



**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:  
KR

Sagsnr.:  
S2025-3129

BFE-nummer  
3267777

Matr.nr.  
63f, Hals By, Hals

4. februar 2026

# Landzonetilladelse

**Måholtvej 33, 9370 Hals**

**matr.nr. 63f, Hals By, Hals**

På baggrund af din ansøgning modtaget den 16.03.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 14.10.2025 meddeler Aalborg Kommune hermed,

## Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 210 m<sup>2</sup>, inkl. overdækkede arealer på 35 m<sup>2</sup>.

Tilladelsen omfatter opførelsen af et nyt enfamiliehus med overdækkede arealer placeret ca. 5 m fra skel mod øst, ca. 44 m fra skel mod nord (langs Måholtvej) og ca. 15,1 m fra eksisterende udhus (BBR-bygning 2 på 232 m<sup>2</sup>) der bevares.

Boligen indeholder 4 værelser og 2 badeværelser, køkkenalrum, stue, bryggers, viktualierum, walk-in, entré og 3 overdækkede arealer.

Boligens facader beklædes med lodret monteret termobehandlet træ og taget med tagpap.

### Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at eksisterende stuehus (BBR-bygning 1 på 159 m<sup>2</sup>) fjernes umiddelbart efter, at det nye stuehus er etableret og kan ibrugtages, eller senest 12 måneder herefter.

Vilkår af varig interesse kan kommunen jf. planlovens § 55 tinglyse på ejendommen. Kommunen opkræver tinglysningsgebyret på 1.850 kr. hos ejer.

### Redegørelse

Ejendommen på 1,5 ha er beliggende i landzone, er ikke landbrugsnoteret og er hverken omfattet af en lokalplan eller en kommuneplanramme. Den ansøgte placering er omfattet af en skovbyggelinje (NBL §17), samt udpeget som bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, Grønt Danmarkskort – særligt naturområde og økologisk forbindelse, kystnærhedszonen, skovrejsningsområde – skovrejsning ønsket, arealer i oversvømmelsestruede områder fra havvand og regnvand, og er beliggende i landskabskarakterområdet Hals Skovlandskab.

## **Kommuneplanens retningslinjer**

### *Bevaringsværdige landskaber*

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.

### *Større sammenhængende landskaber*

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.

### *Grønt Danmarkskort – særligt naturområde og økologisk forbindelse*

De særlige naturområder og økologiske forbindelser udenfor byerne, skal friholdes for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende.

### *Kystnærhedszonen*

Kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

### *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.

### *Oversvømmelsestruede områder*

Arealer i oversvømmelsestruede områder fra havvand-stormflod og regnvand-skybrud, skal friholdelse for nye byområder, ny bebyggelse, tekniske anlæg, infrastruktur eller ændret anvendelse, medmindre der etableres tilstrækkelige afværgeforanstaltninger.

Der skal laves en vurdering af, om det er muligt at etablere afværgeforanstaltninger, og hvilke afværgeforanstaltninger, der er mest hensigtsmæssige i det konkrete område i forhold til samfundsmæssige interesser.

### *Landskabskarakterområdet Hals 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. Områdets beplantningsstruktur med skove og levende hegn kan bruges til at tilpasse nyt byggeri i landskabet.

## **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.

Projektområdet ligger i landzonen vest for Hals. Nærmeste Natura 2000-område er N14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord, som ligger ca. 4 km øst for projektområdet. På baggrund af projektets art og omfang og som følge af den betydelige afstand til Natura 2000-området vurderes, at nedrivning af eksisterende hus, samt opførelse af et nyt enfamiliehus hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil 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 kendskab til følgende bilag IV arter i ca. 5 km radius omkring projektområdet: almindelig delfin, marsvin, spækhugger, odder, brunflagermus, brun langøre, dværgflagermus, frynseflagermus, sydflagermus, vandflagermus, spidssnudet frø, stor vandsalamander og stor ildfugl.

Projektområdet er desuden beliggende indenfor udbredelsesområdet af følgende bilag IV-arter, som derfor kan forekomme i projektområdet: ulv, brandts flagermus, damflagermus, leislers flagermus, nordflagermus, pipistrellflagermus, skimmelflagermus, trolldflagermus, nordflagermus, markfirben, løgfrø, strandtudse og grøn mosaikguldsmid.

Projektområdet indeholder ikke egnet habitat til hvaler, ulv, odder, krybdyr, padder og insekter.

