



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.:
S2025-7515

BFE-nummer
10178990

Matr.nr.
50ch, Hou By, Hals

09. april 2026

Landzonetilladelse

Hou Engvej 13, 9370 Hals

matr.nr. 50ch, Hou By, Hals

På baggrund af din ansøgning modtaget den 28.07.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 02.03.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til forsat Glamping i en tidsbestemt periode på 5 år frem til og med sommerperioden 2030 med 4 glampingenheder, én sauna, én udebruser samt serveringslokale i BBR-bygning 2

Tilladelsen omfatter ny landzonetilladelse til forsat Glamping på ejendommen i en tidsbestemt periode på 5 år frem, til og med sommerperioden 2030 med 4 glampingenheder, én sauna, én udebruser samt serveringslokale i BBR-bygning 2.

Glampingenhederne inklusive sauna og udebruser opsættes i sommerperioden fra den 15. marts til den 31. oktober, og nedtages for vinteren.

De 4 glampingenheder, sauna og udebruser placeres på afgrænset område vest for privat fællesvej som hidtil.

En glampingenhed består af ét glampingtelt med en diameter på 5 meter, der placeres på et afgrænset areal der er belagt med flis, hvor der opsættes en parasol, bord-bænkesæt, hængekøje og bålplads med campings-tole. Til hver glampingenhed opstilles desuden en primitiv toiletbås. En glampingenhed/ teltplads bliver ca. 46 m² som hidtil.

Samlet for de 4 glampingenheder opstilles der ét spiralformet hegn som afgrænsning for et bad (én udebruser), samt én fælles sauna, omkring 7 meter fra udebruseren.

Udebruseren er placeret omkring 36 meter fra ejendommens nærmeste bebyggelse. De 4 glampingtelte opstilles hhv. ca. 60 m, ca. 80 m, ca. 95 m og ca. 125 meter fra ejendommens øvrige bebyggelse.

Derudover indrettes der serveringslokale på 127 m² for glampinggæsterne i BBR-bygning 2.

Tilladelsen er tidsbestemt og gælder i 5 år, dvs. sidste sæson for udlejning vil være sommerperioden til og med den 31. oktober 2030.

Glamping med 4 glampingtelte har hidtil været tilladt på ejendommen i 5 år fra tidligere landzonetilladelse meddelt den 16. juli 2021, som blev stadfæstet i Planklagenævnet 30. maj 2022.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at hver glampingenhed (telt, parasol, bord-bænkesæt, hængekøje, bålplads med campingstole og toiletbås), samt udebruser og sauna, først opstilles for sommerperioden fra d. 15. marts til den 31. oktober
- at hver glampingenhed (telt, parasol, bord-bænkesæt, hængekøje, bålplads med campingstole og toiletbås), samt udebruser og sauna, pakkes ned for vinterperioden så arealet fremstår som landbrugsjord fra den 1. november til den 14. marts
- at alt parkering foregår på arealet øst for ejendommens BBR-bygning 2, som vist på vedlagt bilag, med blå markering
- at alt færdsel til og fra glampingarealet foregår ad den nordlige beliggende stiforbindelse ad markveje eller igennem ejendommens gårdsplads, som vist på vedlagt bilag med rød pil
- at der i forbindelse med drift af virksomheden kun foregår mindre arrangementer som fx yoga-retreat, madlavningskursus, Sankt Hans, m.m. udelukkende for glampinggæsterne. Der må ikke være arrangementer med livemusik.
- at arealet tilbageføres til landbrugsjord med glampingvirksomhedens ophør, senest den 1. november 2030, medmindre der opnås anden tilladelse til de konkrete forhold.

Vilkår af varig interesse kan kommunen jf. planlovens § 55 tinglyse på ejendommen. Kommunen opkræver tinglysningsgebyret hos ejer.

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et samlet areal på 5,1 ha, og er noteret som en landbrugsejendom. Det berørte område for det ansøgte projekt er ca. 0,6 ha.

Ejendommen ligger i det åbne land inden for kystnærhedszonen i en afstand fra kysten på ca. 800 meter. Næsten hele ejendommen ligger inden for skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17, og er dels omkranset af fredskov.

Ejendommen ligger i et område der er udpeget som bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber i kommuneplan 2021 for Aalborg Kommune.

Ejendommen ligger uden for kommuneplanens udlagte rammeområder og lokalplaner.

