



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:
EMIH4

Sagsnr.:
S2025-8738

BFE-nummer
10138544

Matr.nr.
1a, Vesterheden, Ø. Hassing

19. marts 2026

Landzonetilladelse og dispensation

Hedegårdsvej 28G, 9362 Gandrup

matr.nr. 1a, Vesterheden, Ø. Hassing

På baggrund af din ansøgning modtaget den 08-09-2025 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse og dispensation fra pkt. 4.1 i lokalplan 1.10 til udstykning af vindmølleparcel på 200 m²

Tilladelsen omfatter udstykning af en vindmølleparcel på 200 m² (delnr. 4 af 1a, Vesterheden, Ø. Hassing) fra matr.nr. 1a, Vesterheden, Ø. Hassing, der er en del af en landbrugsejendom på 186,77 ha. Den nye vindmølleparcel får vejadgang til den offentlige vej Hedegårdsvej via privat fællesvej.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at der tinglyses deklaration om vingeoverslag over skel til ejendommen matr.nr. 1a, Vesterheden, Ø. Hassing, som vindmølleparcellen udstykkes fra
- at vindmølleparcellen opnår lovlig vejadgang til offentlig vej, som ansøgt i udstykningskontROLSAGEN med GST sagsID 100228387 - landinspektørens j.nr. 60-2025
- at vindmøllen og tilhørende tekniske installationer og anlæg skal nedtages og fjernes samt arealet ryddeliggøres senest 12 måneder efter driftsophør af vindmøllen, der er opført på vindmølleparcellen

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 areal på 186,77 ha.

Den ansøgte placering er omfattet af en udpegning om respektafstand til luftfartsanlæg, som medfører, at alt byggeri, master, vindmøller mm. med en totalhøjde over 100 m skal anmeldes til Trafik- og Byggestyrelsen. Da der ikke opføres bebyggelse, men der alene skal foregå udstykning, der ikke giver nye byggemuligheder, fordi lokalplanens byggemuligheder er fuldt udnyttet, vurderes dette ikke at være relevant for denne tilladelse.

Kommuneplan og lokalplan

Arealet, der er ansøgt udstykket, er beliggende i landzone i det åbne land og er omfattet af kommuneplanramme 9.6.T4 - Lokalt vindmølleparkområde D, der udlægger området til vindmølle anlæg.

Arealet, der er ansøgt udstykket er omfattet af lokalplan 1.10 For en lokal vindmøllepark øst for Gandrup.

Der er i den matrikulære sag med GST sagsID 100228387 - landinspektørens j.nr. 60-2025 oplyst, at vindmølleparcellen får vejadgang til den offentlige vej Hedegårdsvej via privat fællesvej.

Det fremgår af pkt. 5.1 i lokalplan 1.10, at:

- *Vejadgang til området sker som det er vist på kortbilag 3. Til mølle 1, 2, 5 og 6 vil vejadgangen ske fra Hedegårdsvej, til møllerne 3 og 7 vil vejadgangen ske fra Vester Hedensvej og til møllerne 4 og 8 vil vejadgangen ske fra Nordkær.*

Af kortbilag 1 fremgår, at vindmølle 2 er den parcel, der er ansøgt udstykket. Aalborg Kommune vurderer, at den oplyste vejadgangen er i overensstemmelse med pkt. 5.1.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 1.10 pkt. 4.1, som angiver følgende:

- *Udstykning må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse. Lokalplanen hindre ikke for udstykning/arealoverførelse som led i landbrugets almindelige strukturudvikling. Udstykning/overførelse af arealer, der ikke sker som et led i landbrugets strukturudvidelse kræver tilladelse fra jordbrugskommissionen.*

Da bestemmelsen angiver at udstykning kræver *byrådets særlige tilladelse*, kræver udstykning dispensation fra pkt. 4.1.

Kommuneplanens retningslinjer

Vindmølleparcellen, der ansøges udstykket er beliggende indenfor støj fra sport- og fritidsanlæg, områder, som er udpeget til lokalisering af store husdyrbrug, særlige værdifulde landbrugsområder, indsigtskile og fjernbeskyttelseszone ift. Ulsted Kirke og landskabskarakterområde 22 Vester Hassing Fjordlandskab.

