



**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.  
S2026-11088

BFE-nr.  
100003063

Matr.nr.  
129a, Ulsted By, Ulsted

29. oktober 2026

# Landzonetilladelse

**Holtetvej 91, 9370 Hals**

**matr.nr. 129a, Ulsted By, Ulsted**

På baggrund af din ansøgning modtaget den 29.09.2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 30.09.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

## Landzonetilladelse til udstykning af bygningsløs landbrugsejendom til alment naturbeskyttelsesformål på 16,42 ha

Tilladelsen omfatter udstykning af ny bygningsløs landbrugsejendom til alment naturbeskyttelsesformål på 16,42 ha. Den nye ejendom kommer til at bestå af følgende matrikler arealer:

- Matr.nr. 161, Ulsted By, Ulsted – 1,74 ha
- Matr.nr. 128a, Ulsted By, Ulsted – 2,00 ha
- Matr.nr. 129a, Ulsted By, Ulsted – 12,45 ha
- Matr.nr. 194x, Hals By, Hals – 0,22 ha

### Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- Der må ikke opføres nogen former for bygninger på ejendommen uden en forudgående tilladelse fra Aalborg Kommune.

Der kan ikke forventes tilladelse til nogen former for bygninger eller bebyggelse, ud over hvad der er dyrevelfærdsmæssigt nødvendigt, for eventuelle dyr, som indgår i naturplejen af arealet.

*Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der forsat skal opnås godkendelse af udstykningssagen ved udstykningsmyndigheden. Dette er i første omgang Aalborg Kommune, og efterfølgende Geodatastyrelsen.*

### Redegørelse og ansøgning

Ejendommen er beliggende i landzone, har et samlet areal på 290,75 ha, og er noteret som en landbrugsejendom.

Der er søgt om landzonetilladelse til udstykning af 16,42 ha, bestående af matr.nr. 161, 128a, og 129a, Ulsted By, Ulsted, samt matr.nr. 194x, Hals By, Hals, som en bygningsløs landbrugsejendom til alment naturbeskyttelsesformål.



Det fremgår som følgende af de relevante retningslinjer i kommuneplanen:

#### *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 landskabssammenhænge, 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.

#### *Særligt naturområde og Økologisk forbindelse*

Indenfor Grønt Danmarkskort kan der efter konkret vurdering etableres anlæg, der understøtter arealernes funktion som natur-/rekreativt areal, men kun som integrerede elementer i samspil med stedernes natur-, landskabs- og rekreative interesser (fx legepladser, formidlingsfaciliteter, shelters, toiletfaciliteter, bebyggelse i form af kolonihavehuse, regnvandshåndtering o.l.).

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.

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

#### *Skovrejsning uønsket*

I områderne udpeget som "skovrejsning uønsket", må der som hovedregel ikke etableres skov.

Den ansøgte udstykning er beliggende uden for kommuneplanens udlagte rammeområder og lokalplanområder.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har d. 27. juli 2026, meddelt tilladelse til at oprette den omtalte ejendom, som en selvstændig landbrugsejendom uden beboelse til alment naturbeskyttelsesformål. Det fremgår i tilladelsen fra SGAV, at erhvervelsen af arealerne er sket med henblik på at skabe et stort sammenhængende naturområde ved Aalborg Kommune, at Den Danske Naturfond siden 2020 har erhvervet arealer i området, med henblik på at forbedre det eksisterende natur i området. Derudover fremgår det af ejendommen vil være tilgængelig for offentligheden.

Det er en betingelse for tilladelsen fra SGAV, at der, inden 12 uger fra tilladelsen er udnyttet, skal tinglyses deklaration om;

- at hel eller delvis afhændelse af arealet kræver Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø samtykke,
- at arealet skal tilbageføres til landbrugsarealer,
- at der er offentlig adgang til arealerne
- at arealet skal afhændes inden 1 år, hvis det ikke længere anvendes til formålet, og
- at der inden et år fra denne afgørelse sendes en plejeplan, der er udarbejdet i samarbejde med kommunen, til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø.

