



**By og Land**  
Byggeri, BL  
Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby

Mandag 9-15  
Tirsdag 9-15  
Onsdag 9-15  
Torsdag 9-17  
Fredag 9-14

Init:  
AJB

Sagsnr.:  
S2024-7578

BFE-nummer  
8930662

Matr.nr.  
2a, Romdrup By, Romdrup

28. oktober 2024

# Landzonetilladelse

**Romdrupvej 71, 9270 Klarup**

**matr.nr. 2a, Romdrup By, Romdrup**

På baggrund af din ansøgning modtaget den 24-04-2024 med seneste supplerende materiale modtaget den 08-08-2024 meddeler Aalborg Kommune hermed,

## Landzonetilladelse til opførelse af ny præstebolig på 234 m<sup>2</sup> og 43 m<sup>2</sup> carport heraf 12 m<sup>2</sup> integreret udhus

Tilladelsen omfatter opførelse af ny præstebolig på 234 m<sup>2</sup> og 43 m<sup>2</sup> carport heraf 12 m<sup>2</sup> integreret udhus. Af de 234 m<sup>2</sup> præstebolig er 91 m<sup>2</sup> i tagetagen. Bygningen får en højde på maksimalt 8,5 meter.

Præsteboligen etableres med et tag i 45 graders hældning, facader i gule mursten og tag i røde vingeteg. På boligens mindre vinkel som indrettes med præstekontor og tilhørende indgang og WC, laves gavlen i lodret træbeklædning af fyrretræ som ikke er malet. På boligen etableres der i tagetagen 3 kviste i zink.

Carporten med integreret udhus på samlet 43 m<sup>2</sup> etableres nord for præsteboligen med direkte adgang til præsteboligen. Carporten etableres med fladt tag. Facaderne beklædes med lodret træbeklædning af fyrretræ som ikke er malet. Carportens tag etableres som sedumtag (grønt tag).

Hele den ansøgte bebyggelse placeres på omtrent samme placering som den nuværende præstebolig, som skal nedrives før den nye præstebolig kan etableres.

### Redegørelse

Ejendommen på 16,89 ha er beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 7.1.L1 – Romdrup, og anvendes i dag af Romdrup-Klarup Sogns Menighedsråd som sognegård og præstebolig.

Den ansøgte præstebolig og ejendom er omfattet af kirkebyggelinjer efter naturbeskyttelseslovens § 19, samt beliggende indenfor område udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

I dag fremstår ejendommen jf. BBR med en præstebolig på 216 m<sup>2</sup> to carporte, et andet mindre udhus, samt sognegården.

Den ansøgte bebyggelse er beliggende indenfor landsbyen Romdrup hvor der i 2020 er udarbejdet en kulturmiljøscreening for vurdering af om landsbyen skulle udpeges som et værdifuldt kulturmiljø i Aalborg Kommune. I dag er landsbyen beliggende indenfor det værdifulde kulturmiljøområde nr. 91 – Romdrup-klarup.

Det fremgår af kulturmiljøscreening og beskrivelsen i nr. 91 følgende:

*Romdrup består af række større gårde og mindre huse. På denne måde har byen bevaret karakteristika som langstrakt forteklyngeby i retning nord-syd.*

*Hovedgaden Romdrupvej snor sig gennem landsbyen. Vejforløbet har et markant grønt præg med store rumskabende træer, gårde med store haver samt den tæt beplantende skrænt mod øst. Et vigtigt træk for Romdrup er bygningernes placering nær vejens kant. Bygningerne ses både som mindre arbejder- og håndværkerhuse og store landbrugsbygninger.*

*Der lægges vægt på at fastholde landsbyens særlige karakter - herunder den slyngede vejstruktur med huse, der forholder sig til vejen, kirkens fremtrædende placering, rumdannelsen med store driftsbygningers bygningsvoluminer samt den markante beplantning med de mange store træer.*

*For at bevare landsbymiljøets særlige karakter og skabe basis for løbende integration af nye beboere vil det være ønskeligt med en afdæmpet udviklingstakt. Bygningsmæssigt kan man dog se positivt på øgede bopætningsmuligheder i landsbyen så længe det sker inden for den eksisterende landsbyramme. Nye parcelhusområder kan ikke anbefales, men enkelte enfamiliehuse med saddeltag og traditionelle materialer bør kunne indpasses.*

Kommuneplanrammen 7.1.L1 – Romdrup har til formål at sikre landsbyens særlige karakter - herunder randbeliggenheden, kirkens fremtrædende placering, den markante beplantning og bebyggelsens udformning. Det er også et mål at sikre landsbyen et fortsat eksistensgrundlag. Derudover beskriver rammen at der i forhold til byggemuligheder kan opføres/ udstykkes 1-2 boliger årlige som afrunding af den eksisterende struktur, og at bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg respekteres den stedlige byggeskik.

Der er foretaget en vurdering efter Planhabitatbekendtgørelsen. Den ansøgte placering ligger ca. 9 km 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 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 den nye præstebolig placeres med omtrent samme placering som den nuværende præstebolig, at boligen ikke er væsentlig større end den hidtidige præstebolig, og at den ansøgte bebyggelse efter kommunens vurdering er tilpasse kommuneplanens retningslinjer, samt er i overensstemmelse med kulturmiljøscreeningen og udpegningen værdifuldt kulturmiljø.

Derudover er der lagt afgørende vægt på, at præsteboligen er omgrænset af større væsentlig beplantning, som skærmer præsteboligen fra de omkringliggende naboer, samt at præsteboligen placeres med en afstand på omkring 50 meter og 70 meter til nærmeste naboer, hvorimellem der er væsentlig beplantning, vej eller sti.