Støj fra sport- og fritidsanlæg – motorsportsbaner (Generel støjkonsekvensområde)

Det fremgår af kommuneplanretningslinjen, at der ved ændringer i arealanvendelsen til mere følsom anvendelse, skal foretages en konkret vurdering af, om anvendelsen er i konflikt med de støjende sport- og fritidsanlæg indenfor de generelle støjkonsekvensområder.

Da der ikke ændres i arealanvendelsen, vurderes at udpegningen ikke er relevant for denne tilladelse.

Områder, som er udpeget til lokalisering af store husdyrbrug

Indenfor områder, som er udpeget til lokalisering af store husdyrbrug, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til anvendelser, der umuliggør opførelse af store husdyrbrug inden for området.

Da der ikke opføres ny bebyggelse eller ændres arealanvendelse, men alene ændres på ejendomsretlige forhold, vurderes retningslinjen ikke at have betydning for denne tilladelse.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Særligt værdifulde landbrugsområder skal friholdes for andre anvendelser og aktiviteter, der direkte eller indirekte kan give væsentlige begrænsninger for områdets anvendelse til landbrugsdrift. Veje og stier samt mindre arealforbrug i forbindelse med udbygning af ejendomme, vindmøller, vandboringer, fritidsformål og lignende er undtaget.

Da der ikke ændres i anvendelsen eller aktiviteter på arealet, som følge af det ansøgte projekt, er denne udpegning ikke relevant for denne tilladelse.

Indsigtskile og fjernbeskyttelseszone ift Ulsted Kirke

Kommuneplanens retningslinje fastslår om fjernbeskyttelseszonerne at, Kirkernes visuelle betydning i landskabet skal beskyttes i hele denne fjernbeskyttelseszone. Fjernomgivelserne er overvejende det åbne landskab, men kan også omfatte mindre bebyggelser. I disse områder vil det primært være større anlæg, der kan virke uheldige set sammen med kirkebygningen - det gælder fx vindmøller, master, store erhvervsbygninger eller råstofgrave.

Om indsigtskilerne fastslår kommuneplanens retningslinje, at Indsigtskiler er den del af fjernbeskyttelseszonen, hvor der vurderes at være direkte ind- og udsigt fra kirken. Indsigtskilerne bygger på registreringer foretaget i forbindelse med indgåelsen af frivillige aftaler til beskyttelse af kirkernes omgivelser i starten af 1980'erne (aftaleplaner).

Da der ikke opføres ny bebyggelse eller ændres arealanvendelse, men alene ændres på ejendomsretlige forhold, vurderes retningslinjen ikke at have betydning for denne tilladelse.

Landskabskarakterområde 22 Vester Hassing Fjordlandskab

Vindmølleparcellen, der ønskes udstykket er beliggende i et område, der har det strategiske mål vedligeholde. Det betyder, at den eksisterende karakter bør fastholdes, og at ændringer i disse områder bør indpasses i landskabskarakteren. Det fremgår under *anbefalinger*, at området bør friholdes for flere vindmøller på grund af deres store synlighed i det flade landskab og området er udpeget som værende i middel tilstand, da det opleves moderat påvirket af tekniske anlæg.

Anden lovgivning

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 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord, ligger ca. 9,3 km mod øst. I samme afstand og retning ligger Fuglebeskyttelsesområdet Ålborg Bugt, nordlige del. På baggrund af afstanden og det forhold, at der alene er tale om udstykning og der ikke foretages nogen 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.

Der er i en 7 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: flagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er flagermus ca. 6,12 km syd-øst for projektområdet.

Da der er alene er ansøgt om udstykning af en allerede bebygget vindmølleparcel og ikke foretages fysiske ændringer af arealerne, vurderer Aalborg Kommune, at det ansøgte ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Naboorientering efter planlovens §§ 35 og 20.

Der er ikke gennemført naboorientering efter planlovens §§ 35, stk. 5 eller 20, idet det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne og det ansøgte iht. de nødvendige dispensationer efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for de i planlovens § 20, stk. 1, nr. 1-3, nævnte personer og foreninger. Der er lagt vægt på at der tidligere er udstykket 3 vindmølleparceller indenfor samme lokalplan og der desuden ikke gives nye byggemuligheder, da lokalplanen er fuldt udnyttet ift. opførelse af vindmøller, hvorfor der alene er tale om ejendomsretlige forandringer og ikke fysiske forandringer.