### **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 alene er tale om en udstykning af en bygningsløs landbrugsejendom til alment naturbeskyttelsesformål, og at der ikke etableres bebyggelse eller ændringer i terræn og landskab i forbindelse med udstykningen.

### **Natura 2000 og Bilag IV**

#### *Natura 2000*

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

Det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Natura 2000-område nr. 14, som ligger ca. 2,8 km øst for matr.nr. 161 Ulsted By, Ulsted. De øvrige matrikler ligger i en afstand af ca. 2,9-3,5 km fra Natura 2000-området. Natura 2000-området består af habitatområde nr. 14 Aalborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord (H14), fuglebeskyttelsesområde nr. 2 Aalborg Bugt, nordlige del (F2) og fuglebeskyttelsesområde nr. 15 Randers og Mariager Fjord (F15).

H14 og F2 ligger begge ca. 2,8 km fra nærmeste matrikel, mens F15 ligger mere end 20 km væk fra de pågældende matrikler.

Matriklerne fremstår i dag dels som nåle- og fyrreskov, dels som en mosaik af lysåbne naturtyper, herunder våd hede, tør hede, hedekrat og birkemose.

Det vurderes, at enkelte fugle på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag, herunder rødrygget tornskade og natravn, sporadisk kan opholde sig på de pågældende matrikler. De øvrige fugle på udpegningsgrundlaget er primært knyttet til marine og kystnære naturtyper, herunder strandenge, søer og laguner, lavvandede havområder samt landbrugsarealer nær kysterne, og vurderes derfor ikke at benytte de pågældende arealer. Det vurderes desuden, at arealerne som følge af deres karakter og afstanden til Natura 2000-området ikke benyttes af de øvrige arter, der indgår i området udpegningsgrundlag.

Rødrygget tornskade yngler i lysåbne naturtyper med spredt busk- og træbevoksning, herunder heder, overdrev og skovlysninger. Natravn yngler primært på heder med spredt bevoksning af fyrretræer samt i åbne nåleskove på sandet bund. Det kan derfor ikke udelukkes, at de pågældende matrikler i et vist omfang kan benyttes af disse arter.

Landzonetilladelsen til udstykning af bygningsløs landbrugsejendom til naturformål vurderes ikke at medføre påvirke en de naturtyper og arter der er på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag, da udstykningen

alene er af administrativ karakter, og derfor ikke giver tilladelse til tiltag der kan påvirke fysiske forhold i området.

Den Danske Naturfond der har erhvervet matriklerne, har det overordnede mål at skabe et større og mere sammenhængende naturområde ved Hals Mose og de omkringliggende naturområder ved Melholt Rimmer, Ulsted Rimmer, Galtrimmen og Hou Skov, herunder de arealer som landzonetilladelsen omhandler. Dette vil ske gennem bl.a. genopretning af naturlige hydrologiske forhold, ophør af plantage- og landbrugsdrift, samt udvikling af mose-, hede- og skovnatur med glidende overgange mellem naturtyperne. Der skal herunder skabes forskellige tilgroningsstadier og overgangszoner mellem skov og åbne naturtyper, som vil kunne rumme vigtige levesteder for mange af områdets højt specialiserede og sjældne arter.

På baggrund af landzonetilladelsens administrative karakter og afstanden til Natura 2000-område nr. 14 vurderes tilladelsen ikke at kunne påvirke de arter og naturtyper, som indgår i områdets udpegningsgrundlag. Det indgår desuden i vurderingen, at den påtænkte arealforvaltning vurderes at være forenelig med Natura 2000-områdets bevaringsmålsætninger. Udstykningen vurderes derfor hverken alene eller i kumulation med andre planer og projekter at kunne medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området.

#### *Bilag IV-arter*

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

Landzonetilladelsen til udstykning af bygningsløs landbrugsejendom til naturformål er administrativ og ændrer ikke på fysiske forhold eller giver tilladelse til tiltag der kan påvirke fysiske forhold. Tilladelsen vurderes derfor ikke at medføre en påvirkning af bilag IV-arter eller yngle- eller rasteområder for arter.

Aalborg Kommune har senest i 2012 registreret spidssnudet frø flere steder i mosearealerne i og omkring de pågældende matrikler. De store sammenhængende mosearealer, som matriklerne indgår i, indeholder flere småsøer, og det vurderes, at mosen som helhed udgør et yngle- og rasteområde for spidssnudet frø og potentielt også for stor vandsalamander, selv om arten ikke er registreret i området.

Der er ingen registreringer af flagermus i umiddelbar nærhed af de pågældende matrikler, men da der er tale om større skovområder med både mose, hede og søer, vurderes det sandsynligt, at området indeholder træer og øvrige strukturer, som kan benyttes som yngle- eller rasteområder for flagermus.

Området vurderes på baggrund af dets karakter ikke at udgøre yngle- eller rasteområder for øvrige arter på habitatdirektivets bilag IV.

Den Danske Naturfonds planlagte arealforvaltning og naturpleje for det samlede område omfatter blandt andet genopretning af naturlige hydrologiske forhold, udvikling af mose-, hede- og skovnatur, forbedring af eksisterende søer og vandhuller, etablering af nye vandhuller, ophør af intensiv landbrugsdrift, ekstensiv græsning samt bekæmpelse af invasive arter og nåletræsbevoksninger. Tiltagene har til formål at skabe større sammenhængende naturområder og forbedre naturkvaliteten i området. Det vurderes samlet set, at den påtænkte arealforvaltning vil kunne forbedre de eksisterende naturværdier og bidrage til at skabe nye eller forbedrede levesteder for bilag IV-arter, herunder særligt spidssnudet frø, potentielt stor vandsalamander og flagermus.

På den baggrund vurderes den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter ikke at blive forringet som følge af de aktiviteter, der forventes at følge af udstykningen. Der lægges i vurderingen

særligt vægt på, at landzonetilladelsen alene er af administrativ karakter og ikke giver mulighed for ændringer af de fysiske forhold, herunder naturplejetiltag eller lignende i de tilknyttede naturområder.

### **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.

#### *Generelt om landzonetilladelse og udstykning i landzone*

Hovedformålet med landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægning er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, fx trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.

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. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn der ligger bag landzonereglerne.

Kravet om, at udstykning der ikke er undtaget for landzonetilladelse efter planlovens § 36, kræver landzonetilladelse, 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 også sikre, at udvikling sker i overensstemmelse med planlægningen for området.

### *Begrundelse*

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 udstykningen ikke vil ændre på anvendelsen af arealet i strid med det formål, som landzonereglerne har til formål at varetage. Aalborg Kommune lægger således vægt på, at udstykningen har til formål at bevare og udvikle naturen på arealet, og at der ikke vil være mulighed for at opføre ny bebyggelse på ejendommen for den nye landbrugsejendom i landzone uden forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen, eller hvad der er dyrevelfærdsmæssigt nødvendigt for eventuelle dyr, som skal indgå i plejen af arealet.

Aalborg Kommune lægger afslutningsvis vægt på, at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har givet tilladelse til udstykningen, og at arealet vil være tilgængeligt for offentligheden.

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. Hertil bemærker Aalborg Kommune at der i forbindelse med udstykningen ikke gives mulighed for opførelse af ny bebyggelse som, hvorved udstykningen ikke vil påvirke udpegningen for *Bevaringsværdige landskaber, større*

*sammenhængende landskaber, Grønt Danmarkskort – Særligt naturområde og Økologisk forbindelse, og skovrejsning uønsket.*

### **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.

Landzonetilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristen er udløbet.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside [www.aalborg.dk/annoncer](http://www.aalborg.dk/annoncer) den 29.10.2026, 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](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.naevneshus.dk](http://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.