### **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.

Hertil vurderes det at den ansøgte bebyggelse ikke vil være i strid med det værdifulde kulturmiljø, da bebyggelsen ikke vil forringe landsbyen særlige karakter i form af den slyngede hovedvej Romdrupvej, de karakteristiske gårdstrukturer og landsbyens grønne struktur og elementer, da den karakteristiske beplantning lags ejendommens ydre grænse bevares.

Herudover er der lagt afgørende vægt på, at den ansøgte præstebolig og carport er beliggende indenfor planlagt område, kommuneplanramme 7.1.L1 – Romdrup. Hertil at bemærke at bebyggelsen vurderes at være i overensstemmelse med rammen. Her lægges der særlig vægt på at præsteboligens i skala, formsprog og materialevalg respekterer den stedlige byggeskik i Romdrup, da præsteboligen etableres med en taghældning på 45 grader, og primært etableres med facader i gule mursten, tag i røde tagteglsten, og tre mindre kviste.

### **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.

Derudover gør Aalborg Kommune opmærksom på at nedrivningen af den eksisterende præstebolig ikke må påbegyndes før der er meddelt nedrivningstilladelse efter byggeoven og bygningsreglementet.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside [www.aalborg.dk/annoncer](http://www.aalborg.dk/annoncer), mandag den 28-10-2024 eller snarest muligt derefter, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis der indgives klage, vil kommunen straks give meddelelse herom.

## Klagemuligheder

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.

En eventuel klage vil have opsættende virkning for byggeriet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet.

Venlig hilsen

Anders Brusen Jensen  
Landzone- og byggesagsbehandler

Direkte tlf.: 20638208

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).

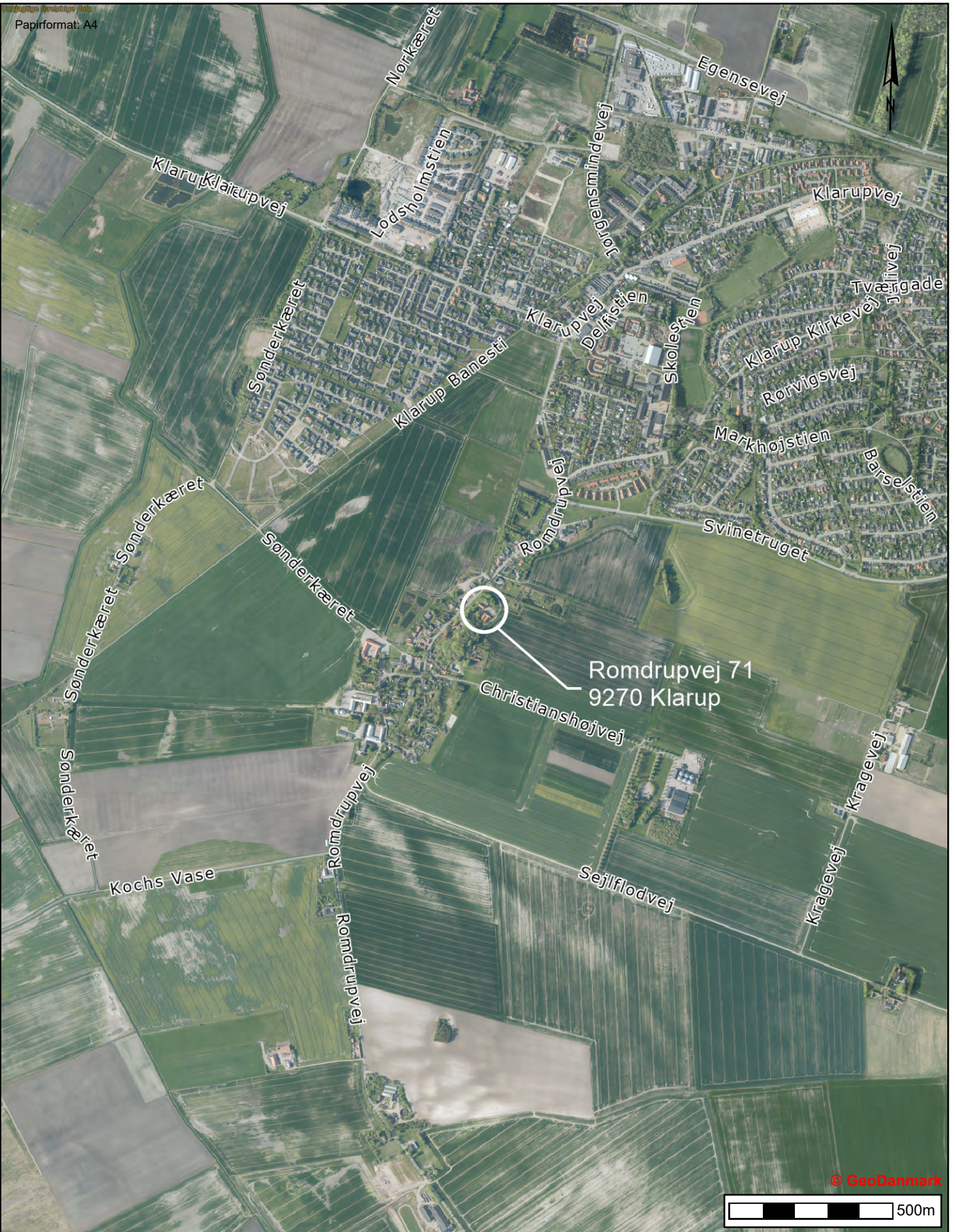
### **Klagevejledning (planloven – f.eks. lokalplan, byplanvedtægt, deklaration eller landzonesag)**

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. Du kan derimod ikke klage over, 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 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](http://kpo.naevneneshus.dk). Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Aalborg Kommune via klageportalen.

