



**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:  
AJB

Sagsnr.:  
S2024-20005

BFE-nummer  
5553785

Matr.nr.  
7a, Uttrup, Aalborg Jorder

12. februar 2025

# Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 08-035 – Øster Uttrup Landsby

**Hulvejen 9, 9220 Aalborg Øst**  
matr.nr. 7a, Uttrup, Aalborg Jorder

På baggrund af din ansøgning modtaget den 12-11-2024 med seneste supplerende materiale modtaget den 21-01-2025 meddeler Aalborg Kommune hermed,

**Landzonetilladelse til anvendelsesændring af garage (BBR-bygning 2) til en bolig på 194 m<sup>2</sup>, heraf 75 m<sup>2</sup> tagetage**

**Dispensation fra lokalplan 08-035 – Øster Uttrup Landsby, § 5.1 til en bebyggelsesprocent på 25,7 og § 5.5 til en bygningsbredde på 9,108 meter.**

Tilladelsen omfatter ændret anvendelse af bygning 2, fra garage til én bolig på 194 m<sup>2</sup>, heraf 75 m<sup>2</sup> tagetage.

Ansøgning om anvendelsesændringen kommer i forbindelse med at Aalborg Kommune har meddelt landzonetilladelse til udstykningen af ejendommen til 3 selvstændige ejendomme. Den konkrete bygning vil derfor fremadrettet fungere som bolig på ejendommen Hulvejen 9, 9220 Aalborg Øst.

Tilladelsen er også en dispensation fra lokalplan 08-035 – Øster Uttrup Landsby, § 5.1 til en bebyggelsesprocent på 25,7 %, og § 5.5 til en bygningsbredde på 9,108 meter.

Beregning af bebyggelsesprocenten forudsætter at del af garage/ carport på 14,5 m<sup>2</sup>, hvortil der ikke er søgt om byggetilladelse, fjernes, så bygningen reduceres til 43 m<sup>2</sup>.

## Betingelse

Tilladelsen er givet med følgende betingelse,

- at 14,5 m<sup>2</sup> af opført garage/ carport fra 2020 fjernes, så bygningen reduceres til 43 m<sup>2</sup>. Derudover skal der søges om byggetilladelse til lovliggørelse af garage/carporten.

## Redegørelse

Ejendommen på 2.477 m<sup>2</sup> er beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.10.L2 – Øster Uttrup og omfattet af lokalplan 08-35 – Øster Uttrup Landsby, hvor ejendommen er beliggende i område A1. Derudover er ejendommen beliggende indenfor Kystnærhedszonen.

Jf. kommuneplanen for Aalborg Kommune, fremgår det at Kystnærhedszonen som udgangspunkt skal friholdes for bebyggelse og anlæg som ikke er afhængige af kystnærheden. Aalborg Kommune finder ikke, at udpegningen har betydning for den konkrete sag, da ejendommen er beliggende indenfor lokalplanlagt område der giver mulighed for udstykning.

Der er foretaget en vurdering efter Planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1. Den ansøgte placering ligger ca. 7,6 m fra nærmeste Natura 2000-område. I kraft af afstanden vurderer kommunen ikke, at der er risiko for, at projektet i sig selv eller i forbindelse med andre aktuelle planer og projekter kan give anledning til en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området. Projektet vurderes således ikke at have negativ betydning for områdets naturindhold.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig betydning for varetagelsen af de planmæssige interesser, som skal forvaltes jf. kommuneplanens øvrige udpegninger, som ejendommen er omfattet af.

## Naboorientering

Der er gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået nogen bemærkninger i forbindelse med orienteringen.

Der er også gennemført naboorientering efter planlovens § 20, stk. 1, i forbindelse med ansøgning om dispensation fra lokalplanens § 5.1 og 5.5. Der er ikke indgået nogle bemærkninger i forbindelse med orientering.

## 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 på at ejendommen er beliggende indenfor planlagt område for Øster Uttrup Landsby, hvilket udlægger området til blandede formål som boliger, landbrug, mindre håndværksvirksomheder og lignende.

Det ansøgte forudsætter udover en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, en dispensation fra lokalplan 08-035 – Øster Uttrup Landsby, § 5.1 og § 5.5. Jf. lokalplanens § 5.1 må bebyggelsesprocenten for boliger i område A1 ikke over stige 25. Derudover fremgår det af lokalplanens § 5.5 at fritstående beboelsesbygninger skal opføres som længehuse. Bredden må ikke være større end 4/7 af længden, dog maksimalt 8 meter bred og 40 m i længden.

