



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.
S2025-8513

BFE-nr.
8974276

Matr.nr.
3a, Dall By, Dall

11. juni 2026

Landzonetilladelse

Skudshalevej 20, 9230 Svenstrup J

matr.nr. 3a, Dall By, Dall

På baggrund af din ansøgning modtaget den 01.09.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 10.06.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til udstykning af ny landbrugsejendom med eksisterende beboelse på 49,59 ha

Landzonetilladelsen meddeler tilladelse til udstykning af ny landbrugsejendom på 49,59 ha, bestående af matr.nr. 3u, Dall By, Dall og 3g, Visse By, Nøvling. Efter udstykningen vil den nye ejendoms BBR-bygning 3, være landbrugsejendommens stuehus.

Ansøgning

Aalborg Kommune har modtaget ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af ny landbrugsejendom på 49,59 ha fra eksisterende landbrugsejendom på 127,43 ha. Det fremgår af ansøgningen af landbrugsdriften på de to ejendomme vil være uændret i forhold ejendommens nuværende drift, i form af drift af brak og/ eller vedvarende græs. Derudover fremgår af ansøgningen at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har meddelt tilladelse til udstykningen af landbrugsejendommen med bestående bygninger iht. landbrugsloven. Afgørelsen er vedlagt ansøgningen om landzonetilladelse.

Derudover fremgår det af ansøgningen, at ejendommen er bestående med to bygningssæt, hvor det ene bygningssæt er beliggende på matr.nr. 3a, Dall By, Dall, syd for Skudshalevej, og derved vil være på restejendommen. Det andet bygningssæt er beliggende på matr.nr. 3u, Dall By, Dall, og vil være på den nye udstykkede landbrugsejendom.

Efter udstykningen vil den nye ejendom bestå af matr.nr. 3u, Dall By, Dall og 3g, Visse By, Nøvling og være på 49,59 ha. Rastejendommen vil bestå af matr.nr. 3a, Dall By, Dall, og matr.nr. 1l, Poulstrup By, Dall, og være på samlet 77,84 ha.

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone, noteret som en landbrugsejendom på 127,43 ha, og består af 4 matr. trikler, matr.nr. 3a og 3u, Dall By, Dall, matr.nr. 3g, Visse By, Nøvling, og matr.nr. 1l, Poulstrup By, Dall.

Ejendommen ligger i et område der er udpeget som potentielt naturområde og økologisk forbindelse på matr.nr. 3a og 3u, Dall By, Dall. Matr.nr. 3g, Visse By, Nøvling og 1l, Poulstrup By, Dall, er registeret som særligt naturområde og økologisk forbindelse.

På dele af matr.nr. 3a og 3u, Dall By, Dall er der registeret fredskov, imens hele matr.nr. 3g, Visse By, Nøvling og 1l, Poulstrup By, Dall, er registeret med fredskov. Skovarealerne kaster en skovbyggelinjen, sammen med den omkringliggende skov, på matr.nr. 3a og 3u, Dall By, Dall, som også er registeret som ønsket skovrejsningsområde.

På en mindre del af matr.nr. 3a, Dall By, Dall, er der registeret, beskyttet overdrev efter naturbeskyttelseslovens § 3. Derudover er der i den sydøstlige del af matriklen, registeret 3 gravehøjde (frednings nr.:121239, 121240 og 121241), der kaster fortidsmindebeskyttelseslinjer efter naturbeskyttelseslovens § 18.

Ved ejendommens bygningssæt på matr.nr. 3a, Dall By, Dall, er der registeret jordforurening på vidensniveau 2.

Hele ejendommen er omfattet af dyrkningsdeklaration, der har til formål at beskytte grundvandet i området, da dele af ejendommen er beliggende inden for indvindingsoplande og kildepladszone.

Ejendommen er beliggende udenfor kommunen udlagte kommuneplanrammeområder og lokalplaner.

Ejendommens bygningssæt syd for Skudshalevej, er jf. BBR, bestående med et stuehus med et samlet etageareal på 569 m² (bygning 1), samt en større bygningsmasse, bestående af lade på 580 m², lade på 716 m², lade på 922 m², lade på 423 m² og lade på 465 m² (bygning 6, 7, 8, 9 og 10). Ejendommens bygningssæt nord for Skudshalevej er jf. BBR, bestående med et enfamiliehus med et samlet etageareal på 149 m², (Bygning 2), et dobbelthus med et samlet etageareal på omkring 261 m² (bygning 3), en carport på 22 m² og en garage på 19 m² (Bygning 11 og 12).