Ansøgning

Der ønskes opført 4 glampingenheder bestående af ét glampingtelt med en diameter på 5 meter, der placeres på et afgrænset areal der er belagt med flis, hvor der opsættes en parasol, bord-bænkesæt, hængekøje og bålplads med campingstole. Til hver glampingenhed opstilles desuden en primitiv toiletbås. En glampingenhed/teltplads bliver ca. 46 m² som hidtil. Samlet for de 4 glampingenheder opstilles der ét spiralformet hegn som afgrænsning for et bad (én udebruser), samt én fælles sauna omkring 7 meter fra udebruseren. Udebruseren er placeret omkring 36 meter fra ejendommens nærmeste bebyggelse. De 4 glampingtelte opstilles hhv. ca. 60 m, ca. 80 m, ca. 95 m og ca. 125 meter fra ejendommens øvrige bebyggelse. Teltene opstilles tilbagevendende årligt i fem år i perioden mellem den 15. marts og den 31. oktober. Glampingteltene udlejes til turister i en periode

på op til fem sammenhængende overnatninger, og der indrettes serveringslokale på 127 m² for glampinggæsterne i BBR-bygning 2, for at overholde hotelbegrebet iht. sommerhuslovens § 1, stk. 5.

Kommuneplanens retningslinjer

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje om Bevaringsværdige landskaber, at:

Bevaringsværdige landskaber, skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og tekniske anlæg. I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til at beskytte eller forbedre landskabets karaktergivende strukturer og elementer vægtes højt. Ændringer må ikke forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske, naturbetingede, rekreative eller visuelle oplevelsesværdier. Bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, er undtaget af retningslinjen. Landbrugs- og skovbrugsbyggerier skal dog søges indpasset i landskabet.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje om Større sammenhængende landskaber, at:

Større sammenhængende landskaber 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. Bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, er undtaget af retningslinjen. Landbrugs- og skovbrugsbyggerier skal dog søges indpasset i landskabet.

Det fremgår endvidere af retningslinjen for Kystnærhedszonen, at:

Kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Uden for udviklingsområderne kan der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, og såfremt der tages særlige landskabelige hensyn.

Anden lovgivning

Skovbyggelinje

Forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, gælder ikke for bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, hvortil der er meddelt landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning, § 17, stk. 2, pkt. 5.

Hensynet til skoven som landskabselement og til arealer langs skoven som levested for planter og dyr varetages i sådanne tilfælde ved administrationen af landzonereglerne.

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 men ligger i en afstand på ca. 500 meter vest for nærmeste Natura 2000-område nr. 14 – Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord (Habitatområde H14 og Fuglebeskyttelsesområde F2 og F15).

På baggrund af projektets mindre 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.

Aalborg Kommune lægger til grund af projektet er i meget begrænset omfang, kun bestående af mindre bebyggelser, samt indvendig indretning af serveringslokale i BBR-bygning 2, og projektet er placeres med en afstand på omkring 500 meter til Natura 2000-området, og at der ingen kontakt er fra projektområdet til 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 afstand af 3 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende bilag IV-arter: Spidssnudet frø, Strandtudse, Markfirben, Odder, Sydflagermus, Marsvin og Kaskelot. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er odder ca. 600 m nordvest for projektområdet og Spidssnudet frø omkring 1,7 km vest for projektområdet.

Det ansøgte projekt er beliggende inden for det naturlige udbredelsesområde for følgende arter optaget på Habitatdirektivets bilag IV, som der kan forekomme i området: Almindelig delfin, Spækhugger, Marsvin, Øresvin, Brandts flagermus, Damflagermus, Vandflagermus, Store museøre, Fryseflagermus, Troldflagermus, Pipistrelflagermus, Brunflagermus, Nordflagermus, Skimmelflagermus, Brun langøre, Stor vandsalamander, Løgfrø, Bred vandkalv (sydlige del af kommunen) og Grøn mosaikguldsmid.

Det ansøgte projektområde indeholder ikke egnet habitat for hvaler, odder og insekter. Projektområdet er ligeledes ikke egnet levested for Spidssnudet frø, Strandtudse og Løgfrø.

Det er Aalborg Kommunes vurdering, at der kan forekomme flere arter af flagermus i området. Da projektområdet ikke indeholder træer der skal fældes eller træer der påvirkes af projektet, vurderes projektet ikke at påvirke yngle- eller rasteområder for flagermus af nogen art. Projektområdet kan potentielt fungere som ledelinje eller fourageringsområde for pipistrelflagermus og troldflagermus der begge har jagtadfærd, hvor de jager langs skovbryn, i skovlysninger, haver, parker og lign. Grundet bebyggelsens mindre omfang vurderes projektet ikke at påvirke områdets potentiale som ledelinje eller fourageringsområde, og vil derved ikke påvirke den økologiske funktionalitet for de to flagermusarter. Det er ligeledes gældende for Syd-, Nord- og Skimmelflagermus, Brun Langøre, Brandts Flagermus, Stor Museøre, Fryseflagermus og Brunflagermus. Brunflagermusen og damflagermus jager ofte højere oppe i de fri luftmasser, hvor vandflagermusen jager ved vandoverflader, hvorfor projektet ligeledes vurderes ikke at ville påvirke disse arters økologiske funktionalitet.

Indretning af serveringslokale i ejendommens BBR-bygning 2 vurderes ligeledes ikke at påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, da der for bygningen kun foretages mindre indvendige ombygninger.

Samlet set vurderes projektet ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4

Der er gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er indgået bemærkninger i forbindelse med orienteringen fra én nabo. Naboens bemærkninger er ikke fuldt ud gengivet i afgørelsen, men er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed i det omfang det er relevant for sagen.

Naboen gør gældende at virksomhedens aktiviteter er støjende fra turister der overnatter i teltene, og at bålstederne medfører røggener ved sin bolig, i perioden fra 2021 til 2025 hvor tidligere landzonetilladelse til samme telte var gældende.

Naboen finder desuden at teltenes placering ca. 5 meter fra sin fredskov har haft store konsekvenser for fauna og dyrelivet i området.

Naboen henviser i sine bemærkninger til anden igangværende sag på ejendommen vedr. ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af indrettet café i ejendommens bygning 2, samt henvisning til flere politiske henvendelser vedrørende igangværende sager på ejendommen. Aalborg Kommune finder disse bemærkninger irrelevante for nærværende sag, hvor indretning af café ikke behandles, hvorfor disse ikke kommenteres yderligere.

Bemærkningerne har ikke givet anledning til projektændringer og Aalborg Kommune finder ikke at naboens bemærkninger giver anledning til et afslag. Aalborg Kommune bemærker hertil, at udebruseren som er beliggende tættest på naboens bebyggelse, er beliggende med en afstand på ca. 80 meter til naboens nærmeste bebyggelse, og ca. 125 meter fra naboens bolig, og nærmeste glampingtelt er beliggende ca. 90 meter fra naboens nærmeste bebyggelse og ca. 140 meter fra naboens bolig.

Aalborg Kommune finder således ikke, på baggrund af afstand til naboens bebyggelse, at projektet i sin begrænsede størrelse medfører større nabogener i form af støj og røg der i sig selv kan begrunde et afslag. Aalborg Kommune lægger desuden vægt på at der imellem naboens bebyggelse og glampingteltene er skærmende beplantning.

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.

Aalborg Kommune lægger vægt på, at der er tale om relativt få telte med tilhørende primitive faciliteter, én sauna og én udebruser, der ligger med begrænset spredning både indbyrdes og i forhold til ejendommens bebyggelse på et klart afgrænset areal. Der lægges ligeledes vægt på, at de tilhørende faciliteter er af begrænset omfang uden faste installationer og at alle faciliteterne kan fjernes.

Aalborg Kommune finder ikke, at projektet vil påvirke de landskabelige udpegninger gældende på projektområdet, da det ansøgte er placeret på et markareal, der er afskærmet af beplantning og dermed ikke ligger synligt i landskabet.

Grundet projektets mindre størrelse og anvendelse finder Aalborg Kommune ligeledes, at det ansøgte, vil være af helt underordnet betydning i forhold til beskyttelsen af skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17, og kystnærhedszonen.

Aalborg Kommune lægger afslutningsvis vægt på, at projektet ikke vil påvirke nærliggende Natura 2000-område, yngle- eller rasteområder for arter optaget på Habitatdirektivets bilag IV, samt at det ansøgte nedtages for vinterperioden, hvor der ikke er sæson for glamping, og at parkering skal ske ved ejendommens primære bebyggelse.

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 den 9. april 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
Nabo der er kommet med bemærkninger – Digital Post

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.



