



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.:
S2026-1657

BFE-nummer
3283587

Matr.nr.
38bt, Lindholm By, Lindholm

08. april 2026

Landzonetilladelse

Jørgen Berthelsens Vej 30, 9400 Nørresundby

matr.nr. 38bt, Lindholm By, Lindholm

På baggrund af din ansøgning modtaget den 05.02.2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 23.03.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af tidligere Falck station til VVS- og elinstallatørvirksomhed

Tilladelsen omfatter indretning af VVS- og elinstallatørvirksomhed i den tidligere Falck station. Bebyggelsen bestående af 858 m² i stueplan for BBR-bygning 1 og 3, 162 m² på 1. sal for BBR-bygning 1, samt 98 m² i kælder i BBR-bygning 1. Et samlet areal på 1.118 m². Bebyggelsen indrettes med kontorer, møderum, garage/ lager, depotrum og personalefaciliteter. Se i vedlagt bilag.

Bebyggelsens facader ændres kun i begrænset omfang ved etablering af en ny dør og et nyt vindue i den østlige facade, hvor et vindue og et vindfang fjernes, to nye vinduer i den nordlige facade, samt udskiftning af et større vindue til to mindre vinduer i den nordlige facade.

Derudover indrettes der kold lager i ejendommens BBR-bygning 4, som i dag står registeret som carport på 325 m². I den forbindelse lukkes bygningens nordlige facade, og der monteres fire nye porte og to facadedøre.

I forbindelse med BBR-bygning 1 og 3 er der et udhus på 36 m², som forsat skal anvendes som udhus.

Der ændres ikke på ejendommens udearealer, og der indrettes ikke udendørs oplag i forbindelse med anvendelsesændringen. Ejendommen er indrettet med 23 parkeringspladser, heraf én handicapparkeringsplads.

Redegørelse

Ejendommen er delvis beliggende i landzone og byzone og har et samlet areal på 4.217 m². Hele ejendommen er beliggende inden for kommuneplanramme 2.1.T2 – Redningsstation m.m., der udlægger området til tekniske anlæg med mere specifik anvendelse i form af transport- og logistikvirksomheder samt tekniske anlæg.

Ejendommen grænser mod nord op til Forbindelsesvejen og et større boligområde med enfamiliehus, enkelte etageejendommen og mindre erhverv. Mod øst grænser ejendomme op til et boligområde med rækkehus omfattet af kommuneplanramme 2.2B4 – Jørgen Berthelsens Vej. Mod vest grænser ejendommen op til kommuneplanramme 2.1.R2 der udlægger området til rekreativt område.

Mod syd grænser ejendommen op til én anden ejendom beliggende i samme kommuneplanramme, og beliggende i landzone. Ejendommen er ellers mod nord, øst og vest omkranset af byzone.

Derudover er ejendommen beliggende inden for kystnærhedszonen.

Ejendommen er udover overstående ikke omfattet af væsentlige landskabelige udpegninger.

Kommuneplanens retningslinjer

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje om kystnærhedszonen, at:

Kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

I kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne kan der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, og såfremt der tages særlige landskabelige hensyn.

Anden lovgivning

Natura 2000

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

Nærmeste beliggende natura 2000 – område er Habitatområde H15 og Fuglebeskyttelsesområde F1 – Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal beliggende ca. 5 km vest for projektområde, og Habitatområde H218 – Hammer Bakker, østlig del, beliggende ca. 7 km nordøst for projektområde,

På baggrund af afstanden og projektets omfang 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-områderne.

Bilag IV-arter

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

Der er kendskab til fund af følgende bilag IV-arter i en radius på omkring 5 km fra det ansøgte byggearbejde: almindelig delfin, spækhugger, marsvin, øresvin, odder, damflagermus, vandflagermus, dværgflagermus, sydflagermus, stor vandsalamander og spidssnudet frø

Det ansøgte område er desuden beliggende indenfor udbredelsesområdet af følgende bilag IV-arter, som derfor potentielt kan forekomme i projektområdet: almindelig delfin, spækhugger, marsvin, øresvin, odder, brandts flagermus, damflagermus, vandflagermus, stor museøre, frynseflagermus, troldflagermus, dværgflagermus, pipistrelflagermus, brunflagermus, nordflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, brun langøre, markfirben, stor vandsalamander, løgfrø, spidssnudet frø, strandtudse og grøn mosaikguldsmed.

Det ansøgte område indeholder ikke egnet habitat eller rasteområde til hvaler, odder, padder (herunder spidssnudet frø, strandtudse, stor vandsalamander) og insekter (grøn mosaikguldsmed) eller markfirben. