



**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.:  
S2024-1795

BFE-nr.:  
9228406

Matr. nr.  
8o, Hals By, Hals

12. april 2024

# Landzonetilladelse

## Aalborgvej 137, 9370 Hals

matr.nr. 8o, Hals By, Hals

På baggrund af din ansøgning modtaget den 24-01-2024, meddeler Aalborg Kommune hermed,

### Landzonetilladelse til anvendelsesændring af 60 m<sup>2</sup> af eksisterende bolig (BBR-bygning 1) til garage

#### Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at den resterende del af boligbygningen (BBR-bygning 1) og maskinhuset (BBR-bygning 4), der den 04-03-2024 er meddelt nedrivningstilladelse til, fjernes.  
Ved færdigmelding af nedrivningssagen vil anvendelsen af BBR-bygning 1 blive tilrettet i BBR.

#### Redegørelse

Ejendommen på 12587 m<sup>2</sup> er beliggende i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammeområder. Den ansøgte placering er udpeget som skovrejsningsområde, område inden for kystnærhedszone, landskabshensyn skovlandskab, større sammenhængende landskaber og Grønt Danmarkskort.

Foruden den nye bolig (BBR-bygning 5) og den eksisterende bolig (BBR-bygning 1) er der på ejendommen en trelænget bygningsmasse med registreret maskinhus på hhv. 34 m<sup>2</sup> og 143 m<sup>2</sup> og stald på 74 m<sup>2</sup>. Da ejendommen ikke længere er landbrugsnoteret, betragtes landbrugsbygningerne som udhusareal. Der er i denne sag søgt om anvendelsesændring af en del af ejendommens eksisterende bolig (BBR-bygning 1) til garage. Der er i landzonetilladelsen (sagsnr. S2022-169887) til den nye bolig på ejendommen (BBR-bygning 5) stillet vilkår om, at den eksisterende bolig fjernes. Der er meddelt nedrivningstilladelse (sagsnr. S2023-9955) til nedrivning af maskinhusdelen på 143 m<sup>2</sup> samt delvis nedrivning af den eksisterende bolig (BBR-bygning 1), mens den resterende del på 60 m<sup>2</sup> ønskes anvendt til garage.

#### Skovrejsningsområde

Inden for områder udpeget til skovrejsning, må der ikke etableres tekniske anlæg og bebyggelse eller indtages arealer til formål, der kan forringe mulighederne for skovrejsning.

#### Kystnærhedszone

Den ansøgte placering er beliggende i kystnærhedszonen, som udenfor udviklingsområder, skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

### *Landskabshensyn – skovlandskab*

Hals Skovlandskab ligger i kommunens nordøstlige del. Området er afgrænset mod øst af Hals Kystlandskab, mod nord af kommunegrænsen til Brønderslev Kommune og mod vest og syd af de åbne, flade landskaber i Vester Hassing Fjordlandskab. Hals Skovlandskab afgrænser sig fra omgivelserne ved at være præget af store skovområder, vekslende med opdyrkede marker eller moseområder opdelt af ofte nord/sydgående levende hegn og småplantninger. Den eksisterende karakter bør fastholdes og ændringer i disse områder bør indpasses i landskabskarakteren.

### *Større sammenhængende landskaber*

Større sammenhængende landskaber, der er angivet på kortet, skal som udgangspunktet friholdes for større byggerier og tekniske anlæg, der slører landskabssammenhængene, har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne eller forringer mulighederne for at forbedre landskaberne.

### *Grønt Danmarkskort – potentielt naturområde og potentiel økologisk forbindelse*

De potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser udenfor byerne, skal normalt søges friholdt for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende. Der kan i særlige tilfælde etableres tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende, dog kun som integrerede elementer i samspil med natur- og rekreative interesser, og hvis de ikke med rimelighed kan henvises til en placering uden for Grønt Danmarkskort. Der skal tilstræbes synergieffekter, for eksempel med græsning af dyr og afskærmning med læhegn.

### *Natura 2000*

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Den ansøgte placering ligger ca. 4 km fra nærmeste Natura 2000-område. I kraft af afstanden og at der er tale om en anvendelsesændring af eksisterende bygningsmasse, 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 der er tale om en eksisterende bygningsmasse, som udelukkende ændrer anvendelse fra bolig til sekundært byggeri, som ikke vil medføre en øget aktivitet på ejendommen eller øget påvirkning af omgivelserne.

### **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 kan uden landzonetilladelse opføres garager, udhuse og andre småbygninger på op til 50 m<sup>2</sup> i tilknytning til et enfamiliehus eller sommerhus, når byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8.

Undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 8, finder ikke anvendelse i den konkrete sag, da der ikke er tale om en opførelse men en anvendelsesændring af eksisterende bebyggelse og da bygningens arealet overstiger 50 m<sup>2</sup>, 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 der er tale om en eksisterende bygningsmasse, som ændrer anvendelse. Tilladelsen meddeles på det vilkår, at ansøgt bebyggelse til nedrivning, fjernes, da det vurderes, at det samlede udhusareal derved vil udgøre et rimeligt

omfang i forhold til ejendommens størrelse. Bygningen er desuden beliggende inden for ejendommens bebyggede arealer og i tilknytning til den nye bolig. Det er vurderet, at den del af bygningen, som ønskes ændret til garage ikke syner af en ekstra bolig.

Ændringen i anvendelsen af den eksisterende bygningsmasse ændrer ikke på områdets eksisterende landskabskarakter og da det er inden for ejendommens eksisterende bebyggede areal, vil en tilladelse ikke forringe de eksisterende muligheder for skovrejsning.

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.

### **Lovgrundlag**

*"Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier, samtidig med at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det. Zoneinddelingen skaber herved en klar grænse mellem by og land, for hermed at fremme bevarelsen af bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier, og miljøkonflikter undgås.*

*Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige. Med lovændringen i 2017 er planlovens formålsparagraf (planlovens § 1) ændret, og der er gennemført en række generelle lempelser af landzonereglerne for at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.*

*Hovedreglen er, at der i landzone ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 35, stk. 1. Der er således som udgangspunkt krav om forudgående tilladelse til alle ændringer i det bestående. Loven indeholder dog en række væsentlige undtagelser fra kravet om tilladelse, jf. §§ 36 og 37. "1*

### **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), fredag den 12-04-2024 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.

---

<sup>1</sup> [Vejledning om landzoneadministration](#) - Vejledning af juli 2018, opdateret november 2019

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 jf. planlovens kap. 14**

Du kan klage over retlige spørgsmål samt kommunens vurdering. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller hvis du er uenig i kommunens vurdering. Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage f.eks. ansøgere og naboer samt visse landsdækkende foreninger og organisationer. Klage til Planklagenævnet over en administrativ afgørelse skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. 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. Klage til Planklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening (Klageportalen, der findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk)) Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening. En klage anses for indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden. Det er gebyrpålagt at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening. Nævnet kan undlade at afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening, hvis der foreligger særlige forhold, der gør, at klager ikke må forventes at kunne anvende digital selvbetjening.

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



**Aalborgvej 137, 9370 Hals**  
 Landzonetilladelse til anvendelsesændring af del af  
 gammelt stuehus (BBR-bygning 1) til garage på 60 m<sup>2</sup>

Tidspunkt: 10-04-2024 16:53:33  
 Udskrevet af: Ninna Mogensen Kirk  
 Målestoksforhold: 1:10000



Aalborgvej 137, 9370 Hals  
BBR Bygning 1