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

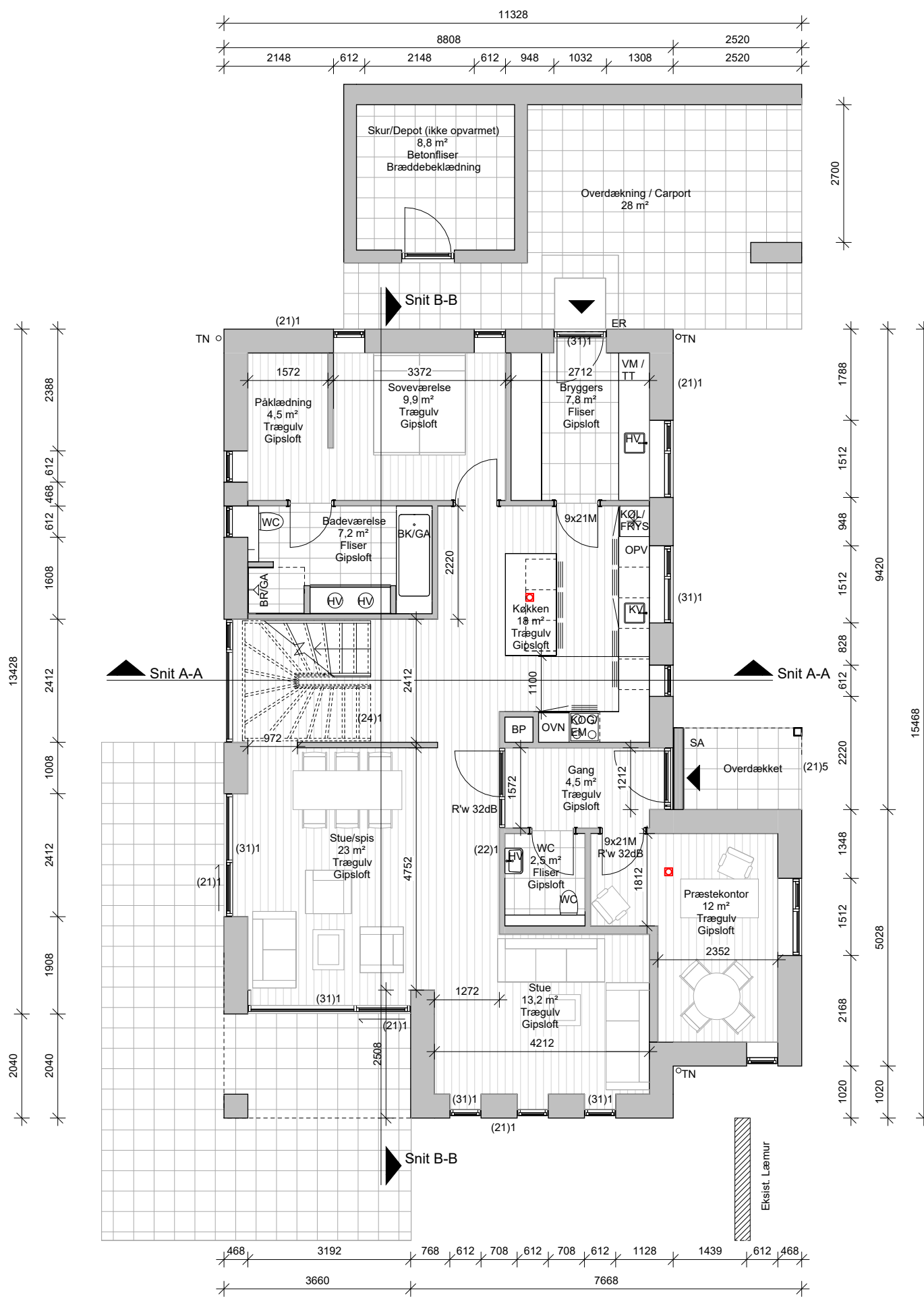
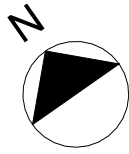
500m



**Romdrupvej 71, 9270 Klarup**  
Ny præstebolig

Tidspunkt: 24-10-2024 09:02:23  
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen  
Målestoksforhold: 1:15000





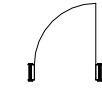
### SIGNATURFORKLARING

(XX)X Angiver bygningsdelsbeskrivelser iht. dokumentet (99)0.03 - Bygningsdelsbeskrivelser

Angiver ydervægge, opbygning/type iht. (99)0.03 - Bygningsdelsbeskrivelser

Angiver indvendige vægge, opbygning iht (99)0.03 - Bygningsdelsbeskrivelser

Angiver facadepartier, iht. (99)0.03 - Bygningsdelsbeskrivelser



Angiver indvendige døre



Angiver røgalarm



Angiver indgang.

SA Angiver placering af sokkelaffugter.

TN Angiver placering af tagnedløb.

HV Angiver placering af håndvask.

WC Angiver placering af toilet.

KV Angiver placering af køkkenvask.

KOG Angiver placering af kogeplade.

EM Angiver placering af emfang.

OVN Angiver placering af ovn ophævet i højskab.

KØL Angiver placering af køleskab.

