



**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:  
NK

Sagsnr.:  
S2024-7929

BFE-nr.:  
7184227

Matr.nr.:  
2p, Vrå Hgd., Ajstrup

13. juni 2024

# Landzonetilladelse

**Milbakvej 51, 9381 Sulsted**

**matr.nr. 2p, Vrå Hgd., Ajstrup**

På baggrund af din ansøgning modtaget den 29-04-2024, meddeler Aalborg Kommune hermed,

## Landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus på 246 m<sup>2</sup>, heraf integreret garage på 59 m<sup>2</sup>

Tilladelsen omfatter nyt stuehus med integreret garage jf. tegningsmateriale dateret den 18-04-2024, som placeres 21 m fra den eksisterende boligbebyggelse på ejendommen. Det oplyses, at al eksisterende bebyggelse vil blive nedrevet efterfølgende.

### Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at eksisterende bolig/stuehus (BBR-bygning 1), landbrugsbygning (BBR-bygning 2) samt maskinhus (BBR-bygning 4) fjernes umiddelbart efter, at det nye er etableret og færdigmeldt, eller senest 12 måneder herefter.

### Redegørelse

Landbrugsejendommen på 8,7 ha er beliggende i landzone og er ikke omfattet af en kommuneplanramme. Den ansøgte placering er udpeget som område med landskabshensyn, lavbundsareal og Grønt Danmarkskort (potentielt naturområde og potentiel økologiske forbindelse). Der er desuden beskyttet vandløb med åbenskyttelseslinje og fredskov på ejendommen, men den ansøgte placering ligger uden for disse.

#### *Landskabshensyn – Lindholm Dallandskab*

Lindholm Dallandskab er især karakteriseret ved et fladt, åbent dalstrøg omkring Lindholm Å. Her bør landskabskarakteren vedligeholdes og ændringer indpasses i landskabet under hensyn til områdets landskabskarakter. Området er præget af lidt bebyggelse på de flade, lave eng- og mosearealer, mens bebyggelsen oftest er placeret på den højere terræn. Der bør generelt lægges vægt på at bevare og styrke det langstrakte dalforløb langs Lindholm Å, samt samspillet til de højereliggende områder med bebyggelse. Ligeledes bør overgangen mellem de flade arealer og de højereliggende arealer friholdes for bebyggelse og beplantning, der kan sløre de terrænmæssige forskelle. Ny bebyggelse i området bør knyttes til de højereliggende områder eller begrænses for at styrke det ubebyggede præg. Nyt landbrugsbyggeri bør ske i tilknytning til de eksisterende ejendomme og bør i de områder, der er præget af levende hegn, indpasses i landskabet ved brug af beplantning.

### *Grønt Danmarkskort – Lindholm Å, samt Vrå- og Lunebjerg Moser*

De potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser udenfor byerne, skal normalt søges friholdt for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende. Udpegningerne i Grønt Danmarkskort er ikke til hinder for bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, samt eksisterende lovlig bebyggelse, anlæg og infrastruktur.

### *Lavbundsareal*

Lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri, anlæg, diger mv., hvis de vurderes at kunne genoprettes til værdifulde naturområder, klimatilpasningsprojekter eller rummer potentielle vådområder, som kan tilbageholde CO<sub>2</sub> og reducere udledningen af kvælstof til vandmiljøet. Bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, er undtaget af retningslinjen.

### *Natura 2000*

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Den ansøgte placering ligger ca. 6 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.

### **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 nærmeste nabobebyggelse er ca. 170 m fra den ansøgte placering og nærmeste afstand til naboskel er ca. 37 m fra den ansøgte placering.

### **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. Det kræver ikke landzonetilladelse at opføre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Et nyt stuehus til en landbrugsejendom kan kun anses for erhvervsmæssigt nødvendigt, hvis den hidtidige bolig er nedrevet. Da den eksisterende bolig ikke er nedrevet, før den nye bolig opføres, kræver det kommunens landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus på en landbrugsejendom.

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier. Den nye placering vurderes lige så hensigtsmæssig som den hidtidige placering. Herudover er der lagt afgørende vægt på, at stuehuset opføres som erstatning for et eksisterende stuehus, som fjernes og at øvrig eksisterende bebyggelse også fjernes, således accepteres samtidigt, at det nye stuehus placeres 21 m fra det eksisterende stuehus.

