



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.:
S2024-11974

BFE-nummer
100072799

Matr.nr.
2pz, Vodskov By, Hammer

24. oktober 2025

Landzonetilladelse

Gennem Bakkerne 14, 9310 Vodskov

matr.nr. 2pz, Vodskov By, Hammer

På baggrund af din ansøgning modtaget den 30.06.2024 med seneste supplerende materiale modtaget den 18.02.2025 meddeler Aalborg Kommune hermed,

Landzonetilladelse til opførelse 12 m² handicптоilet.

Tilladelsen omfatter landzonetilladelse til opførelse af handicптоilet på 12 m² (2,6 x 4,5 m) med offentlig adgang for brugere af Hammer Bakker. Handicптоillet opføres som tilbygning til og i forlængelse af eksisterende lagerbygning (BBR-bygning 47) og placeres med en afstand på 3,6 m til skel. Tilbygningen opføres i materialer tilsvarende lagerbygningen.

Redegørelse

Ejendommen på 0,67 ha er beliggende i landzone og er ikke landbrugsnoteret. Den ansøgte placering er omfattet af skovbyggelinjen og af fortidsmindebeskyttelseslinjen. Det ansøgte er desuden udpeget som bevaringsværdige landskaber, værdifulde kulturmiljøer (Kulturmiljø nr. 54 – Hammer Bakker), område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), Grønt Danmarkskort – særligt naturområde og økologisk forbindelse, større sammenhængende landskaber og er beliggende i landskabskarakterområdet Hammer Bakker-Vester Aslund Skovlandskab.

Ejendommen huser Hammer Bakker Udslusningsfængsel der hører under Kriminalforsorgen. Der er søgt om landzonetilladelse til et handicптоilet på 12 m². Opførslen af handicптоillet sker i samarbejde mellem Vodskov Samråd og Hammer Bakker Udslusningsfængsel, og toilettet bliver offentligt tilgængeligt for brugere af Hammer Bakker.

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- BBR-bygning 11 - Boligbygning til døgninstitution (udslusningspension) på 1602 m², opført i 1916
- BBR-bygning 12 - Bygning til daginstitution (udslusningspension) på 165 m², opført i 1915
- BBR-bygning 13 - Bygning til daginstitution (beskyttet værksted) på 255 m², opført i 1959
- BBR-bygning 14 - Bygning til daginstitution (udslusningspension/kantine) på 64 m², opført i 1959
- BBR-bygning 47 - Anden bygning til landbrug, industri etc. (folkerum/toiletter/stald/lade/depot) på 311 m², opført i 1930
- BBR-bygning 82 - Udhús (cykelskur) på 51 m², opført i 2010

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 5.2.R1 - Rekreativt område.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan 5-2-106 Institutionsområdet, Hammer Bakker, Vodskov, hvor ejendommen er beliggende i delområde P.

Det ansøgte projekt kræver dispensation fra lokalplan nr. 5-2-106 Institutionsområdet, Hammer Bakker, Vodskov, delområde P, § 9.1, som angiver følgende:

§ 9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme efter Aalborg Kommunes anvisning.

For bygninger, der opfylder klassifikationskravene for lavenergihuse (se pkt. 10.2), har kommunen dog pligt til at dispensere fra denne bestemmelse.

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. Samfundsmæssigt nødvendige anlæg kan undtagelsesvis tillades, hvis de ikke med rimelighed kan henvises til en placering udenfor områderne. De skal placeres og udformes under hensyntagen til de landskabelige værdier, så de præger landskabet mindst muligt.

Værdifulde kulturmiljøer

Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun gives tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelse og anlæg, såfremt der er tale om aktiviteter, som ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet og såfremt de bevaringsværdier, som fremgår af udpegningsgrundlaget for det enkelte kulturmiljø, ikke tilsidesættes.

Området indenfor kulturmiljø nr. 54 fremtræder harmonisk til trods for, at der er flere forskellige byggestile i området, der rummer mange bevaringsværdige bygninger. Institutionsområdets karakteristiske struktur bør bevares og evt. nybyggeri bør opføres i et enkelt, afklaret formsprog i høj kvalitet, der er tilpasset det enkelte sted.