FRYS Angiver placering af fryseskab.

OPV Angiver placering af opvaskemaskine.

BR Angiver placering af bruser.

BK Angiver placering af badekar

GA Angiver placering af gulv afløb.

VM Angiver placering af vaskemaskine og tørretumbler.

TT Angiver placering af tørretumbler.

BP Angiver placering af biopejs

ER Angiver elefantrist

### NOTE

Tekniske installationer i form af vand, varme og el, udføres med bi-målere i følgende rum:

- Præstekontor
- Gæstetoilet
- Depot

Trappe udføres iht. til gældende bygningsreglement.

Trappens grund: 280mm

Trappens stigning: 176,5mm

Bygningen opføres iht. gældende bygningsreglement.

Tegningen skal ses i sammenhæng med ingeniørprojekt.

Røgalarm skal være serieforbundet og tilsluttet strømforsyningen, samt udføres med batteribackup

Ved samtlige glaspartier i bygningen, indvendigt- og udvendigt, udføres disse iht.: Gældende normer og regulativer for glasbranchen og gældende udgave af DS/INF 119.

Gulve og vægge i rum med gulv afløb, udføres med vandtætningssystem iht. "SBI 252 - Vådum".

Indgang til "Forstue" & "Bryggers" udføres med niveaufri adgang, max. 25 mm niveauforskel.

Klimaskærmen udføres lufttætte (gulve, vægge og lofter).

Konstruktioner mod terræn udføres med radonsikring iht. gældende bygningsreglement.

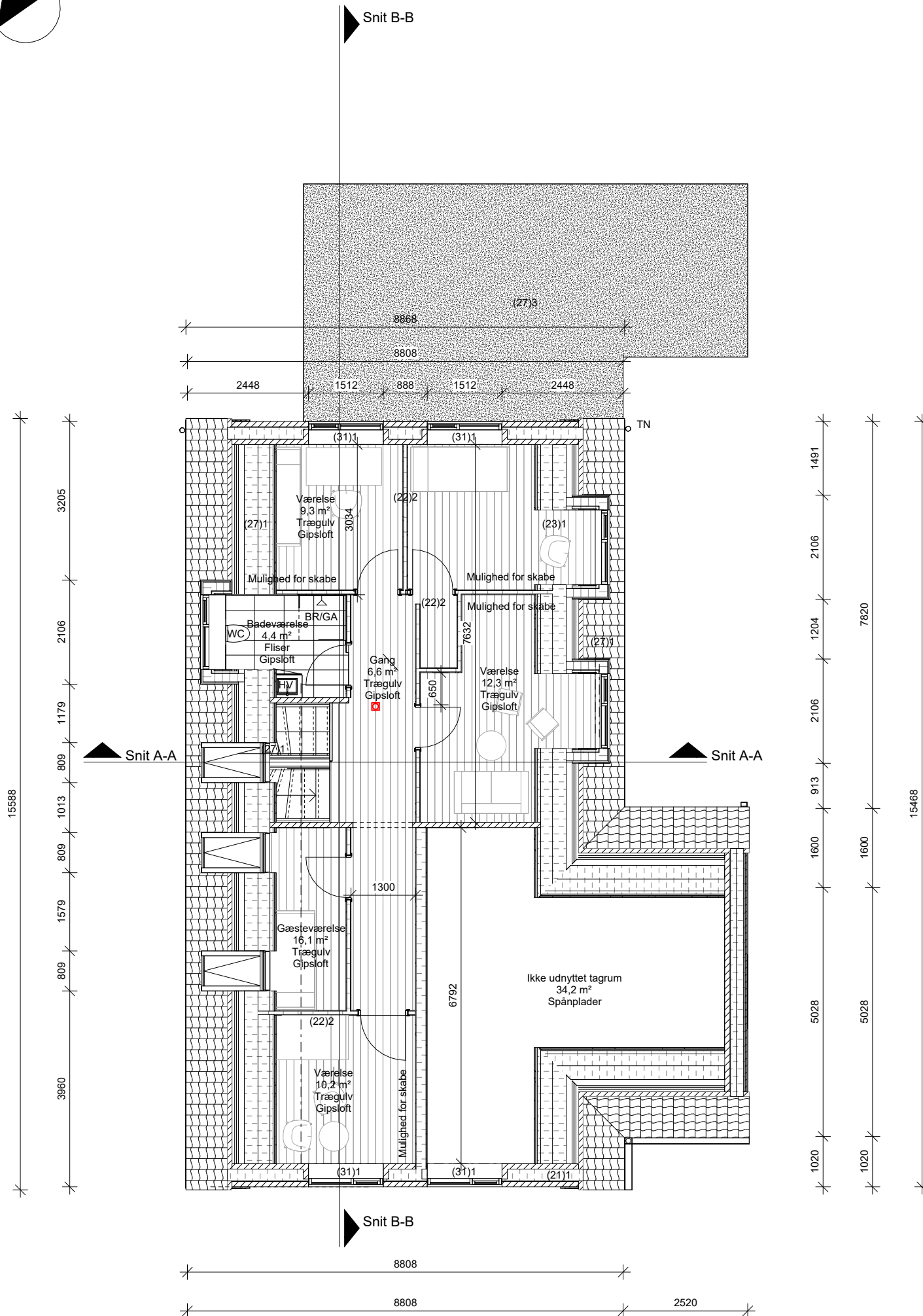
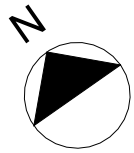
Alle byggematerialer leveres CE-mærket.

