



Teknik og Miljø
Byggeri, TM
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

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

Init.
AJB

Sagsnr.
S2026-8125

BFE-nr.
8930243

Matr.nr.
3a, Horsens By, Horsens

22. oktober 2026

Landzonetilladelse

Øster Hassing Vej 16, 9310 Vodskov

matr.nr. 3a, Horsens By, Horsens

På baggrund af din ansøgning modtaget den 03.07.2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 25.09.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til udstykning af Øster Hassing Vej 16, 9310 Vodskov på 9.746 m²

Tilladelsen omfatter udstykning af Øster Hassing Vej 16, 9310 Vodskov, til en selvstændig parcel på 9.746 m². Restejendommen vil bestå af Øster Hassing Vej 18, 9310 Vodskov, og udgør et areal på 22,35 ha.

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone ved landsbyen Langholt og har et samlet areal på 23,09 ha. Ejendommen er ikke noteret som en landbrugsejendom, men udgør i dag præstegård for Horsens-Hammer Menighedsråd.

Der er på ejendommen i 1961 meddelt tilladelse til opførelse af en ny præstebolig på ejendommen, hvorved ejendommen er bestående med to bygningssæt;

Øster Hassing Vej 16, 9310 Vodskov

Præstegård bestående med den gamle præstebolig/ stuehus og to driftsbygninger, der sammen danner en trelænget gårdstruktur.

Øster Hassing Vej 18, 9310 Vodskov

Nyere præstebolig med et mindre udhus opført i 1991, som et vinkelhus.



Kortudsnit: Viser ejendommens to bygningssæt der er opdelt med hæk og egne separate indkørsler.

Ejendommen er beliggende i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammeområder eller lokalplaner, og er ligeledes ikke omfattet af relevante retningslinjer i Aalborg Kommunes kommuneplan 2021 for området omkring ejendommens bebyggelse.

Ejendommen er beliggende på grænsen af planlagt område for Langholt by, og er beliggende inden for byskiltet. Mod nord grænser ejendommen op til kommuneplanramme 5.4.B1 – Bjerget m.m., der udlægger området til boligområde og kommuneplanramme 5.4.O1 – Skole og idrætsanlæg, der udlægger området til offentlige formål i form af skole, daginstitutioner, fritidsfaciliteter og lignende.

Området nord for ejendommen er beliggende i byzone.

Dele af området inden for kommuneplanramme 5.4.B1 – Bjerget m.m. er desuden omfattet af lokalplan 5-4-101: Boliger, Øster Hassing Vej – Smalby, Langholt, der ligesom kommuneplanrammen udlægger området til åben-lav boliger og tæt-lav boliger.

Mod vest grænser ejendommen op til kommuneplanrammen 5.4.O1 – Skole og idrætsanlæg.

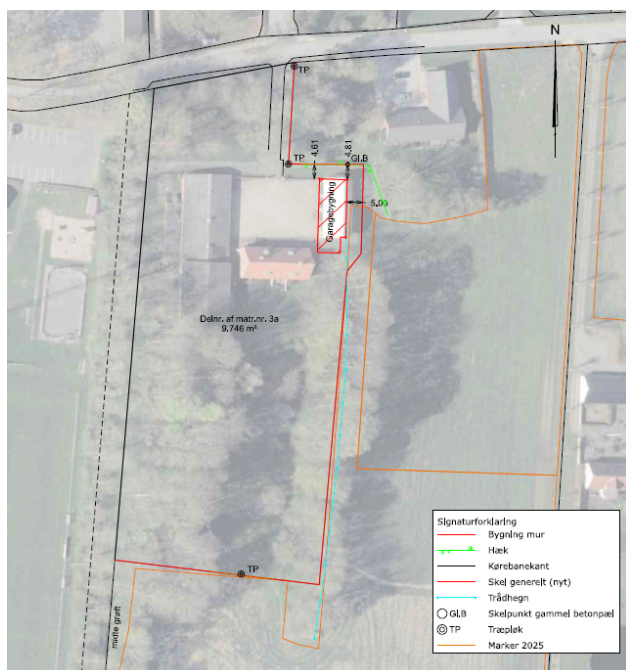
Mod øst grænser ejendommen op til andre mindre landbrugsejendommen, og parcelejendommen, men ejendommen mod nord ligger ud mod det åbne land.



