



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:
LOUH

Sagsnr:
S2025-7303

BFE-nr:
3277834

Matr.nr:
16b, Nr. Uttrup By, Hvorup

23. oktober 2025

Dispensation

Kystvejen 50, 9400 Nørresundby

matr.nr. 16b, Nr. Uttrup By, Hvorup

På baggrund af din ansøgning modtaget den 10. juli 2025 meddeler Aalborg Kommune hermed efter naturbeskyttelsesloven,

Dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinjen) til opførelse af 1300 m² erhvervsbyggeri

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i byzone og har et areal på 99.293 m², og hele ejendommen er omfattet af skovbyggelinjen, som afkastet af et kommunalt skovareal syd for ejendommen.

Derudover er ejendommen beliggende indenfor kommuneplanramme 2.2.11 (Industriområde ved Bouet) og omfattet af lokalplan 2-2-112 (Erhverv, Kystvejen, Bouet)

På ejendommen er der en større bygningsmasse. Bygningerne har jf. ansøgningsmaterialet et samlet areal på 11427 m². Med den ansøgte bygning m², bliver bygningernes samlede areal på 12.727 m².

Målt på luftfoto er afstanden til den nærmeste skovbryn som afkaster skovbyggelinje ca. 240 meter. Kystvejen løber mellem skoven og det ansøgte byggeri.

Der er ansøgt om dispensation til opførelse af erhvervsbygning på 1300 m², hvoraf 1125 m² er indrettet til produktionskøkken og 175 m² er indrettet til administration til virksomheden Jesper Torvekøkken. Bygningen opføres på den nordøstlige del af ejendommen ud mod Frederikshavnmotorvejen. Der etableres p-pladser øst for bygningen, og adgangsarealer mod syd. Bygningen opføres med ydervægge i betonelementer i glat grå og tagkonstruktion med 16 graders hældning med sorte pandeplader. Bygningen får en højde på 9,5 m.

Arealerne omkring det ansøgte er, ud over den øvrige bebyggelse på ejendommen, præget af græsarealer mod syd og øst. Der er et bælte på ca. 40 m med spredt beplantning lang med Kystvejen.

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering i henhold til habitatbekendtgørelsens § 6, stk. 1, jf. § 7, stk. 2, pkt. 1.

Det ansøgte er ikke beliggende inden for et Natura 2000 område. Det nærmeste Natura 2000 område: 218 – Hammer Bakker ligger ca. 4.13 km mod nordøst. På baggrund af afstanden og projektets omfang vurde-

res 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 i henhold til habitatbekendtgørelsens § 10, stk. 1, jf. § 7, stk. 2, pkt. 1.

Der er i en 3 km afstand km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: Odder, Sydflagermus, Vandflagermus, Dværgflagermus og Flagermus (Chiroptera).

Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er Sydflagermusen ca. 1,4 km sydvest for projektområdet. Odderen er registreret nord for motorvejen i en afstand på omkring 3 km nord for projektområdet.

Odder

Odders levesteder og yngleområder inkluderer både ferske og salte vande i form af vandløb, søer og kyststrækninger. Odderen har store territorier og kan således bevæge sig over store afstand i søgen efter føde, som primært består af fisk, men som også kan bestå af padder, krabber og ferskvandskrebs, vandfugle og smågnavere. Odderens yngleområder er karakteriseret af store uforstyrrede områder med gode skjulemuligheder, tæt på stor stabile føderessourcer.

Flagermus

Projektarealet er en erhvervsejendom med erhvervsbyggeri og ubebygget arealer med græs parcelhusgrund med have. Der er på ejendommen nogle træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares, og derfor vurderes områdets potentiale som levested for flagermus at opretholdes.

Samlet set vurderes projektet ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV, Aalborg Kommune lægger afgørende vægt på at projektet er beliggende tæt på motorvej og at der på ejendommen er fremkomst af væsentlig menneskelig aktivitet.

Begrundelse

Efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, må der ikke placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove. Skovbyggelinjen afkastes af alle offentlige skove samt af private skove på mindst 20 ha sammenhængende skov.

Hovedformålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabselement samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Kommunen kan meddele dispensation fra forbuddet jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Den konkrete afgørelse om dispensation fra forbuddet skal træffes på grundlag af de landskabelige hensyn det pågældende sted, og der må ske en afvejning af disse hensyn i forhold til det konkrete projekt.

Afgørelsen er en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skove), jf. § 65, stk. 1., idet det ansøgte opføres inden for beskyttelseslinjen på 300 meter fra skovarealer. Målt på luftfoto er afstanden til skovbrynet ca. 240 meter.

Der meddeles dispensation til det ansøgte, da det er vurderet at det ansøgte, ikke vil påvirke skoven værdi som landskabselement og opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Aalborg Kommune lægger afgørende vægt på at det ansøgte placeres i et erhvervsområde ca. 240 m fra skovbrynet, at der er byggeri på ejendommen tættest på skovbrynet og at Kystvejen forløber imellem skoven og den ansøgte. Skoven som landskabselement og skovbrynet mod det ansøgte byggeri vurderes således allerede at være væsentligt påvirket, og at det ansøgte, ikke vil påvirke det yderligere.

Gyldighed

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. naturbeskyttelseslovens § 66, 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 23. oktober 2025, jf. bekendtgørelse om bygge- og beskyttelseslinjer § 6. Hvis afgørelsen påklages, vil kommunen orientere herom.

Klagemuligheder

Afgørelsen kan påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning, hvor klagefristen er 4 uger fra den dag, dispensationen er offentliggjort. Dispensationen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

En eventuel klage vil have opsættende virkning for byggeriet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 7.

Venlig hilsen

Louise Friis Hansen
Landinspektør

Kopi med klagevejledning til:

- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø – CVR: 20814616
- Slots- og Kulturstyrelsen – CVR: 34072191
- Nordjyllands Historiske Museum – CVR: 23035855
- Danmarks Naturfredningsforening – CVR: 60804214
- Dansk Ornitologisk Forening – CVR: 54752415 samt CVR: 35320296
- Friluftsrådet, kreds Himmerland-Aalborg – CVR: 56230718
- Byggesagsbehandler – Nicolai Fuglsang Torp

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 jf. Naturbeskyttelsesloven kapitel 12:

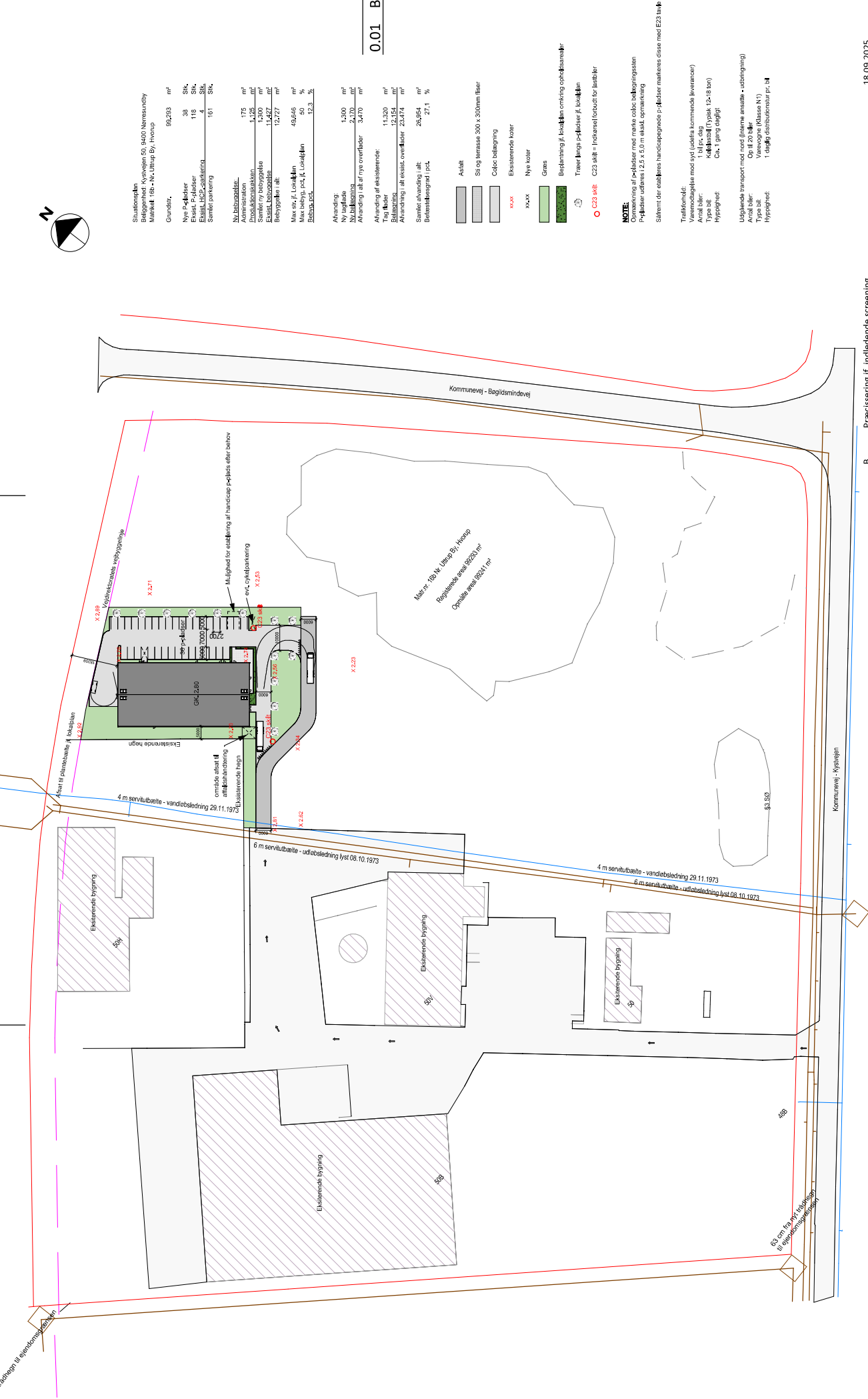
Du kan klage over retlige spørgsmål jf. naturbeskyttelseslovens § 78, stk. 1. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller hvis du er uenig i kommunens vurdering.

Klageberettiget er; adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder, en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker, lokale foreninger og organisationer som har en væsentlig interesse i afgørelsen, landsdækkende foreninger og organisationer hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø og landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser. Klage til Miljø- og fødevareklagenævnet over en administrativ afgørelse skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. 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.

Klagen sendes til Nævnenes Hus, Miljø- og Fødevareklagenævnet gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Aalborg Kommune via klageportalen.

Miljø- og fødevarenævnet 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.



Situationsplan
Beliggenhed Kystvejen 50, 9400 Nørresundby
Matrikel 16b - Nr. Ulstrup By, Hovrup

Grundstør.	99.293	m²
Nye P-pladser	38	Stk.
Eksist. P-pladser	118	Stk.
Samlet P-pladser	156	Stk.
Samlet parkering	161	Stk.

Ny bebyggelse	175	m²
Profilbeholdning	1.25	m²
Samlet ny bebyggelse	1.250	m²
Eksist. bebyggelse	11.547	m²
Bebyggelse alt.	12.727	m²
Max areal f. lokalplan	49.646	m²
Max bebyg. pct. f. lokalplan	50	%
Behovspct.	12,3	%

Åvending	1.200	m²
Ny asfalte	2.170	m²
Åvending alt.	3.370	m²
Åvending af nye overflader	3.370	m²
Åvending af eksisterende	11.320	m²
Tætninger	12.154	m²
Åvending alt.	23.474	m²
Samlet åvending alt.	26.844	m²
Behovspct. f. lokalplan	27,1	%

Asfalt	
Sti og terrasse 300 x 300mm fliser	
Colic belægning	
Eksisterende koter	x.xx
Nye koter	xxx
Græs	
Belægning f. lokalplan omkring udkørselsarealer	
Træer langs p-pladser f. lokalplan	

C23 alt. - Indkørsel forud for lastbiler

NOTE:
Omkringning af p-pladser med mørke eller belægningssten
P-pladser udføres 1,25 x 5,0 m ekskl. spærning