Der meddeles samtidig med denne landzonetilladelse, dispensation efter planlovens § 19, fra lokalplan 08-035 – Øster Uttrup Landsby, § 5.1 til en bebyggelsesprocent på 25,7 % og § 5,5 til en bygningsbredde på 9,108 meter. Der meddeles dispensation til det ansøgte, da det vurderes at det ansøgte, ikke er i strid med lokalplanens principper, eller skaber uønsket fortætning i landsbyen.

Aalborg Kommune lægger desuden vægt på at bygningens bredde ikke fremstår til at være over 8 meter, da lokalplanens § 5.5 kun overskride på baggrund af to frontispicer med en dybde på 0,54 meter. Bygningens gavle fremstår derfor forsat med en bredde på maksimal 8 meter.

### **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.

Aalborg Kommune gør opmærksom på at der skal søges om byggetilladelse til lovliggørelse af opført garage/ carport som reduceres til en størrelse på 43 m<sup>2</sup>.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside [www.aalborg.dk/annoncer](http://www.aalborg.dk/annoncer) onsdag den 12. februar 2025, 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

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](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 – f.eks. lokalplan, byplanvedtægt, deklaration eller landzonesag)**

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](http://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.





© GeoDanmark

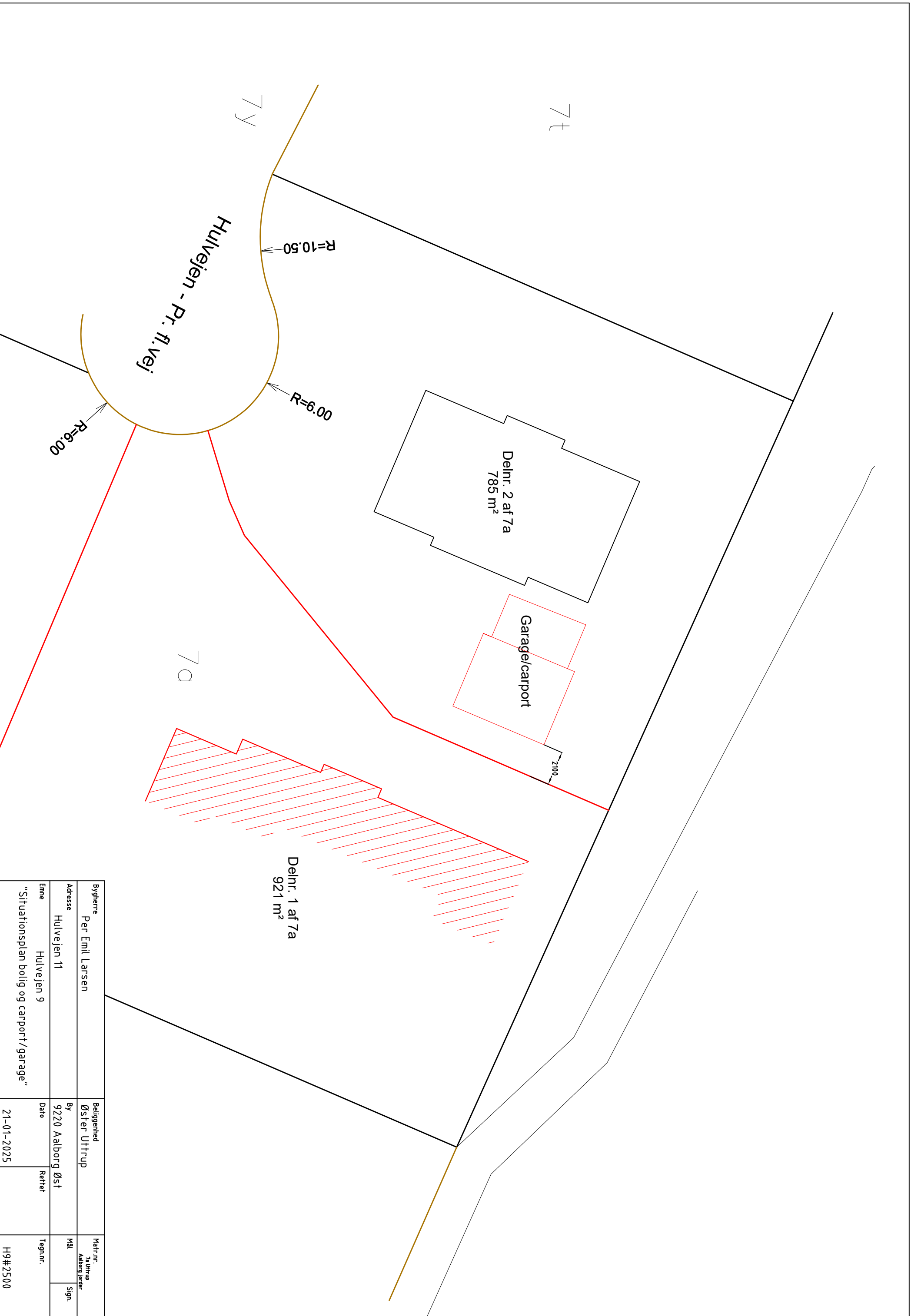
500m

**Hulvejen 9, 9220 Aalborg Øst**  
 Landzonetilladelse til ændring af garage til en ny bolig

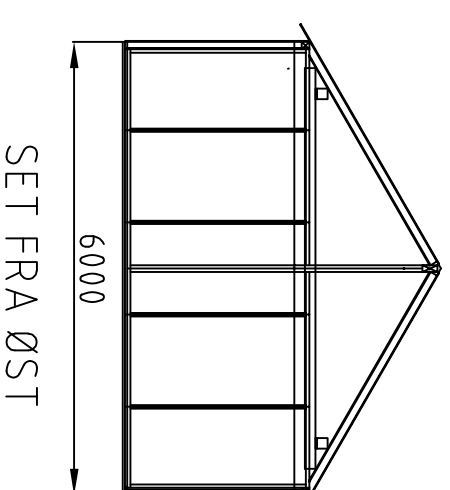
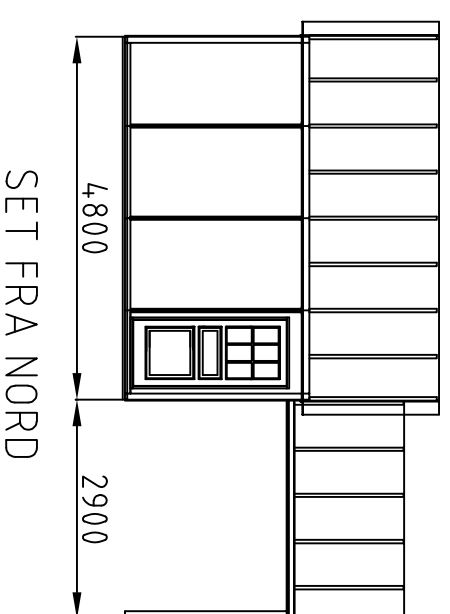
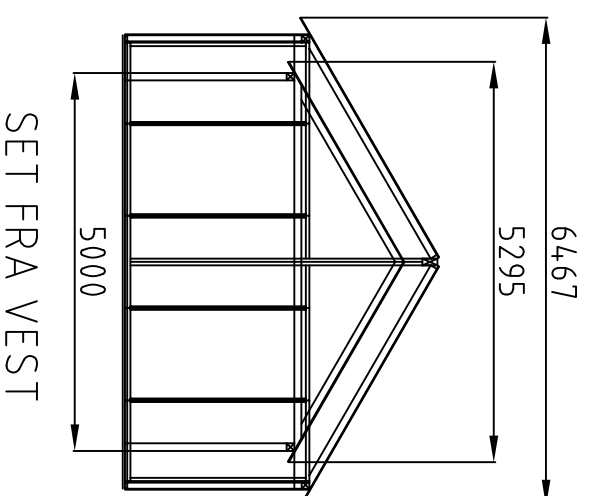
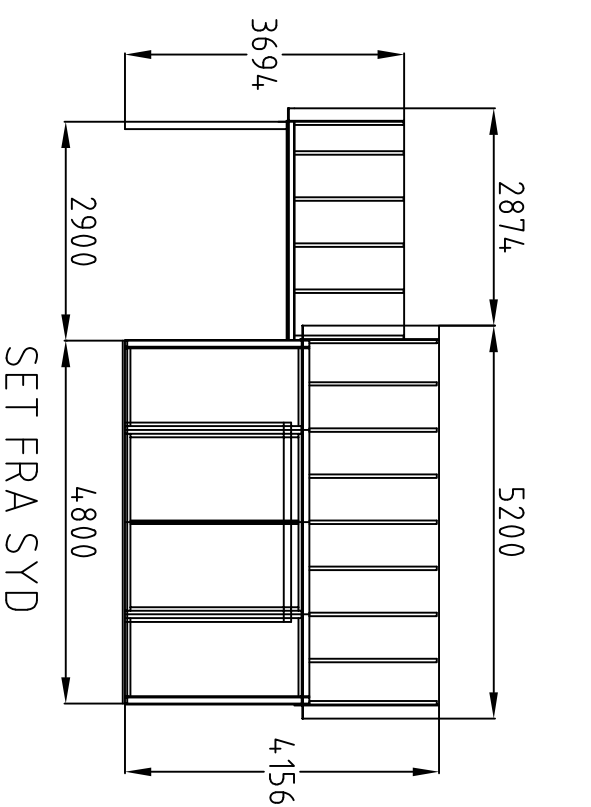
Tidspunkt: 27-01-2025 09:17:35  
 Udskrevet af: Anders Brusen Jensen  
 Målestoksforhold: 1:10000