Udklip: Ejendommen og dens bebyggelses placering i Langholt i forhold til gældende kommuneplanrammer i Langholt og placering af byskilt.

Ansøgning

Der søges om landzonetilladelse til udstykning af Øster Hassing Vej 16, 9310 Vodskov, svarende til bebyggelsen for den gamle præstegård, og med et samlet areal på 9.746 m². Det nye skel imellem de to ejendomme, skal jf. ansøgningen, løbe i beplantningen langs den østlige side af indkørslen til Øster Hassing Vej 16, og herefter følge den hæk der opdeler de to bygnings-sæt i øst-/ vestgående retning, øst om BBR-bygning 4 i sydgående retning ca. 95 meter mod syd fra den gamle præstebolig indtil afslutningen af den naturlige haveafgræsning for den gamle præstegård.



Udstykningsforslag fra ansøgningen

Naboorientering efter planlovens § 35

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 i forbindelse med den ansøgte udstykning ikke skal etableres ny bebyggelse, og at projektet således alene omhandler udstykning og derved ændring af den matrikulære struktur.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Det ansøgte er ikke beliggende inden for et Natura 2000-område. Det nærmeste Natura 2000-område Hammer Bakker, østlige del (Habitatområde H218), er beliggende ca. 2,7 km nordvest for den ansøgte udstykning. På baggrund af afstanden og projektets omfang vurderes det, at projektet hverken alene eller sammen med andre planer og projekter kan medføre en væsentlig påvirkning på arter eller naturtyper, som er opført på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Der er i en ca. 3 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: *Spidssnudet frø*, *Odder* og *flagermus (ukendt art)*. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er flagermus i den vestlige del af Langholt ved Kidholm ca. 780 meter fra den ansøgte udstykning.

Da projektet alene omfatter udstykning og der ikke skal foretages ændringer i bebyggelse, terræn eller beplantning, er det Aalborg Kommunes samlet vurderet, at projektet ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Afgørelse

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.

Generelt om landzonetilladelser og udstykning i landzone

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Udstykning i landzone kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, medmindre udstykningen er undtaget efter planlovens § 36, stk. 1.

Kravet om landzonetilladelse til udstykning har bl.a. til formål at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anden anvendelse, som kræver landzonetilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Kravet om landzonetilladelse skal desuden sikre, at udviklingen sker i overensstemmelse med planlægningen for området. Det skal derfor indgå i vurderingen, hvad der er formålet med udstykningen, og hvilke afledte følger udstykningen kan få, herunder om udstykningen må antages at kunne bidrage til en udvikling i strid med planlovens formål.

Som udgangspunkt gives der ikke tilladelse til udstykning af ejendomme i landzone, hvorved der skabes en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land. Udstykning til boligformål skal som altovervejende hovedregelske i områder, der ved planlægning er udlagt til boligformål.

Dette skal ses i sammenhæng med, at der efter hidtidig praksis som altovervejende hovedregel gives afslag på ansøgninger om at opføre fritliggende boliger i det åbne land og ansøgninger om at opføre boliger i landområder med spredt bebyggelse.

Tæt på byzone og lige uden for landsbyer er praksis særligt restriktiv for at sikre en klar grænse mellem by og land.

Begrundelse

Der meddeles tilladelse til den ansøgte udstykning, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier.

Aalborg Kommune lægger vægt på at udstykningen ikke vil medføre opførelse af ny bebyggelse, men alene en matrikulær adskillelse af de to eksisterende bygningssæt på ejendommen, som er opført før indførelsen af landzoneadministrationen i 1970.