Begrundelse – dispensation fra pkt. 4.1 i lokalplan 1.10

En kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter ifølge forarbejderne også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Principperne omfatter som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for f.eks. at fastholde eller fastlægge en særlig udformning af bebyggelsen, eller hvis placeringen er en del af den planlagte struktur.

Aalborg Kommune vurderer, at der kan meddeles dispensation til den ansøgte udstykning.

Aalborg Kommune tillægger det ved sin vurdering vægt, at bestemmelsen ikke udgør en del af lokalplanens principper.

Kommunen vurderer, at den ansøgte udstykning er ikke i strid med intentionerne i lokalplanen, eftersom lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af 8 vindmøller og udstykningen ikke medfører opførelse af yderligere bebyggelse eller andre fysiske ændringer.

Det indgår desuden i kommunes vurdering, at der er udstykket flere andre vindmølleparceller indenfor samme lokalplan, efter lokalplanens vedtagelse.

Begrundelse - landzonetilladelse

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.

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.

Aalborg Kommune tillægger det særlig vægt ved sin vurdering, at udstykningen er ansøgt indenfor en lokalplan, der har til formål at muliggøre opførelse af 8 vindmøller og at udstykningen ikke vurderes at være i strid med intentionerne i lokalplanen. Kommunen tillægger der ydermere særlig vægt ved sin vurdering, at de muligheder for at opføre vindmøller, som lokalplanen giver mulighed for, er fuldt udnyttet, da der er opført 8 vindmøller. Derfor vurderes udstykningen ikke at skabe strid med planlægningen for området eller give mulighed for opførelse af yderligere bebyggelse.

Kommunen lægger desuden vægt på, at det ansøgte projekt alene omhandler udstykning af en allerede bebygget vindmølleparcel og dette således ikke vil medføre strid med indholdet af retningslinjen om landskabskarakterområde 22.

Aalborg Kommune vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til den ansøgte udstykning af vindmølleparcellen, da det vurderes at være i overensstemmelse med de hensyn som kommunen skal varetage i landzoneadministrationen samt de udpegninger, der gælder på arealet.

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.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer den 19-03-2026, 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

Emilie Koch Hansen
Landinspektør

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.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.

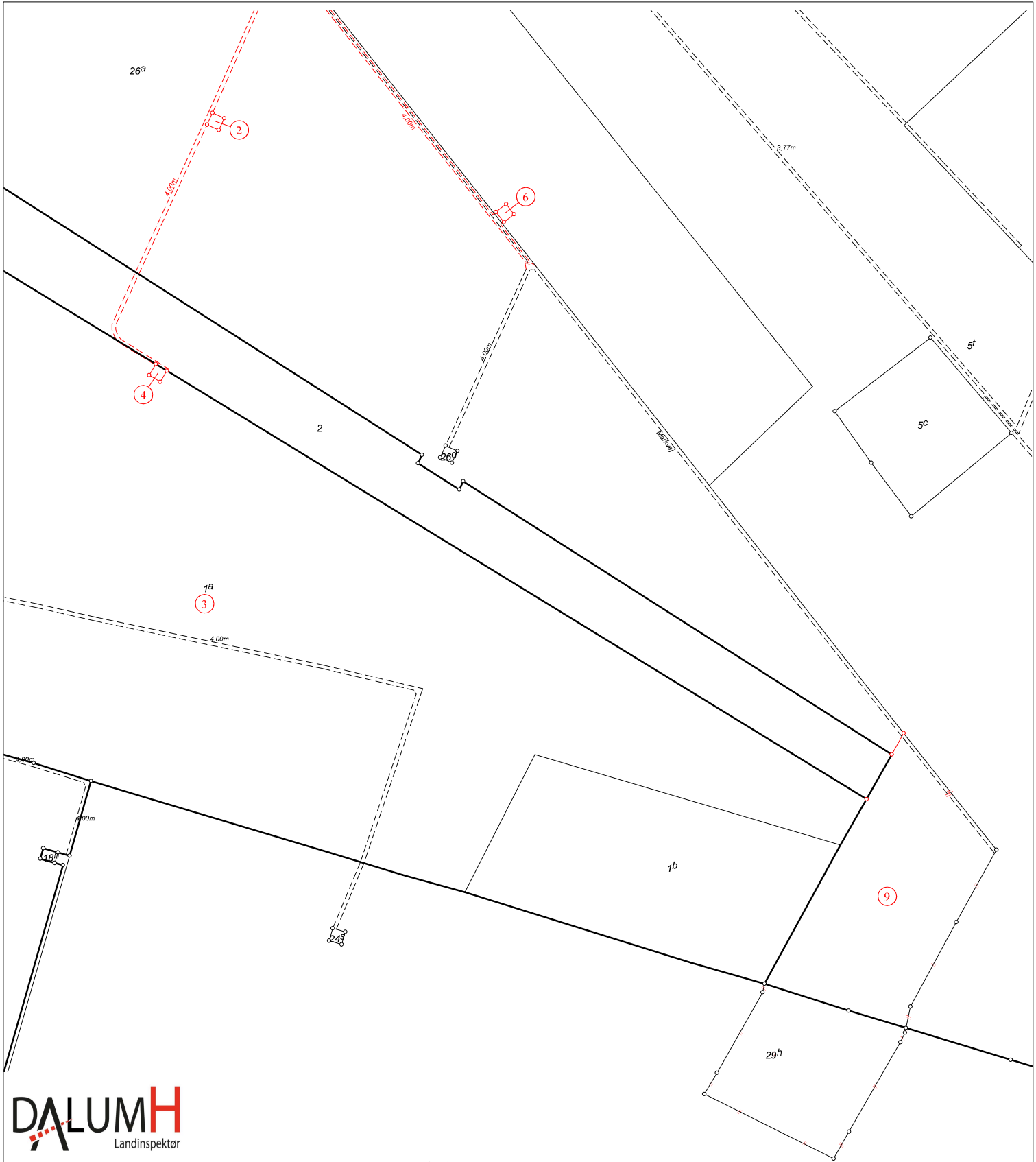
Planklagenævnet afviser din klage, hvis den sendes uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.