### **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](http://www.aalborg.dk/annoncer), torsdag den 13-06-2024 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

Ninna Mogensen Kirk  
Civilingeniør

Direkte tlf.: 24993756

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.





Milbakvej 51, 9381 Sulsted



Tegn.nr.:  
**1**

Grundareal.....**87000.0 m<sup>2</sup>**

Beboelse.....**187.2 m<sup>2</sup>**  
 Garage BBR.....**59.0 m<sup>2</sup>**  
 Overdækning BBR.....**0.0 m<sup>2</sup>**  
 - Overdækning.....**0.0 m<sup>2</sup>**

Bebygget areal.....**246.2 m<sup>2</sup>**  
 Bebygget areal BBR.....**246.2 m<sup>2</sup>**



Beboelse.....**187.2 m<sup>2</sup>**  
 Garage / overdæk. over 50 m<sup>2</sup>.....**9.0 m<sup>2</sup>**

Bruttoetageareal.....**196.2 m<sup>2</sup>**

Bebyggelsesprocent.....**0.2%**

Alle koter er faktiske DVR90 i meter  
 Alle koter angivet er eksisterende på grunden

Sokkelkote..... **Kote 5.55**  
 Terræn omkring hus..... **Kote 5.40**

**Signatur:**  
 Regnvand   
 Spildevand 

- Alle regnvandsledninger udføres i PLASTRØR med min. 20 promilles fald før sandfangs brønd og MIN. 10 promille efter

**Kloak:**  
 Ø315 mm Rense- og inspektionsbrønd, med korrugeret opføringsrør uden muffe, afsluttet med beton/plastdæksel.  
 Ø315 mm Sandfangsbrønd med vandlås, afsluttet med beton/plastdæksel med/uden rist iht. tegningen.  
 Den endelige tilretning af brønde i terrænhøjde foretages af bygherren (Tilskæring af rør m.m.)  
 Arbejdet udføres af Aut. Kloakmester  
 Stikledninger kontrolleres på pladsen.

**Rottespærre:**  
 Rottespærre placeres i parcelbrønd eller 1. spildevandsbrønd på grunden - Brønd afmærkes

**Overkørsler og fliser**  
 HusCompagniet anlægger ikke overkørsel.  
 Overkørsel eller flisebelægning skal afdækkes  
 HusCompagniet erstatter ikke ødelagte fliser eller andet i denne forbindelse.

**OBS!**  
 Det er entreprenørens ansvar at det udføres korrekt.  
 Denne tegning er kun vejledende.  
 Der skal sendes "Som udført" tegninger til Huscompagniet

Endelig godkendelse af tegninger:  
 Det bekræftes hermed at tegningen er i nøje overensstemmelse x4.57 med kontrakt, materialevalg og øvrige indgåede aftaler.  
 Tegningen danner grundlag for materialebestillinger samt produktion.  
 Ændringer i projektet er efterfølgende ikke muligt.

Dato: \_\_\_\_\_ Bygherre(r): \_\_\_\_\_

<b>Byggeadr.:</b> Milbakvej 51, 9381 Sulsted	<b>Sagsnr.:</b> 709290
<b>Bygherre:</b> Pernille Grosen Christensen & Lars Jørgen Christensen	<b>Opføres efter:</b> BR18
<b>Emne:</b> Beliggenhedsplan	<b>Dato:</b> 18.04.2024
<b>Matr.nr.:</b> 2p - Vrå Hgd., Ajstrup	<b>Tegn:</b> SPI
<b>Type:</b> V187_G59	<b>Mål:</b> 1 : 400