Aalborg Kommune vurderer at ejendommen med dens to bygningssæt fremstår fysisk som en del af landsbyen, idet ejendommens bebyggelse med selvstændige indkørsler til de to bygningssæt ligger i direkte tilknytning til den sammenhængende landsbybebyggelse. Hertil lægges der også vægt på at bebyggelsen ligger ud til Øster Hassing Vej, hvor ejendommen ligger op til et traditionelt parcelhusområde mod nord og vest, og at ejendommene øst for den konkrete ejendom består af lignende bebyggelser der også er beliggende inden for landsbyens udstrækning.

Aalborg Kommune lægger vægt, på at ejendommen ikke er omfattet af væsentlige landskabelige eller naturmæssige udpegninger i kommuneplanen som kan påvirkes af udstykningen. Udstykningen medfører ingen fysiske ændringer i bebyggelse eller terræn og vil derfor ikke påvirke landskabet eller naturen.

Afslutningsvis finder Aalborg Kommune ikke at udstykningen er i strid med praksis og hensynet om at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, hvorved man som udgangspunkt ikke kan forventet at få landzonetilladelse til udstykningen af nye ejendomme i landzone. Hertil lægges det til grund at udstykningen ikke medfører opførelse af en ny bolig, og at udstykningen ikke medfører et behov for en ekstra bolig på den nye ejendom der udstykkes eller på restejendommen, ligesom at det ikke kan forventes at opnå tilladelse til yderligere udstykninger fra ejendommen med det formål at etablere én eller flere nye frit omsættelige ejendomme i det åbne land.

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 den ansøgte udstykning ikke kan gennemføres før klagefristens udløb.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer den 22. oktober 2026, 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.

Hvis klagefristen på 4 uger udløber på en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. planlovens § 60, 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 eller via Digital Post på www.borger.dk.
Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr.

Klagevejledning (planloven)