Grønt Danmarkskort – særligt naturområde og økologisk forbindelse

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for Grønt Danmarkskort, at de særlige naturområder og økologiske forbindelser udenfor byerne skal friholdes for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende. 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 stadernes natur-, landskabs- og rekreative interesser (fx legepladser, formidlingsfaciliteter, shelters, toiletfaciliteter, bebyggelse i form af kolonihavehuse, regnvandshåndtering o.l.).

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. Indenfor de større sammenhængende landskaber skal beskyttelse og udvikling af kommunens særlig karakteristiske landskabelige sammenhænge prioriteres.

Samfundsmæssigt nødvendige anlæg kan undtagelsesvis tillades, hvis de ikke med rimelighed kan henvises til en placering uden for områderne. De skal placeres og udformes under hensyntagen til de landskabelige værdier og sammenhænge.

Bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, er undtaget af retningslinjen. Landbrugs- og skovbrugsbyggerier skal dog søges indpasset i landskabet.

Hammer Bakker-Vester Aslund Skovlandskab

Området adskiller sig fra de omkringliggende landskaber med dets bakkede skovklædte områder med små opdyrkede marker, ofte inddelt af levende hegn. Områdets bebyggelse består af små til mellemstore ejendomme beliggende langs veje og mere varieret i terrænet i de mere bakkede områder. Ny bebyggelse i de bakkede landskaber bør spille videre på områdernes bebyggelsesstruktur. Den bør placeres nede i terrænet og ikke dominere bakketoppene. Ny bebyggelse kan indpasses i landskabet med levende hegn og småplantninger, der spiller videre på områdets skovpræg. Områdets nærliggende byområder er tydeligt beliggende i kanten af karakterområdet mellem de bakkede områder og det flade, omgivende landskab i nabokarakterområderne. Området er generelt uforstyrret, men gennemskæres af flere højspændingsledninger og af motorvejen øst om Hammer Bakker.

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.

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Handicaptoliet opføres indenfor en fortidsmindebeskyttelseslinje. Jf. naturbeskyttelseslovens § 18 må der inden for fortidsmindebeskyttelseszonen ikke foretages ændringer i tilstanden, dvs. for eksempel tilplantninger eller ændringer i terrænet (heller ikke midlertidige ændringer). Der er endvidere forbud mod at placere bebyggelse, f.eks. bygninger, skure campingvogne og master.

Der er den 24.10.2025 meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 (Fortidsmindebeskyttelseslinjer), sagsbehandling er foretaget i sagsnr. S2025-2351.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 218 - Hammer Bakker, Østlige del, der ligger 18 meter øst for projektområdet.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 218		
Naturtyper:	Brunvandet sø (3160)	Tør hede (4030)
	Enekrat (5130)	Surt overdrev* (6230)
	Hængesæk (7140)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Stilkeke-krat (9190)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Stor vandsalamander (1166)	

Projektområdet ligger ikke i eller i nærheden af nogle habitatnaturtyperne anført på udpegningsgrundlaget, og projektet vurderes ikke at hindre arealernes målopfyldelse på grund af projektets karakter og størrelse. Ligeledes vurderes projektet ikke at påvirke stor vandsalamander. Stor vandsalamander lever i klare, næ-

ringsfattige vandhuller og søer med rig undervandsvegetation og oversvømmede planter. Arten kræver også tilstødende terrestriske områder med fugtige skove eller krat til overvintring og fouragering. Da projektområdet er på en tør græsplæne nær eksisterende bebyggelse, vurderes projektet ikke at få en væsentlig påvirkning for stor vandsalamander.

Samlet set vurderes projektet ikke at få en væsentlig påvirkning på naturtyper og arter opført på udpegningsgrundlaget.

Bilag IV-arter

I henhold til planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1, jf. § 5, må der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis det ansøgte projekt kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder inden for det naturlige udbredelsesområde for dyrearter optaget på habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller ødelægge plantearter nævnt i bilag IV, litra b), i alle livsstadier. Relevante arter i denne sammenhæng er flagermus.

Det vurderes, at flagermus er til stede i området, hvor Hammer Bakker udgør en kendt kernelokalitet for flere arter på grund af de store, gamle skovområder. Da projektet omfatter en mindre tilbygning uden fældning af træer eller nedrivning af nærliggende bygninger, vurderes det ikke at påvirke arter af flagermus.