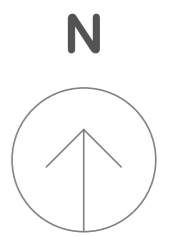
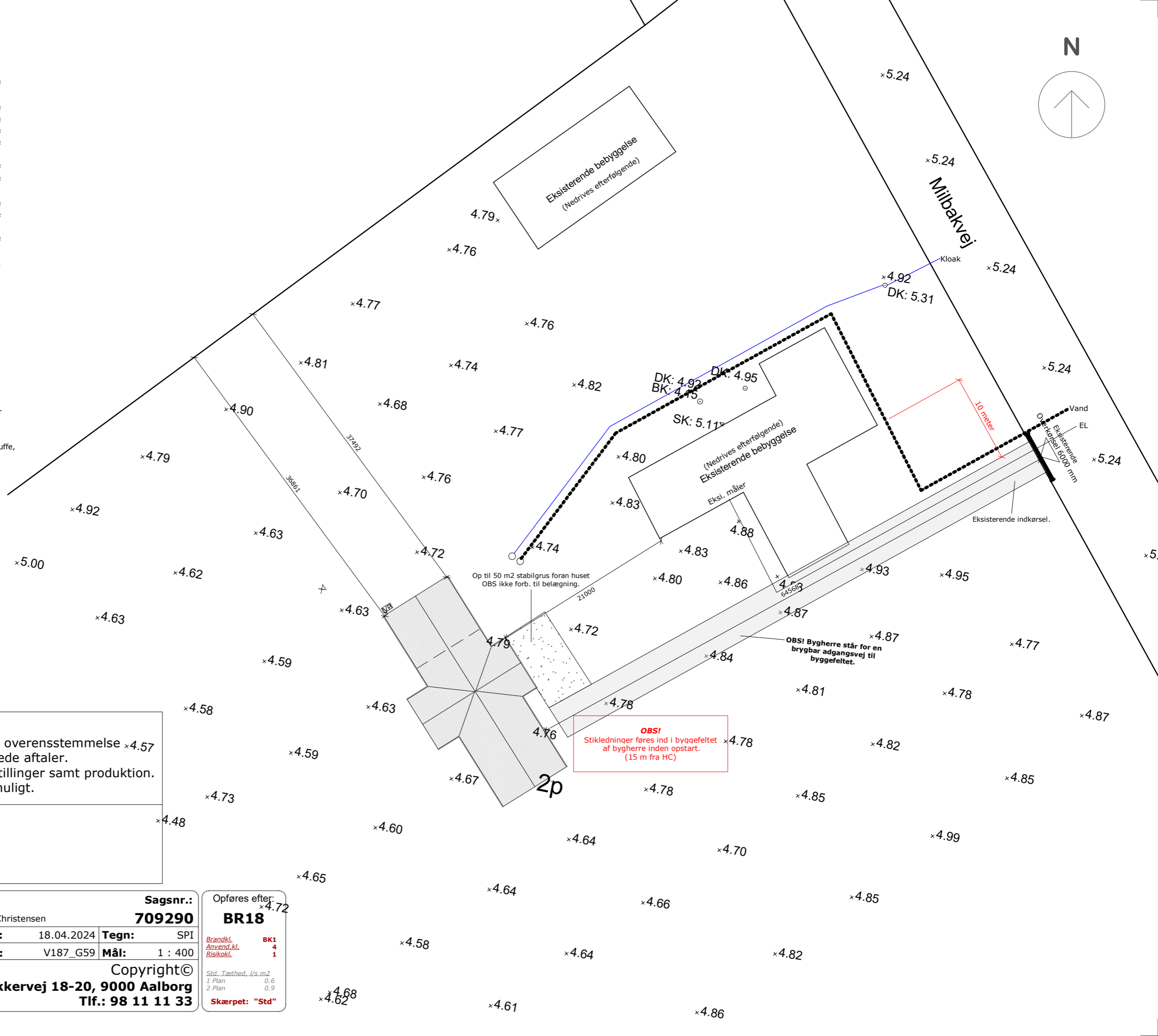
Copyright©  
**HusCompagniet**  
 Blytækkervej 18-20, 9000 Aalborg  
 Tlf.: 98 11 11 33

