



**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.:  
S2025-605

BFE-nummer  
9240527

Matr.nr.  
20h, Romdrup By, Romdrup

17. februar 2025

# Landzonetilladelse

**Romdrupvej 72, 9270 Klarup**

**matr.nr. 20h, Romdrup By, Romdrup**

På baggrund af din ansøgning modtaget den 17-01-2025, meddeler Aalborg Kommune hermed,

## **Landzonetilladelse til udstykning af to ejendomme på 909 m<sup>2</sup> og 928 m<sup>2</sup> til helårsbeboelse**

Landbrugsejendommen på 30,9 ha er beliggende i landzone og er delvis omfattet af kommuneplanens rammeområde 7.1.L1 - Romdrup. Den ansøgte udstykning er omfattet af kirkebyggelinjer efter naturbeskyttelseslovens § 19, samt beliggende indenfor område udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Romdrupvej 72, 9270 Klarup er noteret som en landbrugsejendom på 24,58 ha. En del af landbrugsejendommen, matr.nr. 20h Romdrup By, Romdrup, på 4297 m<sup>2</sup> er beliggende indenfor kommuneplanrammen 7.1.L1 – Romdrup.

I den konkret sag søges der om landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til udstykning af to ejendommen på 909 m<sup>2</sup> og 928 m<sup>2</sup> til helårsbeboelse. Rastejendommen vil forsat bestå som en landbrugsejendom på 24,4 ha.

I dag fremstår ejendommen med et stuehus på 178 m<sup>2</sup> og to tiloversblevne landbrugsbygninger som er sammenbygget og har en samlet størrelse på 392 m<sup>2</sup> jf. ejendommens BBR-meddelelse. Den tiloversbleven landbrugsbygning nedrives i forbindelse med udstykningen.

Ejendommen bestod tidligere af 3 yderligere driftsbygninger som sammen dannede en trelænget gårdstruktur. To af de tidligere driftsbygninger var bygget sammen med den tiloversblevne driftsbygning som ikke er nedrevet.

Den ansøgte udstykning er beliggende indenfor landsbyen Romdrup hvor der i 2020 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 udstykning 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 gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået nogen bemærkninger i forbindelse med høringen.

### **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 udstykningen ikke vil være i strid med det værdifulde kulturmiljø, da udstykningen ikke vil forringe landsbyen særlige karakter i form af den slyngede hovedvej Romdrupvej hvor bebyggelsen er placeres langs vejen. I det at de fleste af ejendommens tidligere driftsbygninger er nedrevet, giver udstykningen mulighed for en huludfyldning langs Romdrupvej hvor den karakteristiske struktur af ejendomme med bebyggelse, beliggende ud mod Romdrupvej genoprettes. Modsat er det derved Aalborg Kommunes vurdering, at udstykningen vil styrke den karakteristiske bebyggelsesstruktur lands Romdrupvej.

Herudover er der lagt afgørende vægt på, at den ansøgte udstykning er beliggende indenfor planlagt område, kommuneplanramme 7.1.L1 – Romdrup. Hertil at bemærke at udstykningen vurderes at være i overensstemmelse med rammen.

### **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.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside [www.aalborg.dk/annoncer](http://www.aalborg.dk/annoncer) mandag den 17. 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.

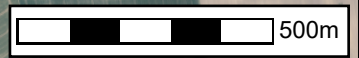
Planklagenævnet afviser din klage, hvis den sendes uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.



Romdrupvej 72,  
9270 Klarup

© GeoDanmark



Romdrupvej 72, 9270 Klarup  
Ansøgning om udstykning

Tidspunkt: 07-10-2024 11:41:03  
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen  
Målestoksforhold: 1:15000



© GeoDanmark



**Romdrupvej 72, 9270 Klarup**  
Ansøgning om udstykning

Tidspunkt: 07-10-2024 11:44:53  
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen  
Målestoksforhold: 1:1000

## Signaturforklaring

Mål eller koordinater, der er overført fra en sag, der tidligere er indsendt til Geodatastyrelsen, er mærket med Gl.

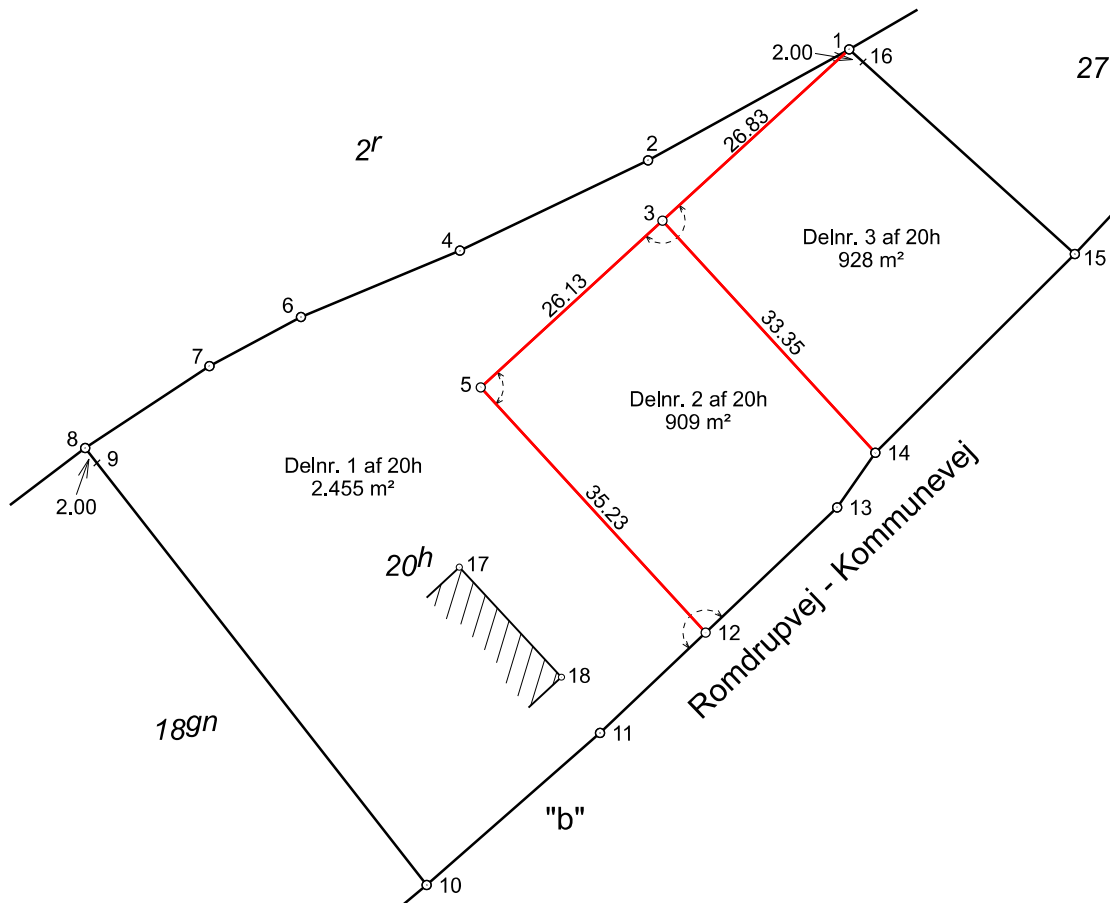
Mål eller koordinater, der kun er til brug ved indlægningen på matrikelkortet, er angivet med klamme.

Øvrige signaturer. Se DS 104 og 198

	: Nyt skel
	: Skel
	: Blindt skel
	: Skel, der bortfalder

## Noter

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 769 af 7. juni 2018 er den, som flytter, borttager eller ødelægger et kendeligt skelmærke eller et varigt mærke for opmåling, pligtig at betale udgifterne ved dets genanbringelse.



Koordinatliste - DKTM2 - Tilknyttet referencenettet via GPSNet.dk  
Opmålt: April 2024

PKT.NR	E meter	N meter	Type	PKT.NR	E meter	N meter	Type
1	402363.24	1320333.10	Ingen afmærkning/midte grøft	10	402318.51	1320244.61	Gl.Jernrør med skeltegn
2	402341.95	1320321.35	Jernrør med skeltegn	11	402336.86	1320260.71	Jernrør med skeltegn
3	402343.48	1320314.97	Jernrør med skeltegn	12	402348.04	1320271.34	Jernrør med skeltegn
4	402322.03	1320311.78	Jernrør med skeltegn	13	402361.97	1320284.60	Jernrør med skeltegn
5	402324.22	1320297.31	Jernrør med skeltegn	14	402366.02	1320290.39	Jernrør med skeltegn
6	402305.19	1320304.76	Jernrør med skeltegn	15	402387.14	1320311.42	Gl.Jernrør med skeltegn
7	402295.50	1320299.55	Jernrør med skeltegn	16	402364.73	1320331.76	Gl.Jernrør med skeltegn
8	402282.35	1320290.88	Ingen afmærkning/midte grøft	17	402321.96	1320278.27	Bygningshjørne
9	402283.58	1320289.30	Gl.Jernrør med skeltegn	18	402332.77	1320266.62	Bygningshjørne

## MÅLEBLAD

Jes Juhl Jørgensen  
Landinspektør

Matr.nr. : 20h  
Ejerlav : Romdrup By, Romdrup  
Ejerlavskode : 621051  
Kommune : Aalborg  
Opmålingsdistrikt : 6210



**Landinspektørfirmaet LE34**  
Gasværksvej 30R  
9000 Aalborg  
+45 9813 4655  
aalborg@le34.dk  
www.le34.dk

April 2024 30.11.2024 297 x 210 1:800  
OPMÅLT UDARBEJDET FORMAT MÅLFORHOLD

2403471 2403471-002-002 3  
PROJEKTNR. TEGNINGNUMMER UDG.