Andre arter på habitatdirektivets bilag IV er ikke relevante, da de ikke vurderes at forekomme indenfor projektområdet, da der er tale om et område med bymæssig bebyggelse.

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 der er 75 m til nærmeste nabo.

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.

Tilbygningen med handicaptoliet kan kategoriseres som en mindre sekundær bebyggelse på linje med garager, carporte, udhuse og drivhuse etc. under 50 m². Bebyggelsen er dog ikke undtaget landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1 nr. 8, da den ikke opføres i tilknytning til enfamiliehus eller sommerhus.

Kommunen har ved afgørelsen lagt vægt på, at tilbygningen opføres i materialer svarende til den eksisterende lagerbygning og udformes i et enkelt og diskret formsprog der underordner sig det eksisterende. Ved at lave en mindre tilbygning i stedet for en forlængelse af den eksisterende bygning, understøttes oplevelsen af den eksisterende bygning og dens oprindelige udtryk og karakteristika, uden at de oprindelige proportioner sløres.

Tilbygningen er placeret under hensyntagen til de landskabelige værdier, så eksisterende stiforbindelser ud i området bevares og landskabet præges mindst muligt.

Tilbygningens målgruppe er brugere af Hammer Bakker. Opførelse af tilbygning med handicaptoliet vurderes at understøtte områdets funktion som natur-/rekreativt areal. Det er vurderet at placeringen af tilbygningen ikke er uhensigtsmæssig i forhold til påvirkning af omkringliggende bebyggelse.

Der meddeles dispensation fra lokalplan nr. 5-2-106 Institutionsområdet, Hammer Bakker, Vodskov, delområde P, § 9.1. Projektet kræver dispensation, da tilbygningen ønskes opvarmet med en el-radiator.

§ 9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme efter Aalborg Kommunes anvisning.

For bygninger, der opfylder klassifikationskravene for lavenergihuse (se pkt. 10.2), har kommunen dog pligt til at dispensere fra denne bestemmelse.

Handicaptolettet har et areal på 12 m² og ønskes opvarmet med en el-radiator, så handicaptolettet holdes frostfrit.

På den ønskede placering for tilbygningen af handicaptolettet er der tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri, jf. ovenstående lokalplansbestemmelse. Herudover har Aalborg Byråd den 13. oktober 1986 nedlagt forbud mod direkte el-opvarmning i nybyggeri i kollektive varmeforsyningsområder i Aalborg Kommune.

Der er i vurderingen af om der kan meddeles dispensation fra lokalplanen lagt afgørende vægt på, at forbuddet mod direkte el-opvarmning alene retter sig mod el-opvarmningssystemer, der ikke eller kun vanskeligt vil kunne tilsluttes et kollektivt opvarmningssystem. Herudover er en række kategorier af bygninger fritaget for forbuddet mod direkte el-opvarmning, herunder bl.a. bygninger der ikke er beregnet til at være konstant opvarmet i fyringssæsonen.

Da handicaptolettet alene forventes at skulle holdes frostfrit, vurderes det, at opvarmning af handicaptolettet med en el-radiator falder ind under fritagelsen for elvarmeforbuddet, da bygningen ikke vil være konstant opvarmet i fyringssæsonen.

Herudover er der tale om en meget lille bygning, hvorfor det vurderes at være uforholdsmæssigt dyrt at etablere fjernvarmeforsyning til handicaptolettet i forhold til det forventede årlige varmebehov.

Aalborg Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at en dispensation ikke vil være i strid med lokalplanens formål og principper, hvorfor der kan meddeles dispensation.

Det er vurderet, at det ansøgte udover ovenstående §9.1 er i overensstemmelse med lokalplan nr. 5-2-106 Institutionsområdet, Hammer Bakker, Vodskov.

Der meddeles hermed landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1, samt dispensation jf. planlovens § 19 til det ansøgte, da det er vurderet, at det ansøgte ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier. Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig betydning for varetagelsen af de planmæssige interesser, som skal forvaltes jf. kommuneplanens øvrige udpegninger, som ejendommen er omfattet af.

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 den 24.10.2025, 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 eller via Digital Post på www.borger.dk.
Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr.