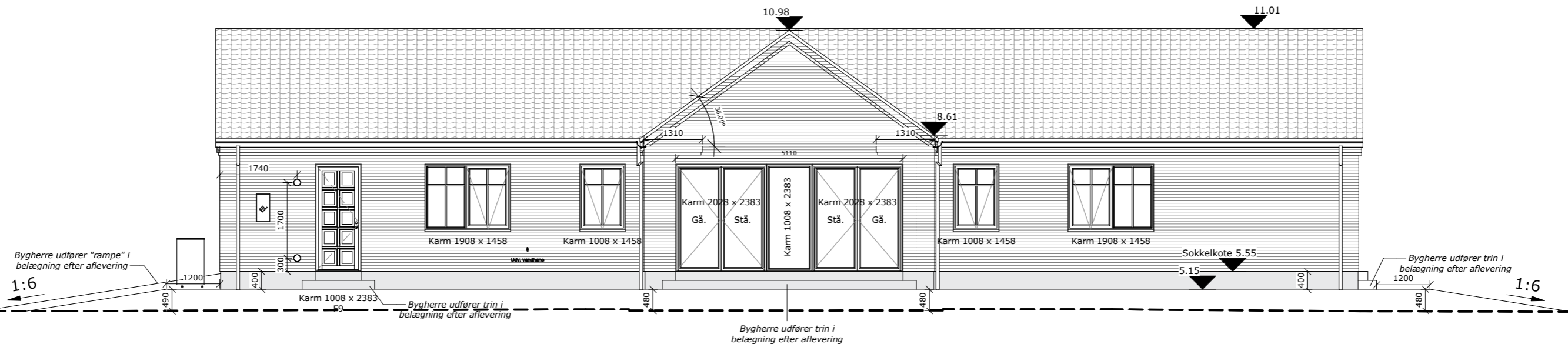
Opføres efter: x4.72  
**BR18**

Brandkl. BK1  
 Anvend.kl. 4  
 Risikokl. 1

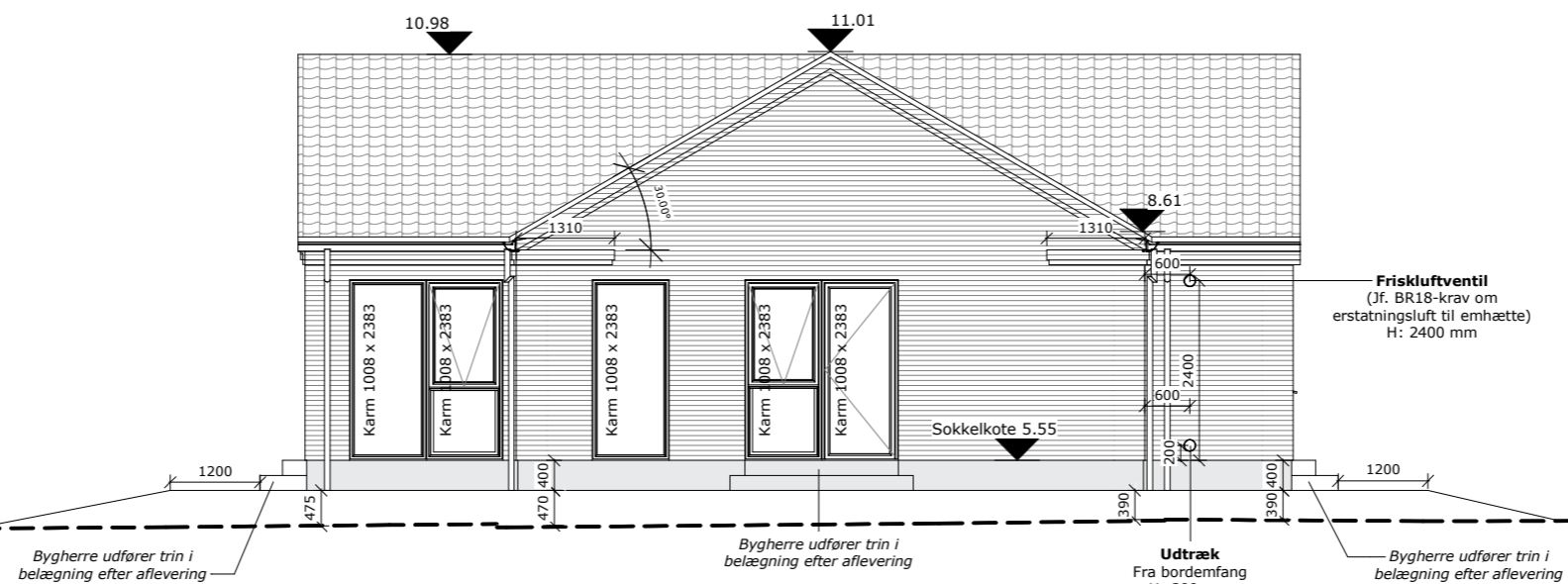
Std. Tæthed, l/s m2  
 1 Plan 0.6  
 2 Plan 0.9