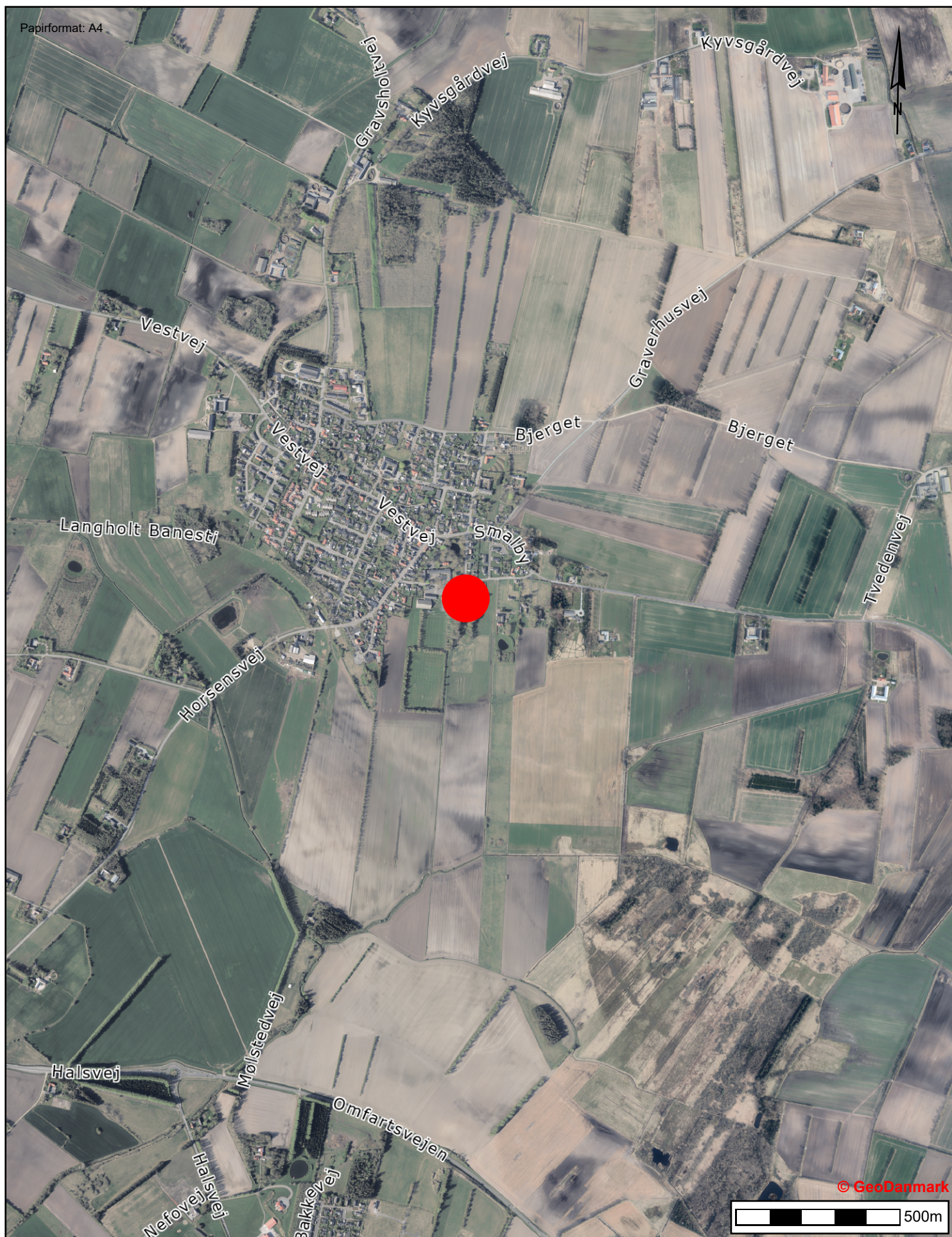
Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, at kommunen efter din opfattelse burde have 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.