Alle overfladeskraveringer anviser kun type og retning. Inddeling af alle typer overflader skal godkendes af byggeledelsen inden opstart.








Se situationsplan for korrekt bibeholdt længde ved eksist. læmur

REVISION	REVIDERET	Rev. dato	
23-040	Romdrup Præstebolig	Stade:	Myndighedsprojekt
Bygherre:	Romdrup - Klarup Sogns Menighedsråd	Tegnings nr:	(99)3.01
Tegning:	Stueplan	Init: LH	Mål: 1 : 100
		KS init: CS	Dato: 28.06.2024
		Format: 420 x 420	
Arkitekt:	Krogh Arkitektur A/S	Ved stranden 22, 5.	9000 Aalborg
	Tlf: 98 14 15 16	Email: Info@kroghark.dk	www.krogharkitektur.dk
Ingeniør:	ING FIRMA		
	xxxx xxxx	ING Mail	ING web





### SIGNATURFORKLARING

- (XX)X Angiver bygningsdelsbeskrivelser iht. dokumentet (99)00.3 - Bygningsdelsbeskrivelser
-  Angiver ydervægge, opbygning/type iht. (99)00.3 - Bygningsdelsbeskrivelser
-  Angiver indvendige vægge, opbygning iht (99)00.3 - Bygningsdelsbeskrivelser
-  Angiver facadepartier, iht. (99)00.3 - Bygningsdelsbeskrivelser
-  Angiver indvendige døre
-  Angiver Ekstensivt sedumtag
-  Angiver tegltag
-  Angiver røgalarmer
- TN Angiver placering af tagedløb.
- HV Angiver placering af håndvask.
- WC Angiver placering af toilet.
- BR Angiver placering af bruser.
- GA Angiver placering af gulvafløb.

### NOTE

Tekniske installationer i form af vand, varme og el, udføres med bi-målere i følgende rum:  
 - Præstekontor  
 - Gæstetoilet

Trappe udføres iht. til gældende bygningsreglement.  
 Trappens grund: 280mm  
 Trappens stigning: 176,5mm

Bygningen opføres iht. gældende bygningsreglement.

Tegningen skal ses i sammenhæng med ingeniørprojekt.

Røgalarmer skal være serieforbundet og tilsluttet strømforsyningen, samt udføres med batteribackup

Ved samtlige glaspartier i bygningen, indvendigt- og udvendigt, udføres disse iht.:  
 Gældende normer og regulativer for glasbranchen og gældende udgave af DS/INF 119.

Gulve og vægge i rum med gulvafløb, udføres med vandtætningssystem iht. "SBI 252 - Vådtrum".

Klimaskærmen udføres lufttætte (gulve, vægge og lofter).

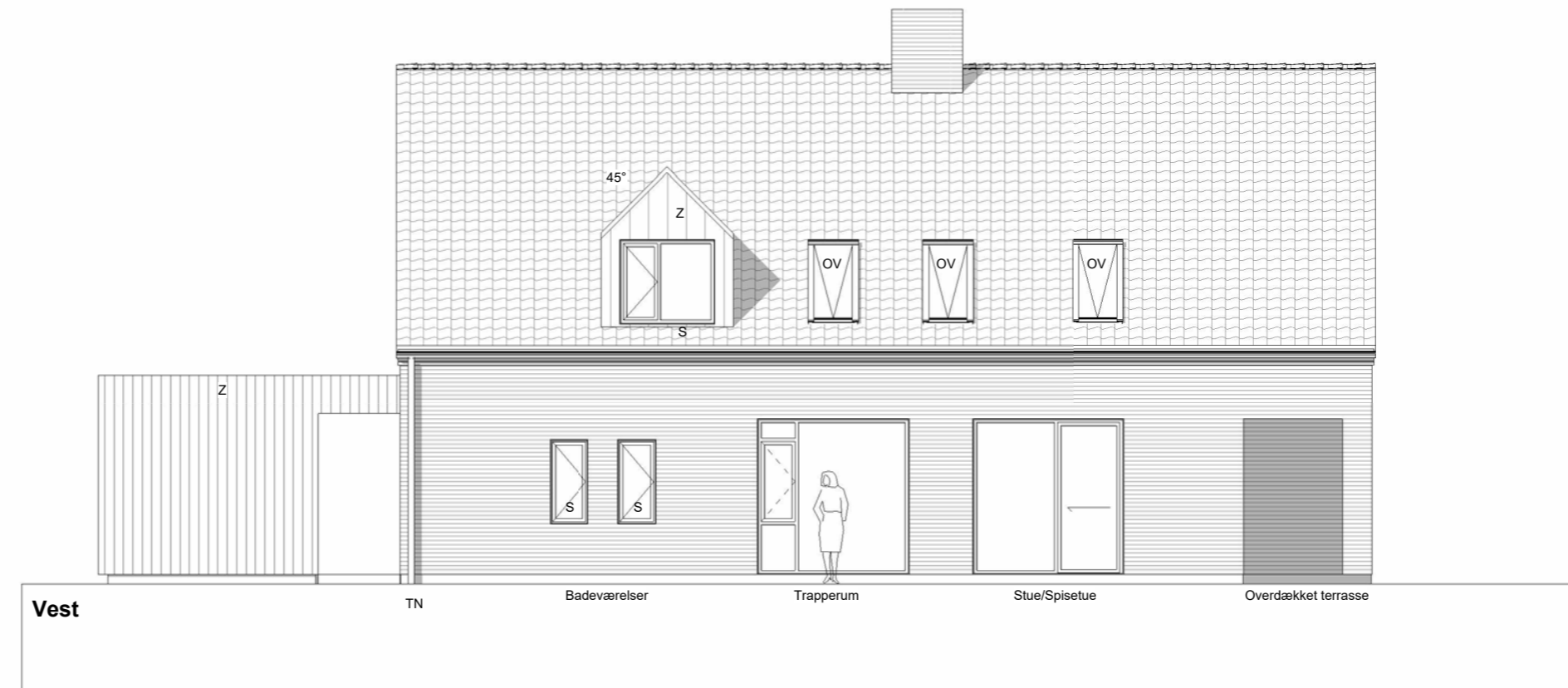
Alle byggematerialer leveres CE-mærket.