Kommuneplanens relevante retningslinjer

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for potentielt naturområde og potentiel økologiske forbindelser, at 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.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for særligt naturområde og økologiske forbindelser, at de særlige naturområder og økologiske forbindelser udenfor byerne, skal friholdes for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende.

Generelt om hensynene bag landzoneadministrationen

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglene 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. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglene skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. 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.

Generelt om udstykning af landbrugsejendomme

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 også 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 alt overvejende hovedregel ske 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.

Det følger af Erhvervsstyrelsens vejledningen om landzoneadministration at der i de tilfælde, hvor formålet med en udstykning er etablering af et landbrug, som kan tillades efter landbrugsloven, bør gives landzonetilladelse, medmindre denne arealanvendelse er i strid med kommuneplanlægningen. Det skal indgå i kommunalbestyrelsens vurdering efter § 35, stk. 1, om formålet med udstykningen er at skabe en ny byggegrund. Efter praksis er der desuden tidligere lagt vægt på de konkrete udpegninger for området.

Anden lovgivning

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.

I det der i forbindelse med udstykningen ikke etableres bebyggelse, campingvogne eller lignende, er det ansøgte ikke omfattet af krav om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

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 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal (Habitatområde H15 og Fuglebeskyttelsesområde F1), ligger ca. 8 km mod nord for den ansøgte udstykning. I det i forbindelse med udstykningen ikke foretages nogle fysiske ændringer, 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.

I det der i forbindelse med udstykningen ikke foretages nogle fysiske ændringer af område ved etablering ny bebyggelse, nedrivning af bebyggelse, ændringer i terræn, fældning af træer o.l., vurderes udstykningen ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitat-direktivets bilag IV.

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 udstykningen ikke medfører nogle fysiske ændringer i området.

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 formålet med udstykningen er at etablere en ny landbrugsejendom på 49,59 ha, der skal drives med planteavl som hidtil, og at der ikke er landskabelige udpegninger i kommuneplanen som udelukker udstykning og etablering af en ny landbrugsejendom.

Aalborg Kommune lægger vægt på, at ejendommen i forvejen er bestående med to bygningssæt, hvorved udstykningen ikke medfører etablering af ny bebyggelsen ud tilknytning, og at udpegningerne i kommuneplanen ikke er til hindre for etablering af nyt erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri i fremtiden.

Endvidere lægger Aalborg Kommune vægt på, begge ejendomme skal anvendes til landbrugsformål, og at arealet, hvor skal er planteavl, har en betydelig størrelse, hvorved Aalborg Kommune i den konkret sag ikke har grundlag for at antage, at der med udstykningen blot ønskes at etablere en ny beboelsesejendom.

Afslutningsvis lægger Aalborg Kommune vægt på, at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har meddelt tilladelse til udstykningen af landbrugsejendommen med bestående bygninger iht. landbrugsloven.

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 tilladelsen ikke kan udnyttes før klagefristen på 4 uger, er udløbet.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer den 11-06-2026, 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)