**Aalborg
Kommune**

Hedegårdsvej 28G, 9362 Gandrup
Landzonetilladelse til udstykning af vindmølleparcel

Tidspunkt: 19-03-2026 10:43:00
Udskrevet af: Emilie Koch Hansen
Målestoksforhold: 1:5000



Kortet er ajour indtil: 16-06-2025

Signaturforklaring:	— Eksisterende skel	— Ny skel	— Skel der slettes	© Fikspunkt
	- - - Ny privat fællesvej optages	○ Skelpunkt indmålt til fikspunkt	- - - Vej der slettes	
	- - - Strandbeskyttelseslinier	- - - Klitfredningslinier	- - - Fredskovlinie der følger skel	
	- - - Fredskovlinie der ikke følger skel		- - - Eksisterende privat fællesvej	

Ændringskort

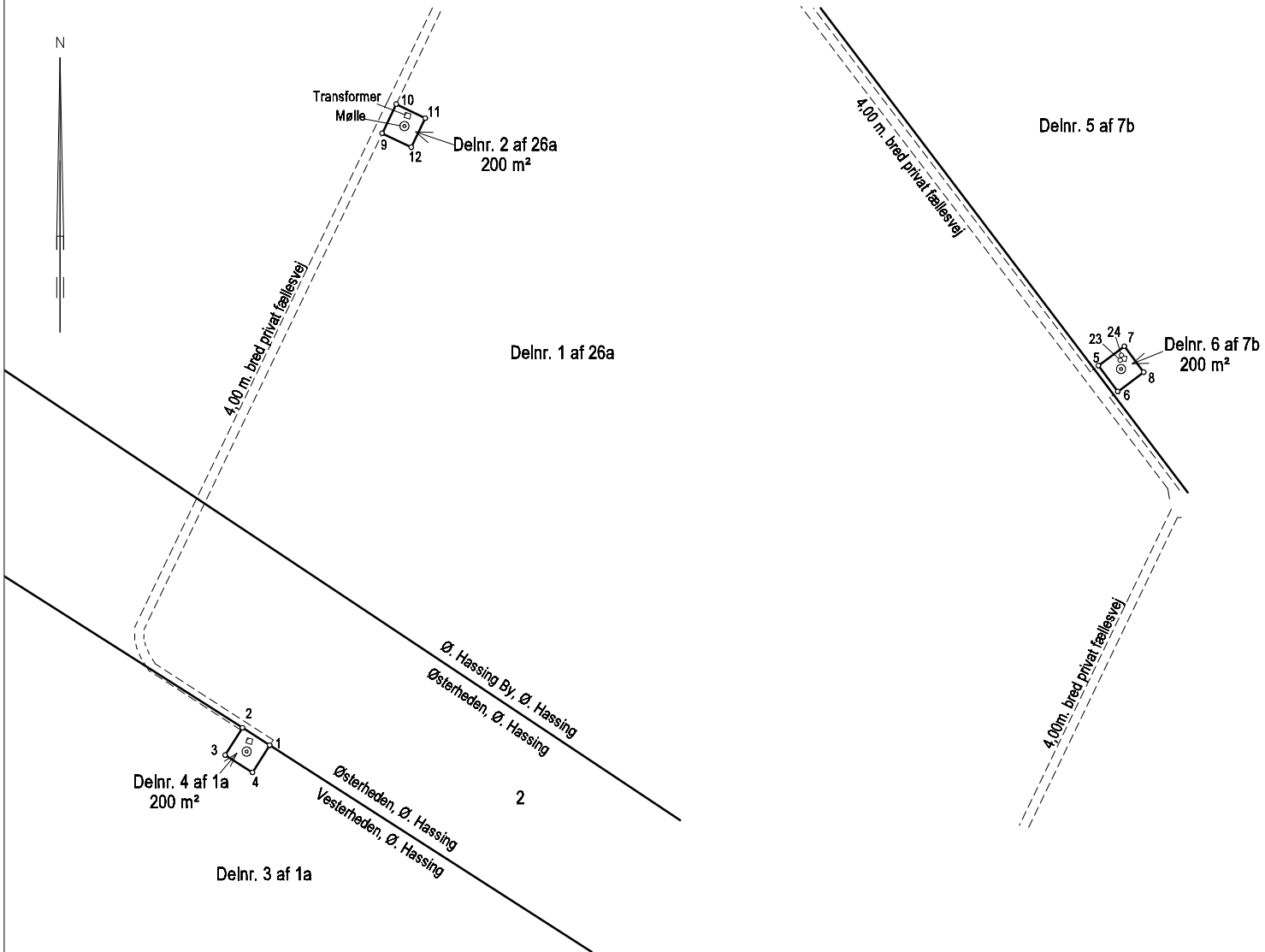
Matr.nr.: 26a, m.fl.
Ejerlav: Ø. Hassing By, Ø. Hassing
Ejerlavskode: 601558
Kommune: Aalborg Kommune
Kommunekode: 851
Amt: Region Nordjylland
Målforhold: 1:4000
Landinspektør j.nr.: 60-2025

Sagen omhandler følgende:

Optagelse af privat fællesvej/sti
Indsnævring/omlægning af privat fællesvej
Sletning af privat fællesvej/sti
Arealoverførsel
Udstykning

Anders Dalum Hansen
Landinspektør
Dato: 2. september 2025

Landinspektør Anders Dalum Hansen
Strandgården 5, 9240 Nibe