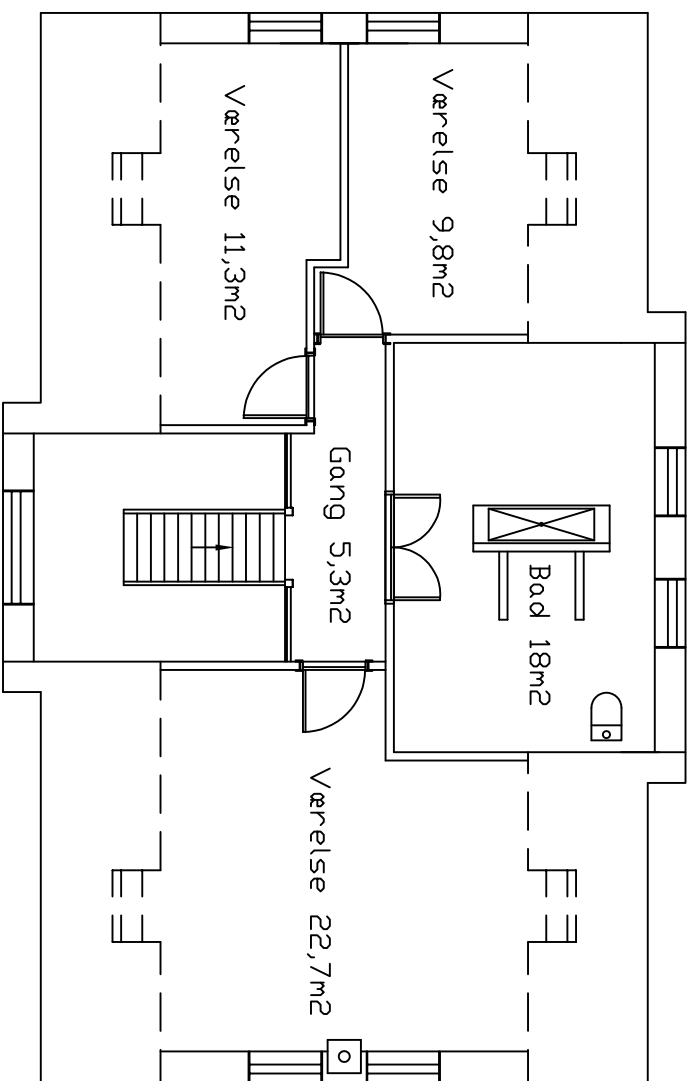
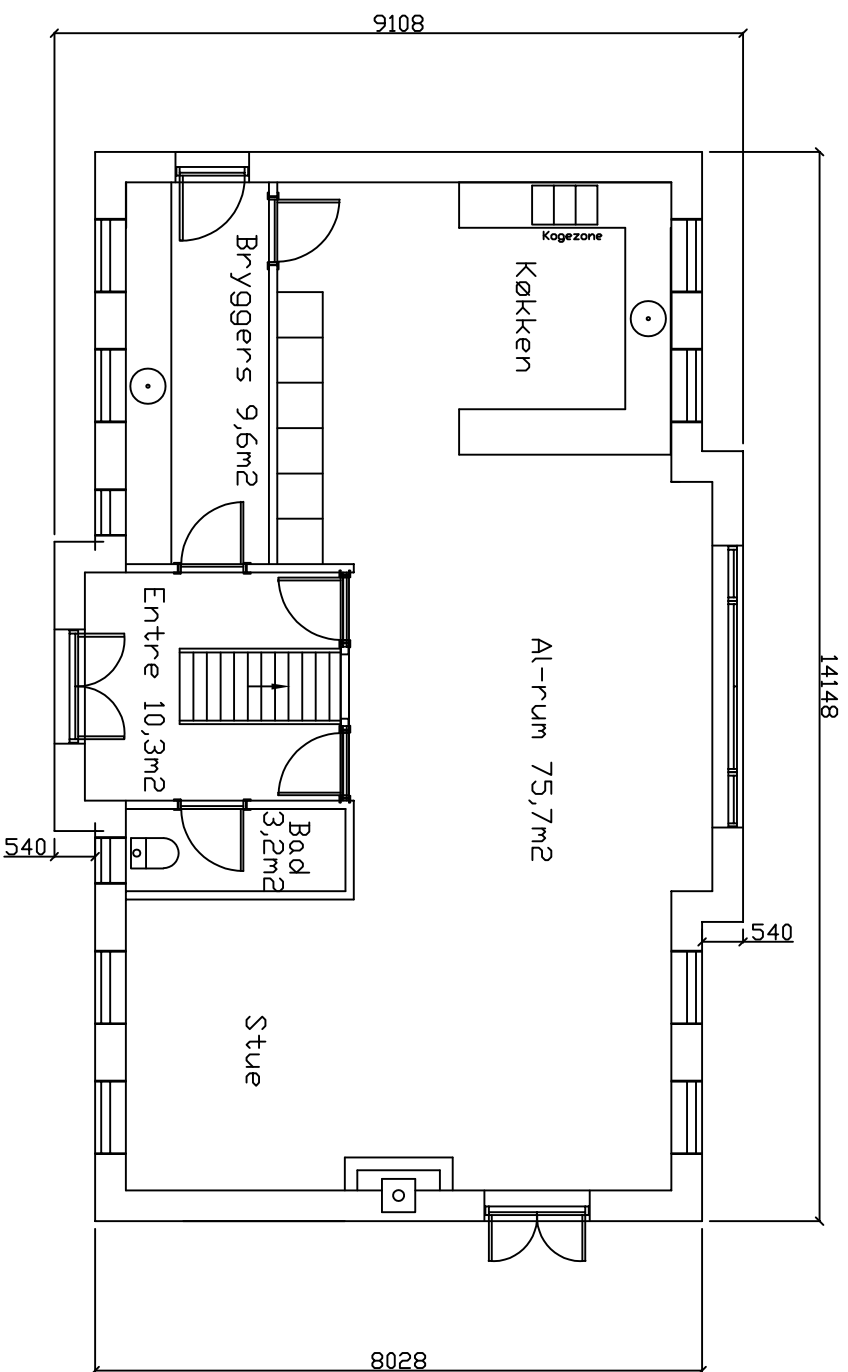




Bygherre	Per Emil Larsen		Beliggenhed	Øster Uttrup		Matr.nr.	7a Uttrup Aalborg Jorder	
Adresse	Hulvej 11		By	9220 Aalborg Øst		Matr.	Sign.	
Emne	Hulvej 9		Dato	21-01-2025		Tegn.nr.		
"Situationsplan bolig og carport/garage"						H9#2500		



Bygherre	Per Emil Larsen	Beliggenhed	Øster Uttrup	Matr.nr.	7a Uttrup Aalborg Jorder
Adresse	Hulvejlen 11	By	9220 Aalborg Øst	Mål	Sign.
Emne	Hulvejlen 9 "Facadetegning carport/garage"	Dato	21-01-2025	Retter	Tegn.nr.
					H9#2502



Bygherre	Per Emil Larsen	Beliggenhed	Øster Uttrup	Måtr.mr.	7a Uttrup Aalborg, Jorden
Adresse	Hulvej 11	By	9220 Aalborg Øst	Mål	A3-1:100
Emne	Endret anvendelse bygning 2 Hulvej 9 "Plantegning"	Dato	1/9-24	Rettet	29/10-24
				Tegn.nr.	H9#1002f