© GeoDanmark

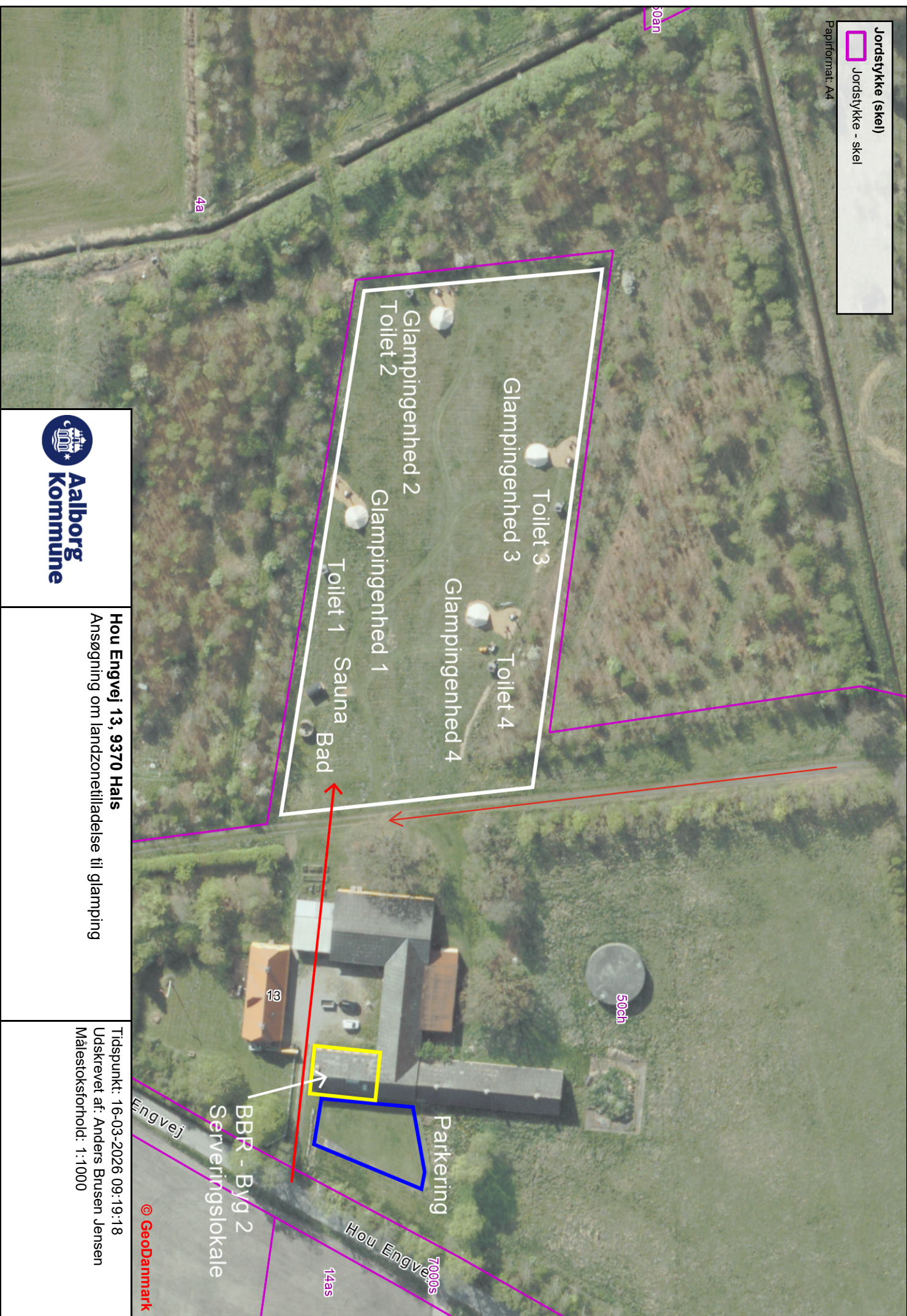


Hou Engvej 13, 9370 Hals
Ansøgning om landzonetilladelse til glamping

Tidspunkt: 16-03-2026 08:18:42
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen
Målestoksforhold: 1:15000