Projektområdet kan indeholde egnede levesteder for følgende arter:

#### *Flagermus*

Der er registreret forekomst af flere flagermusarter i området omkring projektområdet, og det vurderes, at flere arter regelmæssigt forekommer i lokalområdet. Flagermus benytter både træer og bygninger som væsentlige yngle-, raste- og overvintringslokaliteter. I træer søger de typisk skjul i hulheder, revner, barklommer og spættehuller, hvor de opnår ro og beskyttelse. I bygninger kan de opholde sig i tagrum, hulmure, facader samt i sprækker og hulrum under tagsten. Disse strukturer fungerer som dagkvarterer, ynglepladser og mulige overvintringssteder. Arternes udskiftning af kvarterer varierer, men generelt er de afhængige af stabile, uforstyrrede opholdssteder med et egnet mikroklima.

Den bygning, der ligger inden for projektområdet, vurderes at have en vis potentiel egnethed som opholdslokalitet for flagermus, idet der forekommer mindre hulrum langs vinduer samt sprækker ved tagudhæng og adgang til loftsrum. Forholdene vurderes dog ikke optimale, da hulrummene omkring vinduerne fremstår små og uden adgang til dybere, mere isolerede og beskyttede strukturer. Derudover formodes loftrummet at være udsat for markante temperaturudsving både døgn- og årstidsmæssigt. Bygningen vurderes derfor som mindre egnet som fast opholdssted, og det antages, at flagermus med stor sandsynlighed anvender andre mere stabile lokaliteter i området. Det kan dog ikke udelukkes, at enkelte individer kortvarigt benytter bygningen som dagsophold.

Hvis der konstateres flagermus i forbindelse med nedrivningsarbejdet, skal arbejdet omgående standses, og der skal tilkaldes sagkyndig ekspertise med henblik på korrekt håndtering og eventuel flytning af dyrene, før arbejdet kan genoptages.

Det er samlet vurderingen, at projektet ikke vil påvirke flagermusenes økologiske funktionalitet i området.

Det vurderes at projektet ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

### **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 den nye bolig opføres som erstatning for eksisterende bolig på ejendommen. Det er også det taget i betragtning, at nabomatriklen mod øst, matr.nr. 63cr, ejes af de samme som den ansøgte ejendom, hvormed man formoder at ejere er informeret om og indforstået med byggeriet. Der er ca. 200 m til nærmeste bebyggelse på nabomatriklen mod vest, matr.nr. 63h, og ca. 38 m fra skel til nærmeste bebyggelse på anden matrikel end nabo mod vest, matr.nr. 63g. Den nye bolig placeres længere mod øst end eksisterende bolig på ejendommen, hvormed afstanden til nærmeste bebyggelse udenfor ejendommen øges.

### **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.

Eftersom ejendommen ikke er landbrugsnoteret og den eksisterende bolig i øvrigt bevares til efter opførelsen af den nye bolig, kan det nye enfamiliehus ikke vurderes som værende erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugsejendom, hvorfor der kræves landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1.

Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de eksisterende bygninger sådan, at ejendommens bygninger og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig enhed.

Der er i Aalborg Kommunes afgørelse lagt vægt på, at den nye bolig ligger i tilknytning til det eksisterende udhus (BBR-bygning 2) der bevares, da afstanden til udhuset er ca. 15,1 m. Den nye bolig placeres øst for den allerede eksisterende indkørsel der tidligere har været anvendt for adgang til udhusbebyggelsen og der etableres ny gårdsplads mellem eksisterende udhus og den nye bolig. Ud fra landskabelige hensyn vurderes ejendommens bebyggelses- og færdselsarealer dermed at udgøre en hensigtsmæssig helhed.

Derudover er bebyggelsen indpasset i det flade landskab i det omfang at bebyggelsen holdes som lav bebyggelse i én etage med ensidet taghældning på max. ca. 4 m mod syd, og ikke fremstår markant i landskabet. Den ansøgte placering er skærmet mod Måholtvej af høj beplantning ved vejskel mod nord. Ejendommen omkranses desuden af læbælte mod vest, fredskov mod syd og af høj beplantning på naboejendommen mod øst (matr.nr. 63cr), der ejes af samme ejer som pågældende ejendom, og desuden er/har været ubebygget i mindst de sidste 70 år. Ind-/udsyn til bebyggelsens placering ift. det omkringliggende landskab er dermed sløret i væsentlig grad.

Der er desuden lagt vægt på at boligen på 210 m<sup>2</sup> opføres som erstatning for eksisterende bolig på 159 m<sup>2</sup> som uden en landzonetilladelse ville kunne til- og ombygges op til 500 m<sup>2</sup>.

Opførelsen af det nye enfamiliehus forudsætter at det eksisterende enfamiliehus fjernes umiddelbart efter opførelsen af det nye, hvorfor ejendommen heller ikke fremover vil indeholde to helårshuse.