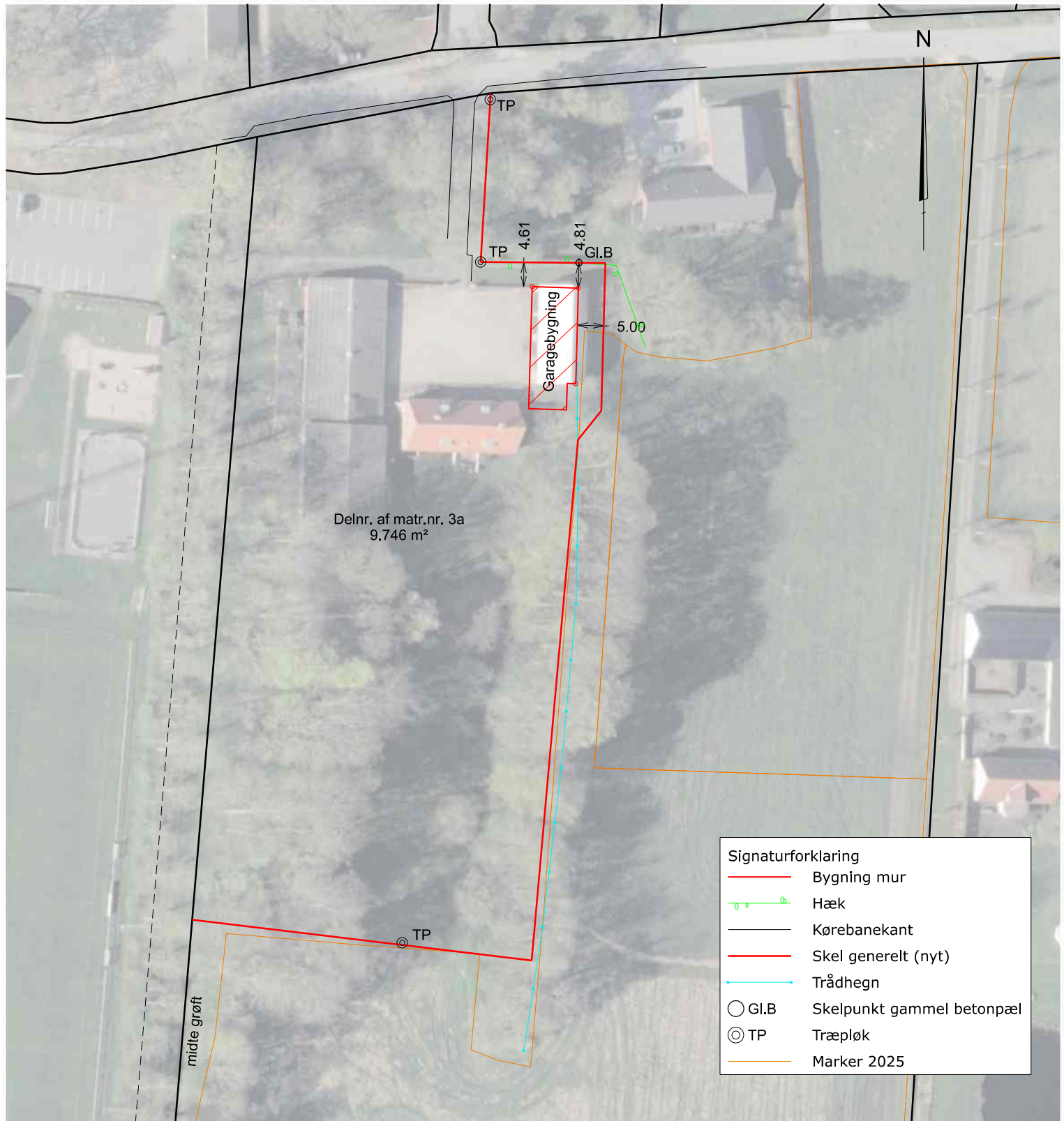
Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet ved Nævnenes Hus, inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således 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. 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.