Alle overfladeskraveringer anviser kun type og retning. Inddeling af alle typer overflader skal godkendes af byggeledelsen inden opstart.





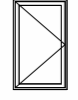
REVISION	REVIDERET	Rev. dato	
23-040	Romdrup Præstebolig	Stade:	Myndighedsprojekt
Bygherre:	Romdrup - Klarup Sogns Menighedsråd	Tegnings nr:	(99)3.02
Tegning:	1.salsplan	Init: LH	Mål: 1 : 100
		KS init: CS	Dato: 28.06.2024
		Format: 420 x 420	
Arkitekt:	 Krogh Arkitektur A/S	Ved stranden 22, 5.	9000 Aalborg
	Tlf: 98 14 15 16	Email: Info@kroghark.dk	www.krogharkitektur.dk
Ingeniør:	<input type="checkbox"/> ING FIRMA		
	xxxx xxxx	ING Mail	ING web





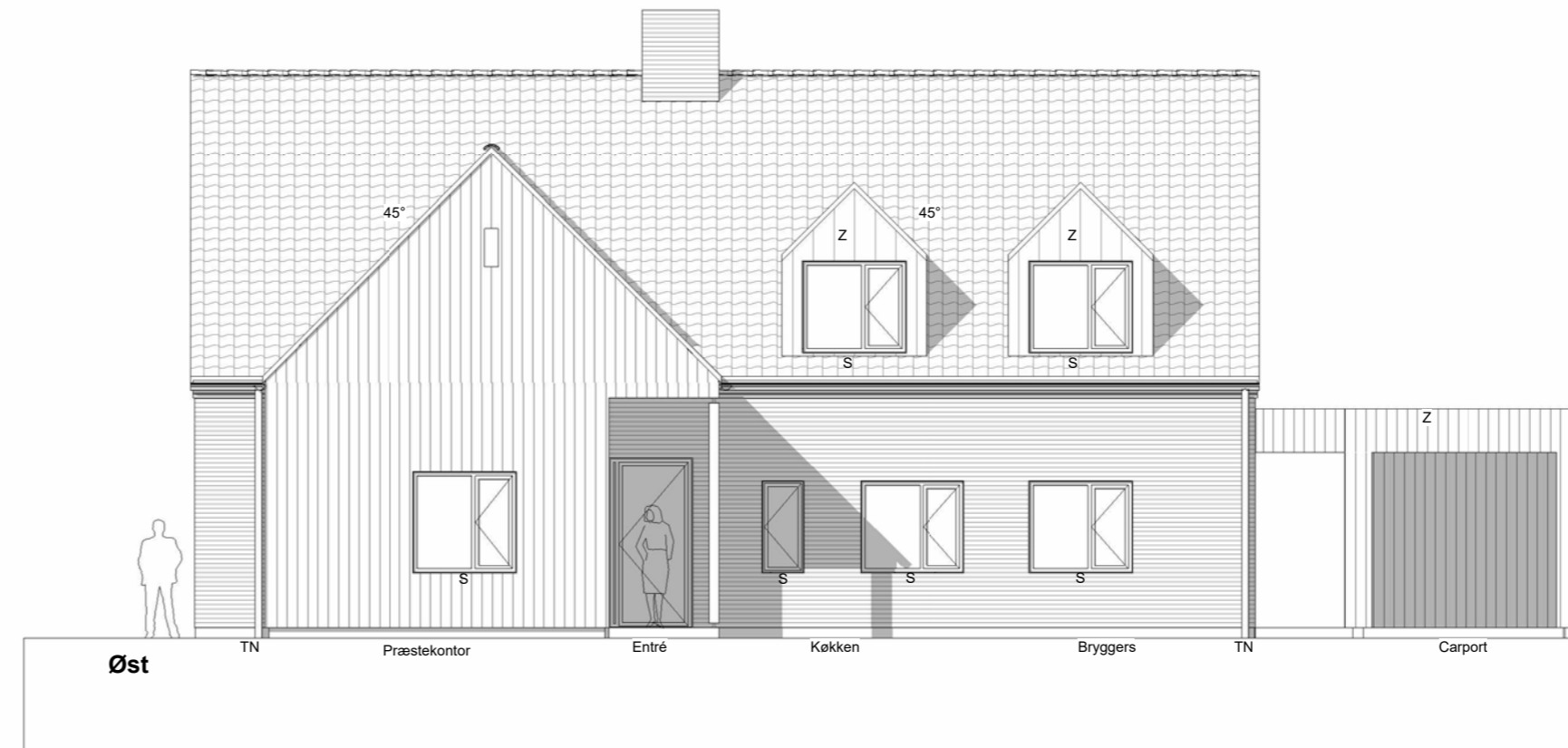
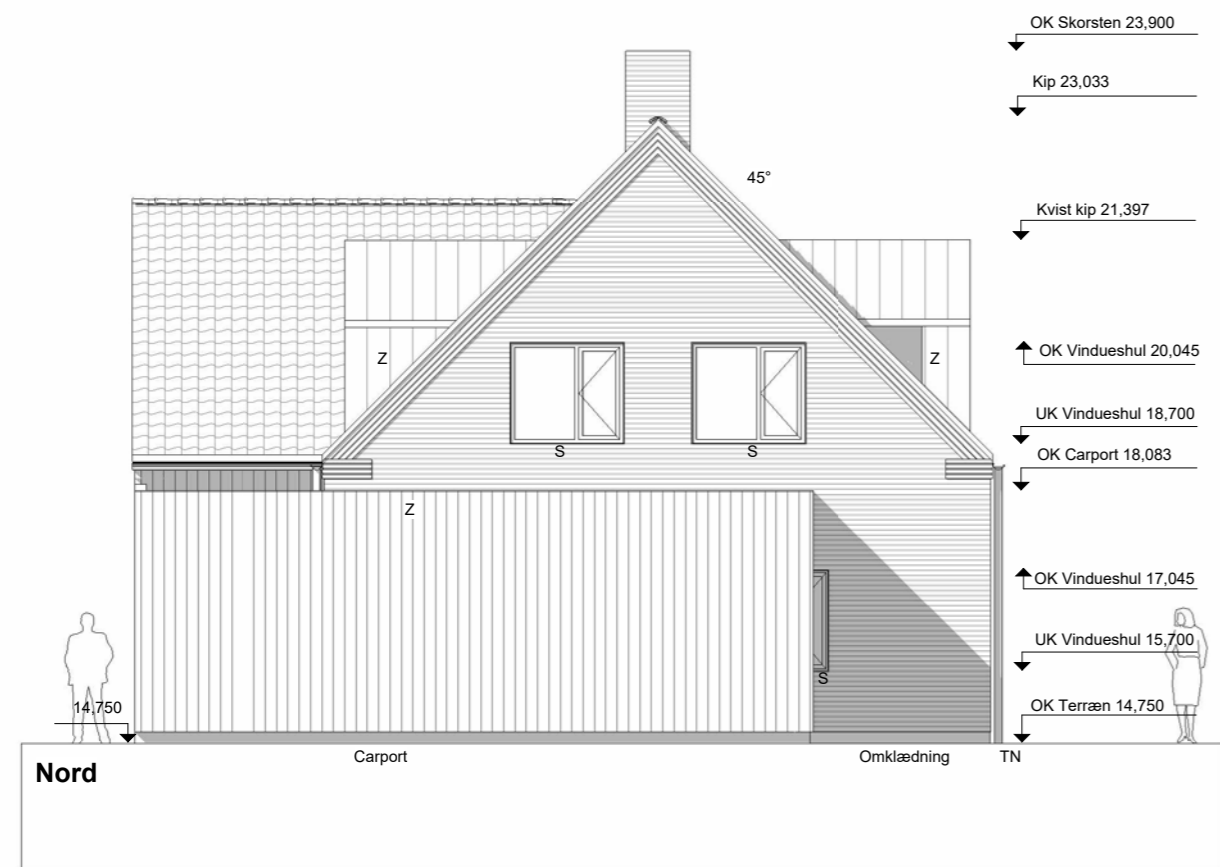