Det ansøgte er i overensstemmelse med retningslinjen om landskabshensyn, da det er vurderet at have passende proportioner og beliggenhed i forhold til ejendommens eksisterende bebyggelse og bygningens

formål. Hertil er det vurderet, at praksis for tilknytningskravet er overholdt, da det ansøgte placeres 20 m. fra eksisterende bebyggelse.

Da det ansøgte erstatter eksisterende bolig der fjernes vurderes det ansøgte at have helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, hvorfor hensynet til at friholde det åbne land og selve kystområderne for bebyggelser og anlæg vurderes at være imødekommet.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig betydning for varetagelsen af de planmæssige interesser, som skal forvaltes jf. kommuneplanens udpegninger, som ejendommen er omfattet af.

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

### **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) den 04-02-2026, 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.

Venlig hilsen

Kirstine Reese  
Civilingeniør

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)

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.naevneneshus.dk](http://kpo.naevneneshus.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.



**Måholtvej 33, 9370 Hals**

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 210 m<sup>2</sup>, inkl. overdækkede arealer på 35 m<sup>2</sup>.

Tidspunkt: 02-02-2026 09:15:55

Udskrevet af: Kirstine Reese

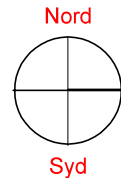
Målestoksforhold: 1:15000



Eksist.  
stuehus

Fremtidig  
stuehus

Ingen træer fjernes i forbindelse med optørelse af nyt  
stuehus. Der henvises til situationsplan for nærmere  
placering.



### Måholtvej 33 - 9370 Hals

Matr. nr.: 63f, Hals By, Hals

Matrikulært areal: 15303 m<sup>2</sup>

|                |                      |                                        |
|----------------|----------------------|----------------------------------------|
| Bygning nr. 1: | 232 m <sup>2</sup>   | Udhus (ønskes bevaret) - Se note       |
| Bygning nr. 2: | 159 m <sup>2</sup>   | Bolig (ønskes nedrevet) - Se note      |
| Nyt stuehus:   | 209,9 m <sup>2</sup> | Stuehus (ansøgning om byggetilladelse) |

Måholtvej 33  
63f

### Note:

OBS! Der er fejl i den aktuelle BBR-meddelelse. Der er byttet om på Bygning 1 (B1) og Bygning 2 (B2) i forhold til anvendelse.

Bygning 1 (B1) står noteret som bolig, men er retteligt udhus.

Bygning 2 (B2) står noteret som udhus, men er retteligt bolig. Dog fungerer den nordvendte del af Bygning 2 som staldbygning. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til nyt enfamilieshus, så søges samtidig om nedrivningstilladelse til den eksisterende bolig (B2). Området, der ønskes nedrevet er skråkraveret på ovenstående tegning. Staldfløjen ønskes bevaret af hensyn til driften af ejendommen. Ligeledes ønsker man at bevare Bygning 1, som idag fungerer som udhus. Bygningen ønskes ligeledes bevaret af hensyn til driften af ejendommen.

|                                                                                |         |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 5. oktober 2025                                                                | REV.: B |
| Vejadgang til nyt enfamilieshus påført (illa), Befæstet areal (lyserød) påført |         |

|                                                                                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 30. marts 2025                                                                  | REV.: A |
| Koter, afstand til skel m.m. påført. Redegørelse for eksisterende bygning 1 + 2 |         |

### LANDZONETILLADELSE

|                                                                                              |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| REV.: 05.10.2025                                                                             | UDFØRT AF: PBM |
| BYGHERRE:<br><b>Louise og Tinus</b><br>Måholtvej 33, DK - 9370 Hals                          |                |
| PROJEKT:<br><b>Nybyggeri</b><br>Myndighedsprojekt                                            |                |
| EHNE:<br><b>Situationsplan</b>                                                               |                |
| Elevtrævej 35<br>DK - 9210 Aalborg SØ<br>Tel.: +45 2520 4083<br>peter_mikkelsen3@hotmail.com |                |

|                      |              |              |         |
|----------------------|--------------|--------------|---------|
| PROJEKT NR.: 02-2024 | SKALA: 1:750 | TEGN NR.: 01 | REV.: B |
|----------------------|--------------|--------------|---------|



|              |             |
|--------------|-------------|
| Project Name | Project No. |
| Client Name  | Client No.  |
| Design No.   | Design Date |
| Scale        | Scale       |
| Author       | Reviewer    |
| Checker      | Approver    |

|              |             |
|--------------|-------------|
| Project Name | Project No. |
| Client Name  | Client No.  |
| Design No.   | Design Date |
| Scale        | Scale       |
| Author       | Reviewer    |
| Checker      | Approver    |

