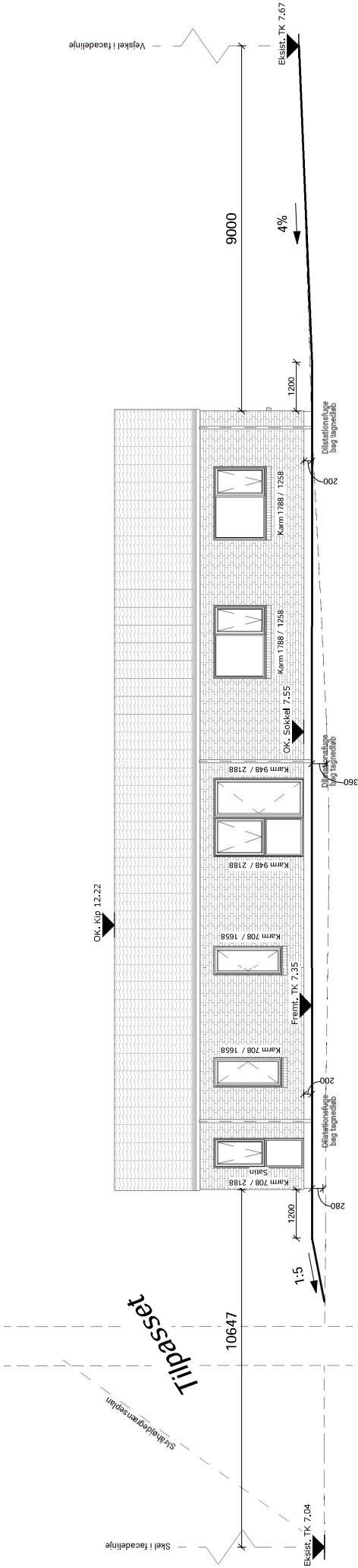
Hobrovej 448 C,

9200 Aalborg SV

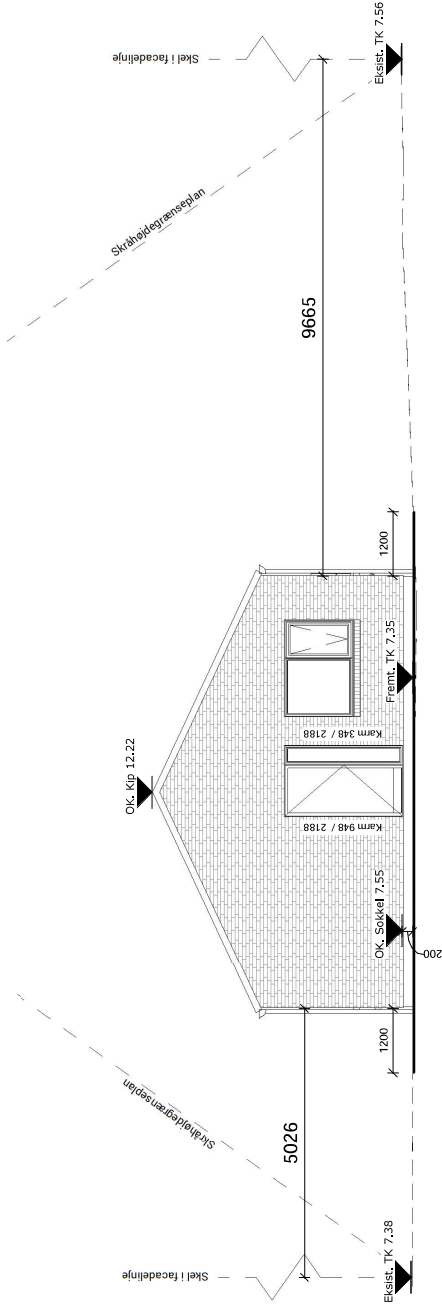
T: 86 60 10 70

E: info@hypelhus.dk

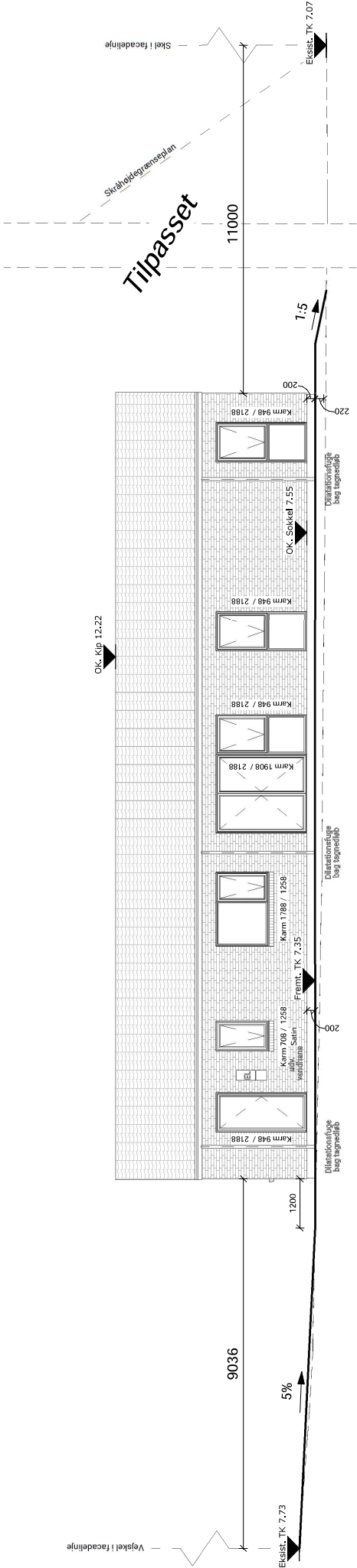
Kloak udføres som separat system
afledes til off. anlæg



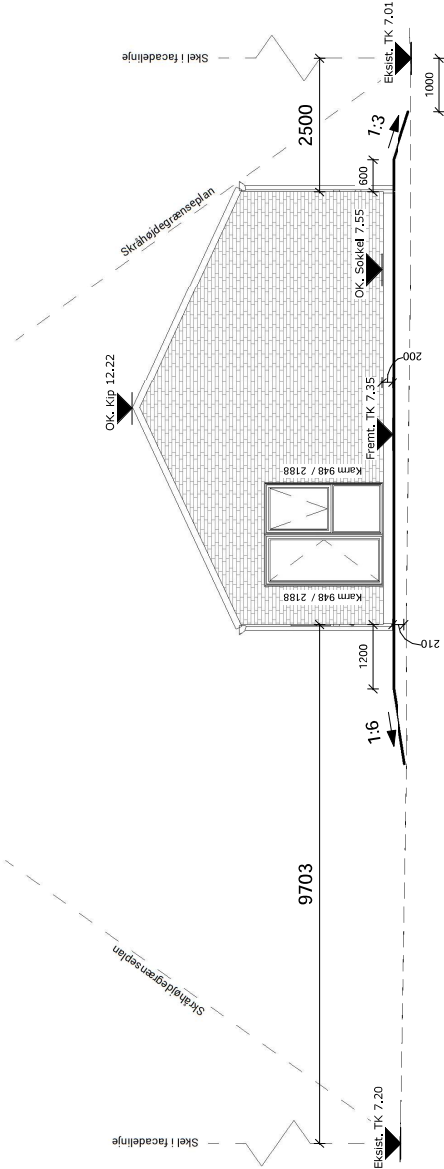
FACADE MOD NORD



FACADE MOD VEST



FACADE MOD SYD



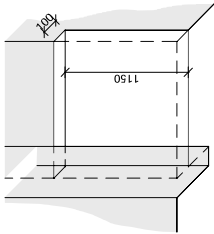
FACADE MOD ØST

Byggesag: Drastrup Skovvej 41B, 9200 Aalborg				Hypel har oplysnere på dette tegningsmateriale			
Bygherre: Anne-Mette & Simon		Proj.:	MBR	Date.:	23.04.2026		
Emne: Facader		Mål:	1 : 100	Sagsnr.:	139329		
Hypel Nord A/S Hobrovej 448 C, 9200 Aalborg SV T: 86 60 10 70 E: info@hypelhus.dk		Måst.nr.:	741, Drastrup By, Frejlev		Tegnr.:		

- Tag: Profilsb, gitterspar 25 m, lige gavle - sorte betontagsten
- Facade: EW2547 Libra, grålig med sort/brune nuancer blødstrogne
- Vinduer: Rational AURA+ træ/aluvinduer hvid indv./ sort udv. (RAL 9010 / Noir 900 sable)
- Varmekilde: Fjernvarme

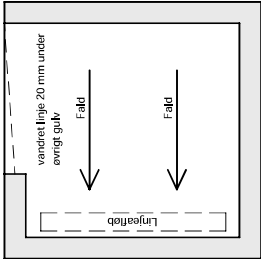
1 - Krav til lysningsareal jfr. BR18 §379			
Gulvareal	Antal vinduer	Samlet glasareal	Samlet glasareal udgør % af gulvareal

Køkken / Alrum	32,98 m ²	4	7,95 m ²	23,54%
Soveværelse	13,37 m ²	2	1,55 m ²	11,21%
Stue	26,35 m ²	4	6,25 m ²	23,23%
Værelse 1	10,78 m ²	1	1,70 m ²	15,28%
Værelse 2	10,81 m ²	1	1,70 m ²	15,24%
Værelse 3	8,38 m ²	1	1,70 m ²	19,66%