#### SIGNATURFORKLARING

-  Angiver facader i tegl Type iht. materialeskema.  
Forbandt: Gammeldags krydsforbandt.  
Fuge: Glat fuge med fugepressejern. Farve i grå/hvid.
-  Angiver facader med lodret træbeklædning.
-  Angiver tegltag i Dansk rød vingetegl.
-  Angiver zinkbeklædning monteret med lodrette stående falser. (Almindelig Dobbeltfals)
-  Angiver vinduer og døre i træ/alu, som Krone Energy.  
Udv. farve karm/ramme: RAL 9007.  
Indv. farve karm/ramme/fyldninger: RAL 9010.
- S** Angiver sålbænke/drypnæser udført i zink.
- R** Angiver redningsåbning.
- Z** Angiver murkroineiendækning i zink.
- TN** Angiver tagnedløb i zink.
- OV** Angiver Ovenlysvinduer

#### NOTE

- Bygningen opføres iht. BR18.
- Tegningen skal ses i sammenhæng med ingeniørprojekt.
- Ved samtlige glaspartier i bygningen, indvendigt- og udvendigt, udføres disse iht. gældende normer og regulativer for glasbranchen og gældende udgave af DS/INF 119.
- Indgang til "Forstue" & "Bryggers" udføres med niveaufri adgang, max. 25 mm niveauforskel.
- Alle byggematerialer der er omfattet af en harmoniserede produktstandard skal leveres CE-mærket.



REVISION	REVIDERET	Rev. dato	
23-040	Romdrup Præstebolig	Stade:	Myndighedsprojekt
Bygherre:	Romdrup - Klarup Sogns Menighedsråd	Tegnings nr:	(99)3.21
Tegning:	Facader	Init: LH	Mål: 1:100
		KS init: CS	Dato: 28.06.2024
		Format: 630 x 297	
Arkitekt:	<input checked="" type="checkbox"/> Krogh Arkitektur A/S	Ved stranden 22, 5.	9000 Aalborg
	Tlf: 98 14 15 16	Email: Info@kroghark.dk	www.krogharkitektur.dk
Ingeniør:	<input type="checkbox"/> ING FIRMA		
	xxxx xxxx	ING Mail	ING web



## GENERELT

For beskrivelse af bygningsdele henvises der til følgende dokument:  
**(99)0.03 - Bygningsdelsbeskrivelser**

## NOTE

Bygningen opføres iht. gældende bygningsreglement.