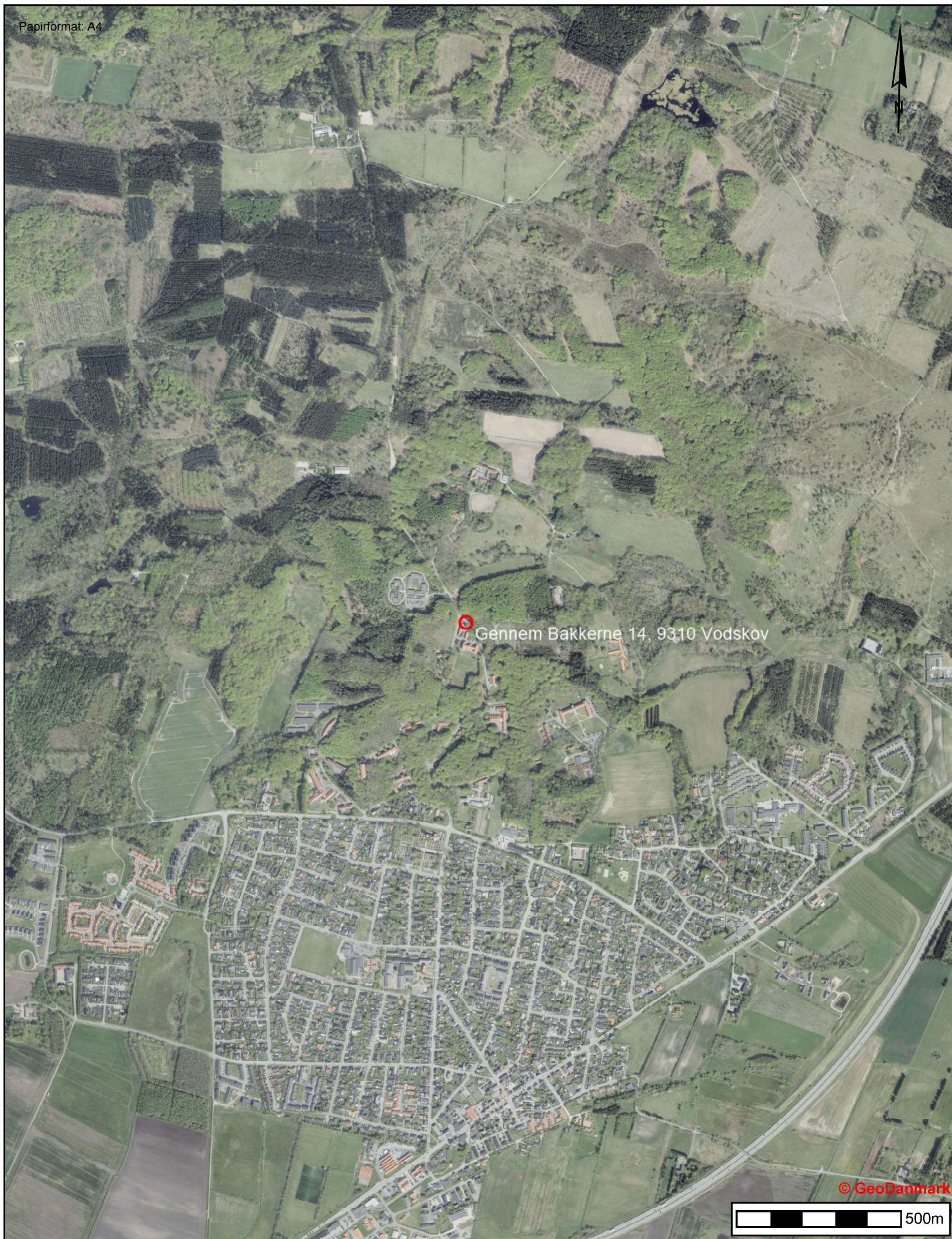
Klagevejledning (planloven – f.eks. lokalplan, byplanvedtægt, deklaration eller landzonesag)

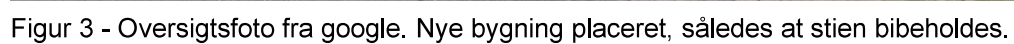
Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, at kommunen efter din opfattelse burde have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