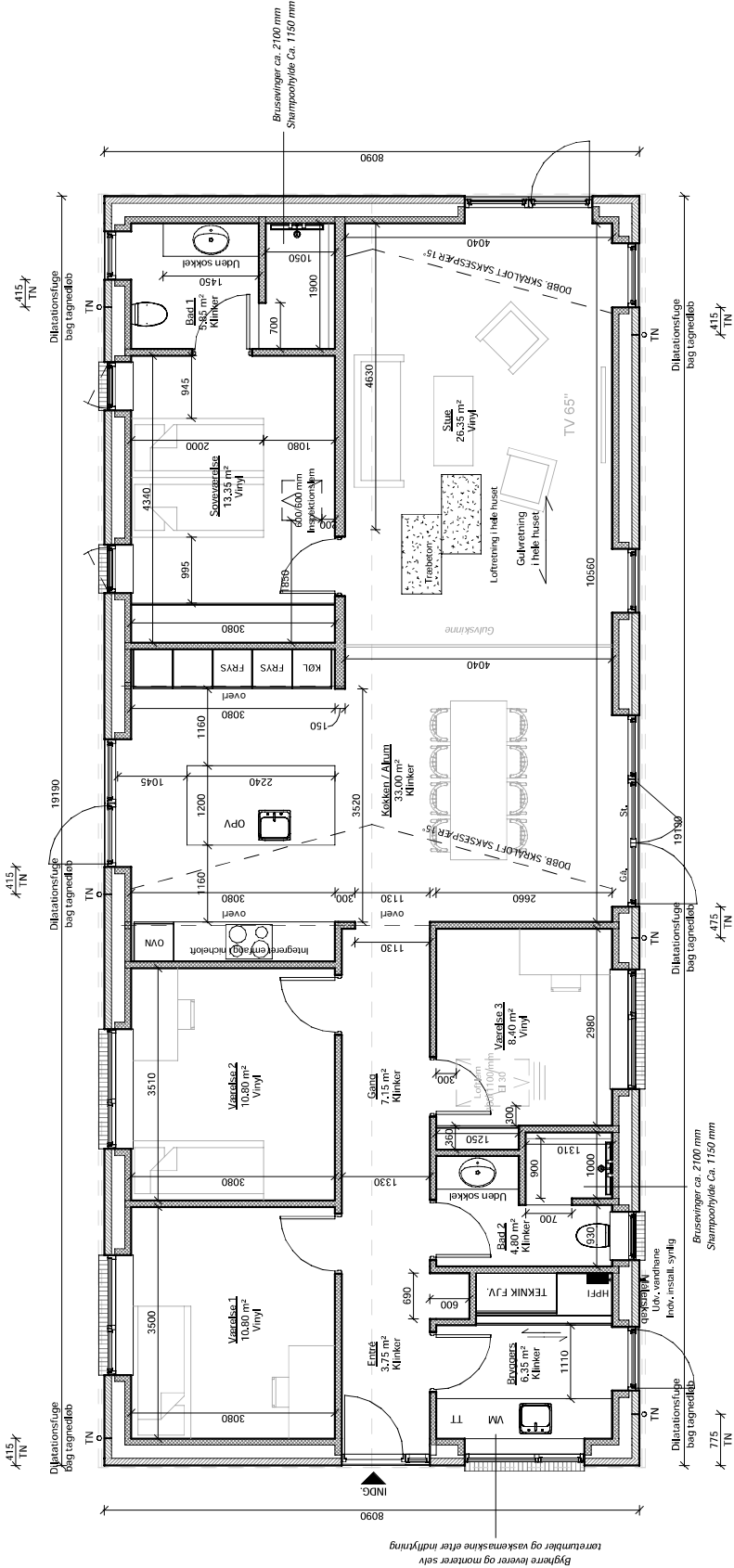
Shampoohylde

Faldophugning i kvadratisk bruseniche



Ok, afløbsrist 36 mm under gulv malt i døråbning
afsløbet skal justeres så det er vandret

Fald i bruseniche



Byggesag: Drastrup Skovvej 41B, 9200 Aalborg

Hypel har oparbejdet på dette tegningsmateriale

Proj.: MBR Date: 23.04.2026

Mål: 1:75 Tegningsnr.: 138329

Målest.: 7at, Drastrup By, Frejlev

Tegning:

Bygherre: Anne-Mette & Simon
Emne: Planlægning
Hypel A/S
Hobrovej 448 C,
9200 Aalborg SV
T: 86 60 10 70
E: info@hypelhus.dk