Tlf.: 98352500



KOORDINATLISTE - system S34J			
Nr	Y	X	BEMÆRKNING
1	291940, 11	219848, 44	Jernrør med skeltegn
2	291947, 70	219860, 37	Jernrør med skeltegn
3	291935, 77	219867, 96	Jernrør med skeltegn
4	291928, 18	219856, 04	Jernrør med skeltegn
5	292106, 15	219485, 92	Jernrør med skeltegn
6	292094, 82	219477, 45	Jernrør med skeltegn
7	292114, 62	219474, 59	Jernrør med skeltegn
8	292103, 29	219466, 12	Jernrør med skeltegn
9	292207, 77	219799, 26	Jernrør med skeltegn
10	292220, 51	219793, 13	Jernrør med skeltegn
11	292214, 39	219780, 39	Jernrør med skeltegn
12	292201, 64	219786, 51	Jernrør med skeltegn
23	292108, 52	219476, 42	Bygningshjørne
24	292110, 67	219475, 88	Bygningshjørne

Matr.nr. 26a, m.fl.

Ejerlav: Ø. Hassing By, Ø. Hassing, m.fl.

Kommune: Aalborg Kommune

Opmålt i: juli 2025

Anders Dalum Hansen

Målforskel: 1: 2000

Landinspektør

Landinspektør j.nr.: 60-2025

Dato: 2. september 2025



Signaturforklaring

----- : Blindt skel, der ikke bortfalder

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

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

Andre signaturer:
Se DS 104 og 198