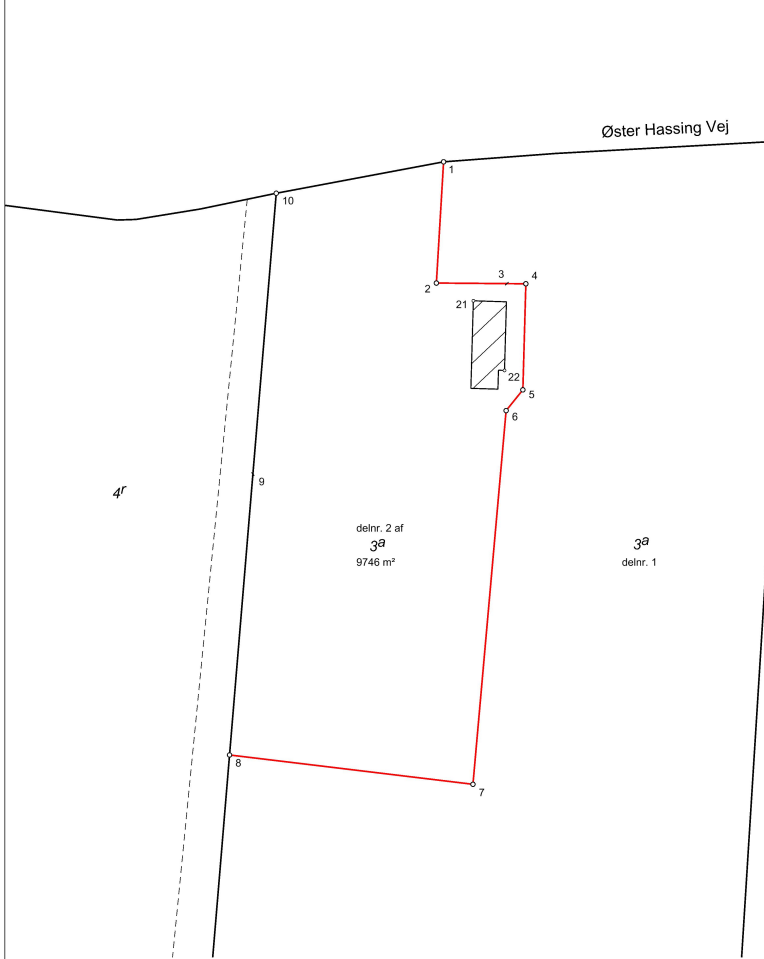
Udstykningsforslag

Matr.nr. 3a Horsens By, Horsens

Øster Hassing Vej 16, 9310 Vodskov

	Landinspektørfirmaet LE34	MN	MN	MN	05.06.2026
	Gasværksvej 30R	UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
	9000 Aalborg	DKTM2	DVR90	297 x 210	1:1000
	+45 9813 4655	KOORD. SYS.	KOTESYS.	FORMAT	MÅLFORHOLD
	aalborg@le34.dk	2303420	2303420-002-001		1
	www.le34.dk	PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.

2303420\CAD\2303420-003.dgn



Signaturforklaring

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

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

Øvrige signaturer: Se DS 104 og 198

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

Noter

Ifølge lovebekendtgørelse nr. 53 af 17. januar 2024 er den, som flytter, borttager eller ødelægger et kendeligt skelmærke eller et varigt mærke for opmåling, pligtig at betale udgifterne ved dets genanbringelse.

Koordinatliste - DKT02 - Tilknyttet referencenet via GPSNet.dk

PKT.NR	E meter	N meter	Type
1	405477.49	1331253.93	Jernrør med skelteg
2	405475.59	1331221.88	Jernrør med skelteg
3	405494.25	1331221.72	GI, betonskælp
4	405499.27	1331221.68	Jernrør med skelteg
5	405498.48	1331193.63	Jernrør med skelteg
6	405494.04	1331188.14	Jernrør med skelteg
7	405485.27	1331089.31	Jernrør med skelteg
8	405420.85	1331097.07	Jernrør med skelteg
9	405427.03	1331171.35	Jernrør med skelteg
10	405433.21	1331245.63	Jernrør med skelteg
21	405485.37	1331217.18	Bygningshjørne
22	405493.62	1331198.77	Bygningshjørne

MÅLEBLAD

Martin R. Nielsen
Landinspektør

Matr.nr. : 3a
Ejerlav : Horsens By, Horsens
Ejerlavskode : 600851
Kommune : Aalborg
Opmålingsdistrikt : 60-08

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

Juni 2026	25.06.2026	297 x 420	1:1000
OPMALT	UDARBEJDET	FORMAT	MÅLFORHOLD
2303420	2303420-003-001	1	UDG.
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER		

Gasværksvej 30R
9000 Aalborg
www.le34.dk
+45 9813 4655
aalborg@le34.dk
CVR 20683880

LE34

Signaturer:

_____ Skel

 Nyt skel

~~—~~ Skel der slettes

— — — Privat fællesvej

— — — Ny privat fællesvej eller ny fredskovsgrænse

~~—~~ // — Vej der slettes

- Skelpunkt, indmålt

—— Skel, midtlinje / kystlinje

— . — . — . Søgrænse

— — — Fredskovsgrænse

— — — Strandbeskyttelseslinje

— — — Klitfredningslinje

Matr.nr.:	3a
Ejerlav:	Horsens By, Horsens
Ejerlavskode:	600851
Kommune:	Aalborg Kommune
Kommunekode:	851
Region:	Region Nordjylland
Målf forhold:	1:4000
SagsID:	100241163

Udstykning
Ændring i ejendomsstatus

Martin Rosenkrans Nielsen
Landinspektør
25-06-2026