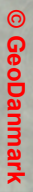
Jordstykke (skel)
Jordstykke - skel

Papirformat: A4

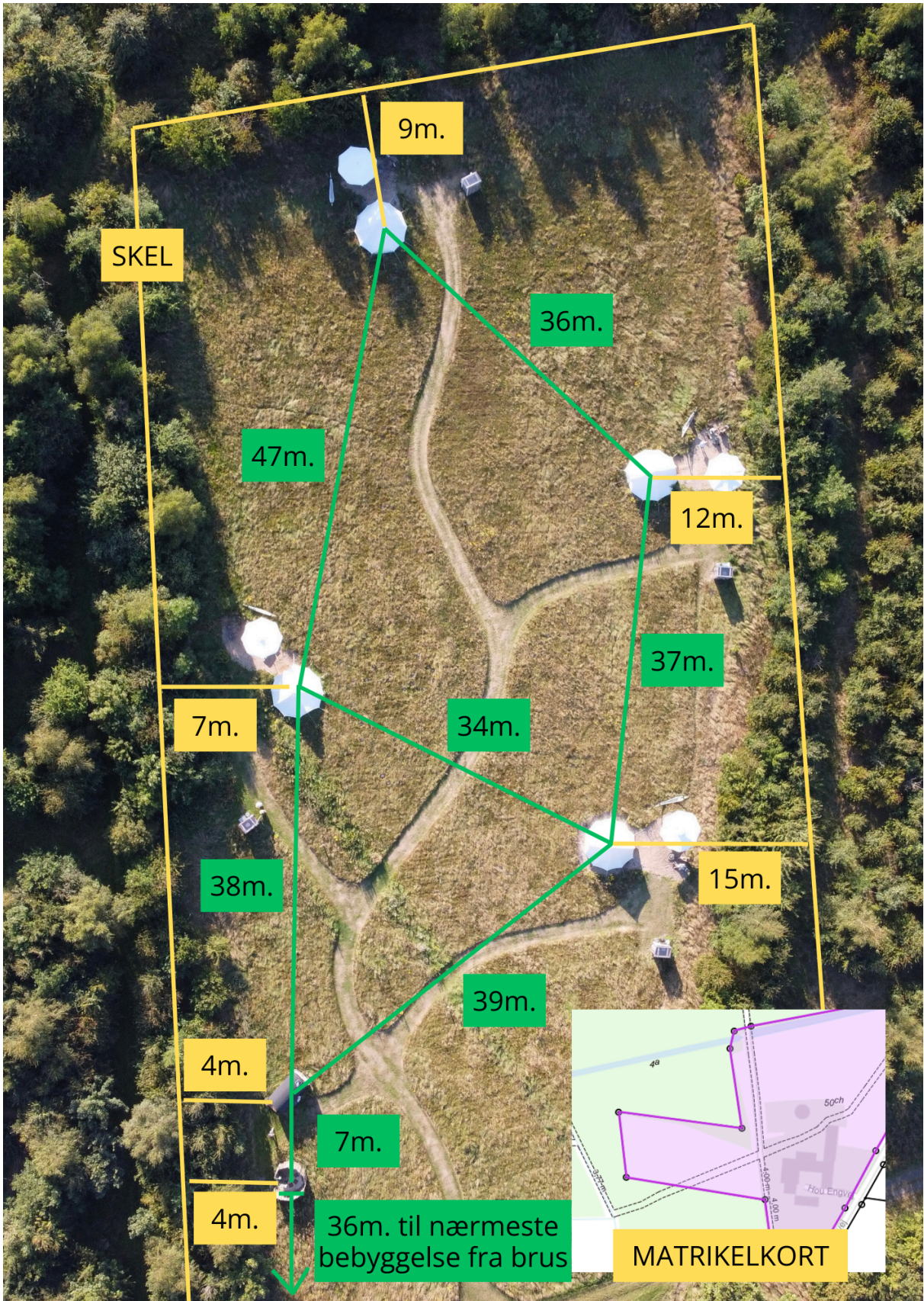


Hou Engvej 13, 9370 Hals
Ansøgning om landzonetilladelse til glamping

Tidspunkt: 16-03-2026 09:19:18
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen
Målestoksforhold: 1:1000













Sauna

Vi vil desuden gerne ansøge om at få godkendt vores tønde sauna i vores landzonetilladelse.

Tønde saunaen kræver ikke installation, da den er brændefyret og bruger ikke strøm.

Den er beregnet til 8 personer, så det tilgodeser fuld belægning i teltene. Den vil være til fri afbenyttelse til vores Glamping gæster under hele Glamping sæsonen.



Serveringlokale i bygning 2

Vi har opsat en bar, hvor der er trukket vand fra badeværelset, på den anden side. Der er trukket strøm ind til ekstra stikkontakter. Der er blevet malet og lavet små reparationer/vedligehold indvendigt på loft, vægge og vinduer. Bagerst i lokalet har vi erstattet en gammel stalddør med en ny "butiksdør". Ellers gør vi meget ud af at holde lokalet i autentisk gammel stil, så man ikke er i tvivl om at det er en nedlagt stald man sidder i.



Før



Under



Nu