Skærpet: "Std"





Facade mod syd



Facade mod øst

**OBS.**  
Mursten placeres med skæg nedad.

<b>Byggeadr.:</b>	Milbakvej 51, 9381 Sulsted	<b>Sagsnr.:</b>	709290
<b>Bygherre:</b>	Pernille Grosen Christensen & Lars Jørgen Christensen	<b>Dato:</b>	18.04.2024
<b>Emne:</b>	Facader (Syd, Øst)	<b>Tegn:</b>	SPI
<b>Matr.nr.:</b>	2p - Vrå Hgd., Ajstrup	<b>Type:</b>	V187_G59
		<b>Mål:</b>	1 : 100

Copyright©  
Blytækkervej 18-20, 9000 Aalborg  
Tlf.: 98 11 11 33

Opføres efter:

**BR18**

Brandkl. BK1  
Anvend.kl. 4  
Risikokl. 1

Std. Tæthed, l/s m<sup>2</sup>

1 Plan 0.6

2 Plan 0.9

Skærpet: "Std"

- Varmekilde. : Varmepumpe
- Metode. : Gulvvarme
- Tagkonst. : 30.00° - 36.00\* - Opmuret
- Tagbekl. : Creaton Sinfonie - Sort ædel engoberet, Glans 51
- Skalmur : Egersund Tegl - EW2435 Twilight
- Udv. let bekl. : Blank zink
- Vinduer : Rationel - Auraplus - G80 Sort (S900)

**Info:**

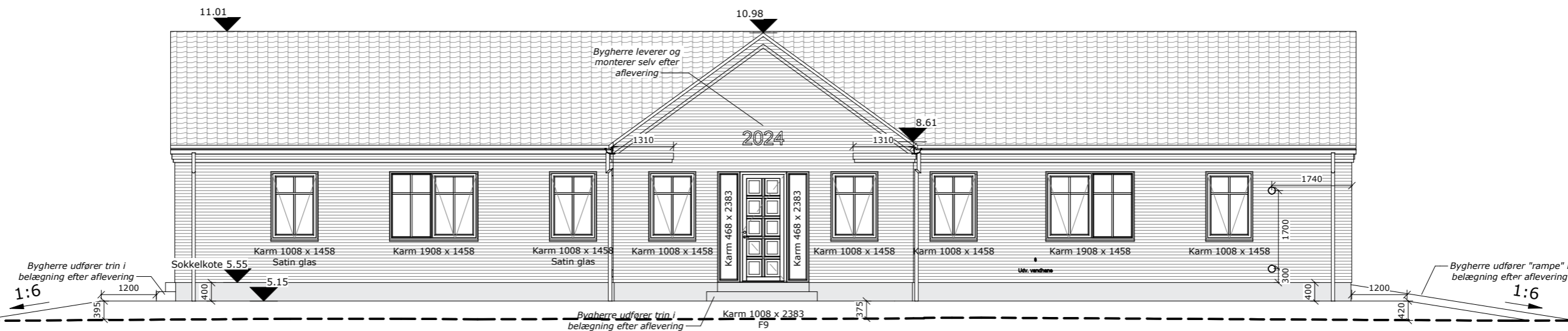
Fremtidig terræn \_\_\_\_\_  
Eksisterende teræn - - - - -