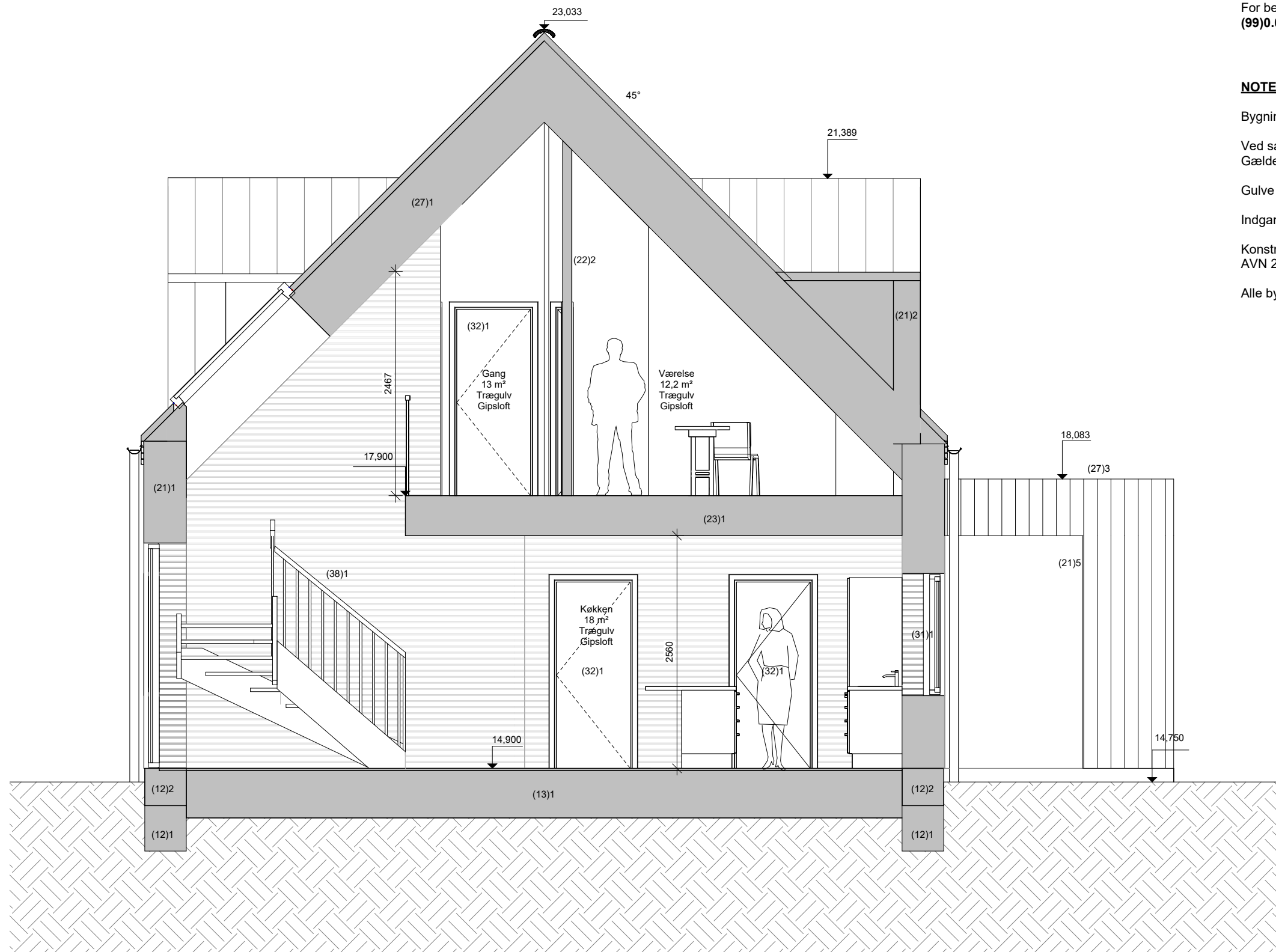
Ved samtlige glaspartier i bygningen, indvendigt- og udvendigt, udføres disse iht.:  
Gældende normer og regulativer for glasbranchen og gældende udgave af DS/INF 119.

Gulve og vægge i rum med gulvafløb, udføres med vandtætningssystem iht. AVN 252 - Vådum.

Indgang til "Forstue" & "Bryggers" udføres med niveaufri adgang, max. 25 mm niveauforskel.

Konstruktioner mod terræn udføres med radonsikring iht. BR18 samt  
AVN 233 - Radonsikring i nye bygninger.

Alle byggematerialer der er omfattet af en harmoniserede produktstandard skal leveres CE-mærket.



REVISION	REVIDERET	Rev. dato	
23-040	Romdrup Præstebolig	Stade:	Myndighedsprojekt
Bygherre:	Romdrup - Klarup Sogns Menighedsråd	Tegnings nr:	(99)3.11
Tegning:	Snit A-A	Init: LH	Mål: 1 : 50
		KS init: CS	Dato: 28.06.2024
		Format: 420 x 297	
Arkitekt: <input checked="" type="checkbox"/>	Krogh Arkitektur A/S	Ved stranden 22, 5.	9000 Aalborg
	Tlf: 98 14 15 16	Email: Info@kroghark.dk	www.krogharkitektur.dk
Ingeniør: <input type="checkbox"/>	ING FIRMA		
	xxxx xxxx	ING Mail	ING web