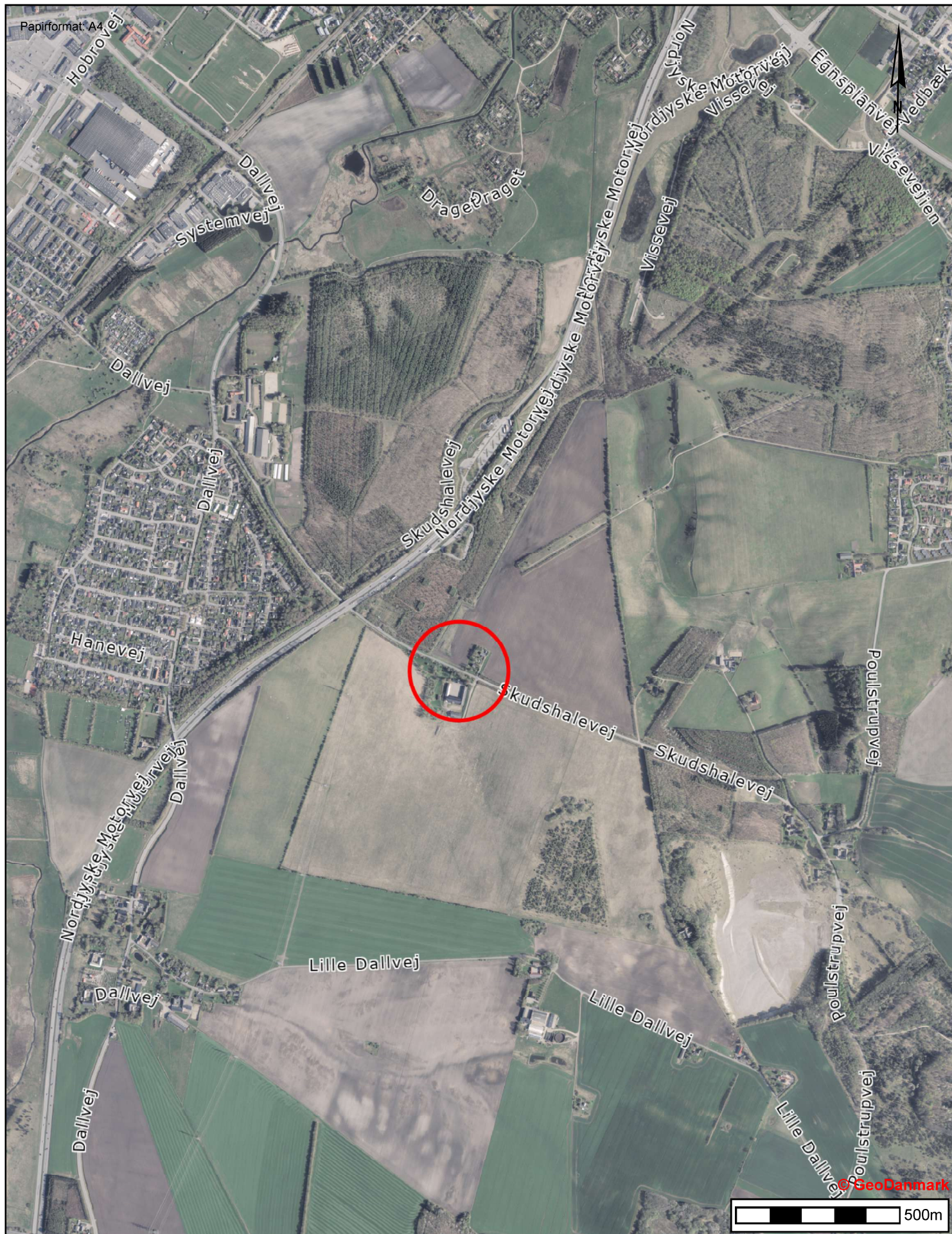
Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, at kommunen efter din opfattelse burde have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

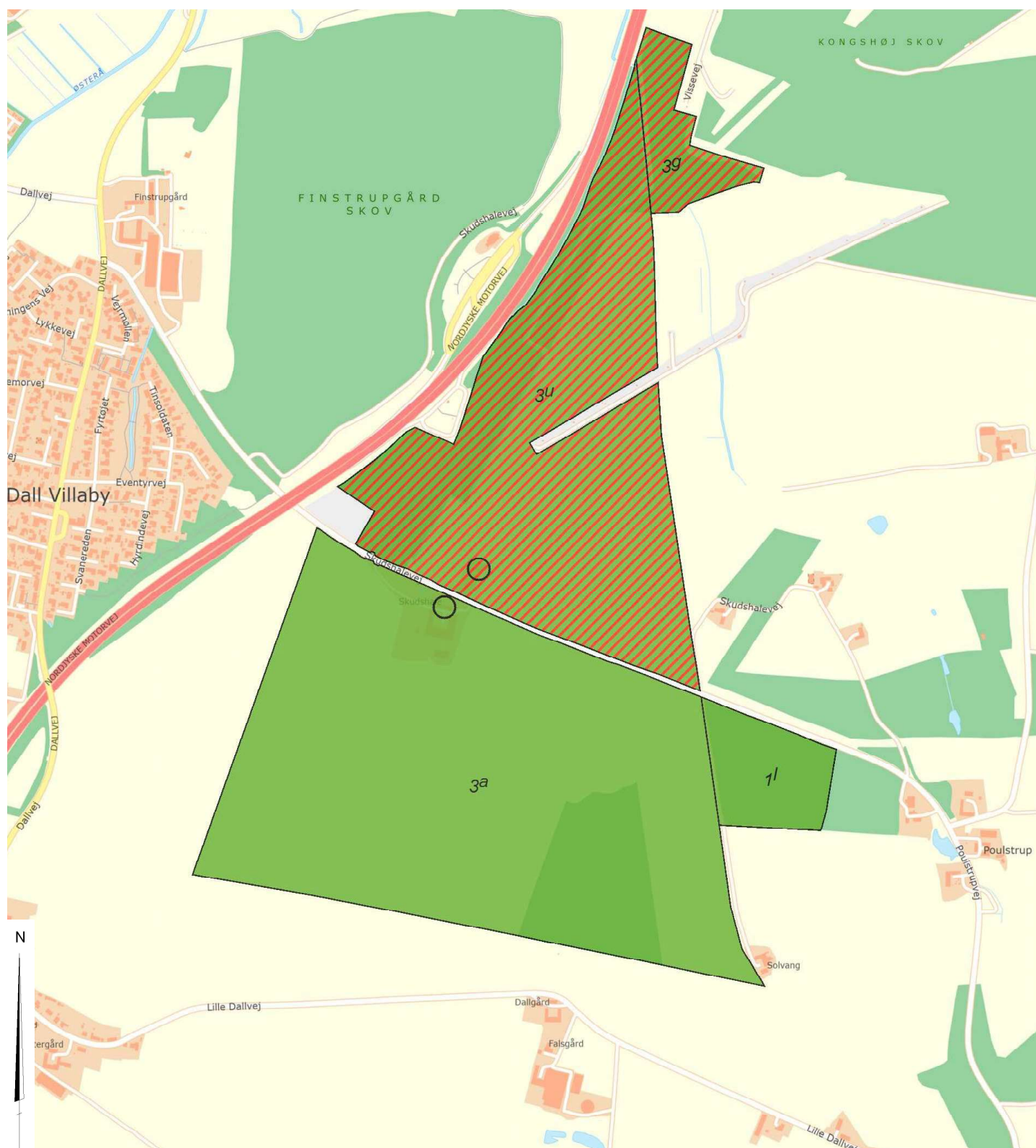
Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet ved Nævnenes Hus, inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således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