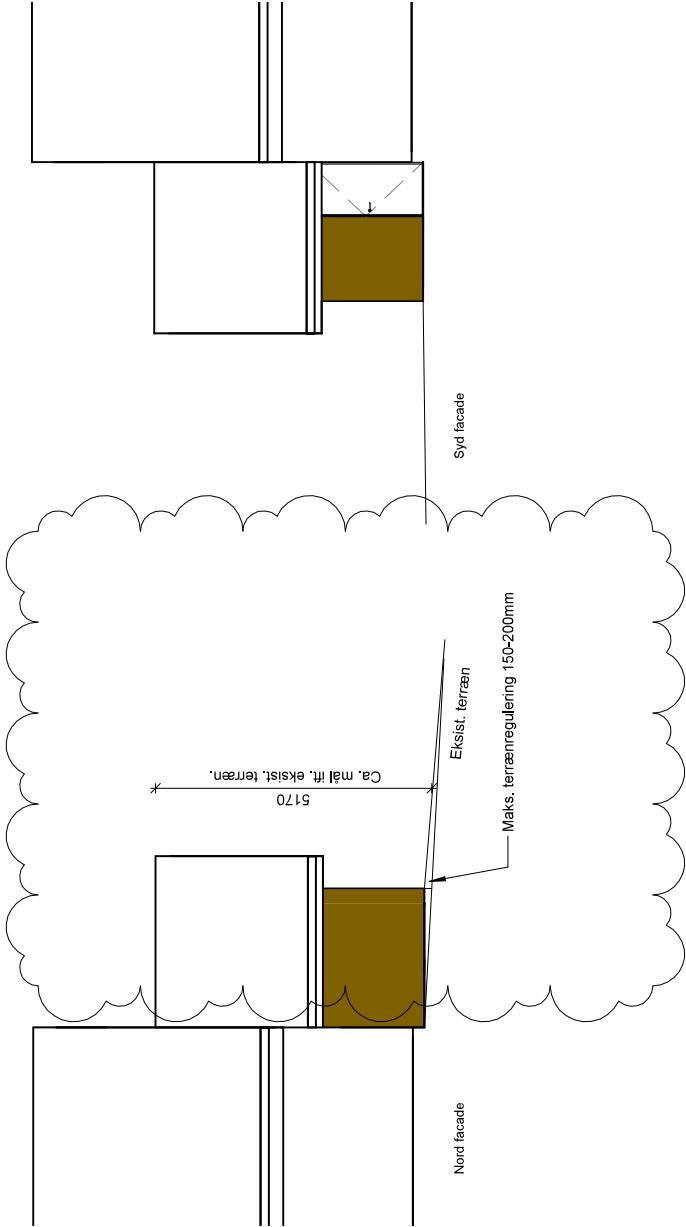
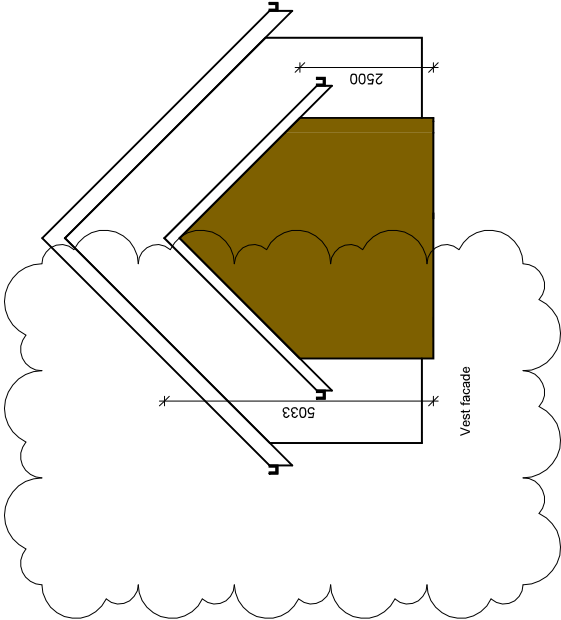
Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet ved Nævnenes Hus, inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således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







Note:
Eksist. vindues åbning lukkes



A	Supplerende materiale 25.02.18	2025.02.18	LS
Udgave: Betegnelse/Revision: Dato: Udf./Godk.:			
MYNDIGHEDSPROJEKT			
Vodskovs Samråd			
Sag nr.: 2023		Tegn. / kontrol af: LS/KL	
HC toilet Hammer Bakker		Skala: 1 : 100	
Facade		Dato: 2024.01.21	
		Tegn. nr.: 1.50 A	