**Niveaufri adgang:**

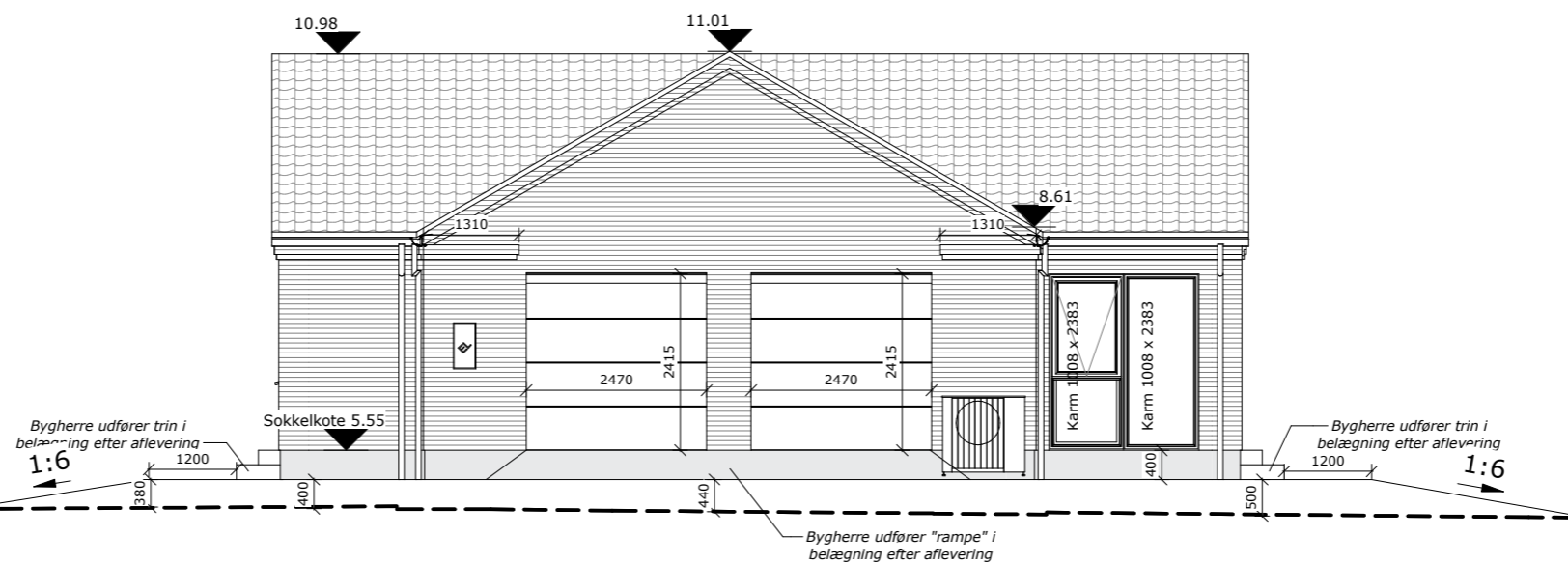
Der forberedes til niveaufri adgang ved en af bygningens yderdøre, jf. BR18

**Terrænregulering (udføres af bygherre):**

Terrænregulering på byggetilladelse er gældende. Ønskes anden terrænregulering skal denne overholde gældende regler og krav, samt godkendes ved kommunen.



Facade mod nord



Facade mod vest

**OBS.**

Mursten placeres med skæg nedad.

<b>Byggeadr.:</b>	Milbakvej 51, 9381 Sulsted	<b>Sagsnr.:</b>	709290
<b>Bygherre:</b>	Pernille Grosen Christensen & Lars Jørgen Christensen	<b>Dato:</b>	18.04.2024
<b>Emne:</b>	Facader (Nord, Vest)	<b>Tegn:</b>	SPI
<b>Matr.nr.:</b>	2p - Vrå Hgd., Ajstrup	<b>Type:</b>	V187_G59
		<b>Mål:</b>	1 : 100

Copyright©  
**Blytækkervej 18-20, 9000 Aalborg**  
 Tlf.: 98 11 11 33

Opføres efter:  
**BR18**

Brændkl. BK1  
 Anvend.kl. 4  
 Risikokl. 1

Std. Tæthed, l/s m<sup>2</sup>

1 Plan 0.6

2 Plan 0.9

Skærpet: "Std"

- Varmekilde. : Varmepumpe
- Metode. : Gulvvarme
- Tagkonst. : 30.00° - 36.00\* - Opmuret
- Tagbekl. : Creaton Sinfonie - Sort ædel engoberet, Glans 51
- Skalmur : Egersund Tegl - EW2435 Twilight
- Udv. let bekl. : Blank zink
- Vinduer : Rationel - Auraplus - G80 Sort (S900)

**Info:**

Fremtidig terræn \_\_\_\_\_  
 Eksisterende terræn - - - - -

**Niveaufri adgang:**

Der forberedes til niveaufri adgang ved en af bygningens yderdøre, jf. BR18

**Terrænregulering (udføres af bygherre):**

Terrænregulering på byggetilladelse er gældende. Ønskes anden terrænregulering skal denne overholde gældende regler og krav, samt godkendes ved kommunen.