Oversigtskort 1:12000

© Geodatastyrelsen

Ejendom		Ejer	Areal før	Areal efter
	Matr.nr. 11 m.fl. Poulstrup By, Dall Skudshalevej 20, 9230 Svenstrup J	Kjeld Winther Hjorth Hobrovej 568, 9230 Svenstrup J	127,43ha	77,84ha
	Matr.nr. 3u m.fl. Dall By, Dall Ny ejendom - Skudshalevej 21, 9230 Svenstrup J	Kjeld Winther Hjorth Hobrovej 568, 9230 Svenstrup J	0,00ha	49,59ha

 Landbrugsbygning

Udfærdiget d. 6. august 2025
i anledning af arealoverførsel

Anders Dalum Hansen

Strandgården 5, 9240 Nibe tlf. 98 35 25 00

Skematisk redegørelse

Der sker ændringer for følgende ejerlav:

Dall By, Dall (620151), Aalborg Kommune, Region Nordjylland
Poulstrup By, Dall (620152), Aalborg Kommune, Region Nordjylland
Visse By, Nøvling (620956), Aalborg Kommune, Region Nordjylland

Anvendte forkortelser for beregningsmåde												
k = efter kortet			s = efter konstruktion i større målforhold			o = efter opmåling			GST sags id: 100229880 Landinspektør j.nr.: 112-2025			
Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregningsmåde	Areal						Jordforureningskoder
						m ²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit	
	620151	3a		Kjeld Winther Hjorth	k	719975	2394		81900			
	620151	3u		Hobrovej 568	k	447539	520		123000			
	620152	1l		9230 Svenstrup J	k	58435	2105		57700			
	620956	3g		Ejendommens adresse: Skudshalevej 20	k	48361	0		42000			
				9230 Svenstrup J Landbrugsejendom		1274310	5019		304600			
	620151 620956	3u 3g		Der sker følgende ændringer: udstykket	k k	447539 48361	520 0		123000 42000	0 0	0 0	
	620151	3a		Herefter udgør: Kjeld Winther Hjorth	k	719975	2394		81900			

Anvendte forkortelser for beregningsmåde												
k = efter kortet			s = efter konstruktion i større målforhold			o = efter opmåling			GST sags id: 100229880 Landinspektør j.nr.: 112-2025			
Evt. ESR-nummer for nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregningsmåde	Areal						Jordforureningskoder
						m ²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit	
	620152	1l		Landbrugsejendom	k	58435	2105		57700			
						778410	4499		139600			
	620151 620956	3u 3g				447539	520		123000			
						48361	0		42000			
						495900	520		165000			

Den 5. august 2025

Anders Dalum Hansen
Landinspektør