Såfremt der etableres handicappede p-pladser markeres disse med E23 tak

Trafikforhold:
Varemodtagelse mod syd (udført kommende leverancer)
Anslutninger:
Løst p-pladser
Løst p-pladser (2x8 ton)
Hypotetisk
Cha. 1 gang dagligt

Udgående transport med lastbil (anlægge + udførelse)
Anslutninger:
Type alt
Varevogne (klasse N1)
Hypotetisk
1 daglig distributionsrute pr. dag

B Præciserer jf. indledende screening
A Præciserer jf. indledende screening

Jespers Torvekøkken Aalborg

Bygherre:	Mogens Daarbak ejendomselskab
TEGN.NR.:	001
DATE:	27/06/2025
FASE:	Myndigheds
MÅL:	1:1000

SAGS.NR.: 25106

INT: LL

GODK:SV

Arktitekt: Kjæhr & Trillingsgaard A/S
Ingeniør: Drauschke Consult A/S
Andet: Avne

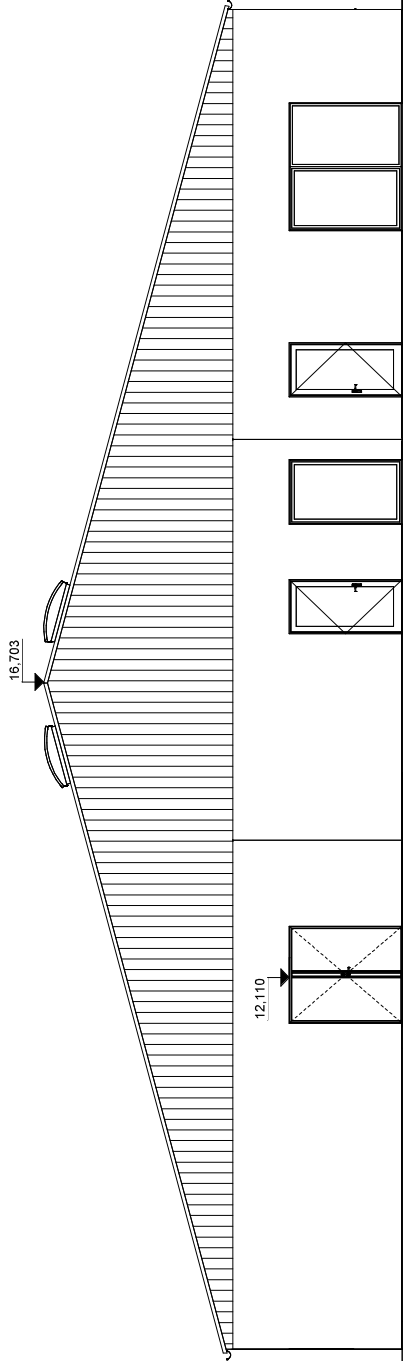
Tlf: 75 52 50 33
Tlf: 72 20 08 65
Tlf: 69 17 17 77

Email: helle@kjaehr-trillingsgaard.dk
Email:
Email:

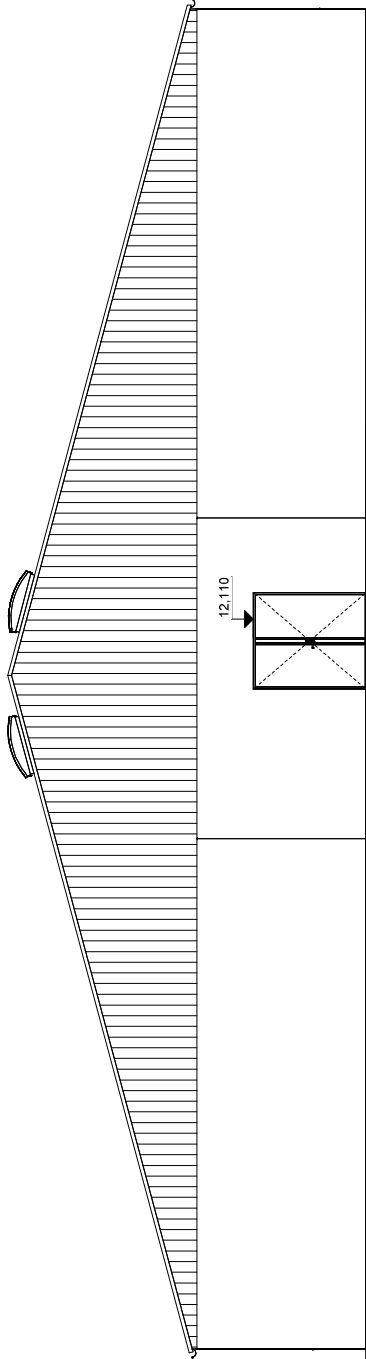
Kjæhr - Trillingsgaard

Mål 1:1000 / 0 10 20 30 40 50 m

REV. B



Facade Syd

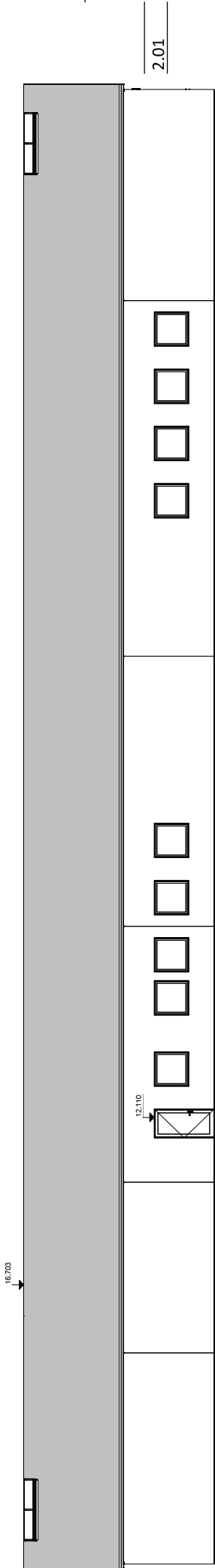


Facade Nord

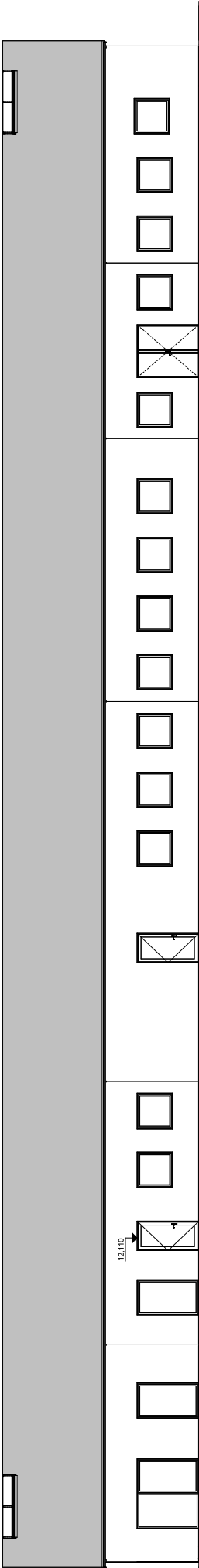
Jespers Torvekøkken Aalborg

Bygherre:	Mogens Daarbak ejendomsselskab	TEGN.NR:	2.02	REV:	
EMNE:	Facade Nord og Syd	DATO:	26/06/2025		
FASE:	Myndighed	MÅL:	1 : 100		
SAGS.NR.:	25106	INIT:	LL	GODK:SV	

● Arkitekt: **Kjæhr & Trillingsgaard A/S** Nordager 17,6000 Kolding Tlf: 75 52 50 33 E-mail: hello@kjaehrtrillingsgaard.dk



Facade Vest



Facade Øst

Jespers Torvekøkken Aalborg

Bygherre:	Mogens Daarbak ejendomsselskab	TEGN.NR.:	2.01	REV:	
EMNE:	Facade Øst og Vest	DATO:	26/06/2025		
FASE:	Myndighed	MÅL:	1:100		
SAGS.NR.:	25106	INT:	LL	GODK.SV	
Arkitekt:	Kjæhr & Trillingsgaard A/S	Nordager 17,6000 Kolding	Tlf: 75 52 50 33	Email: helle@kjaehrtrillingsgaard.dk	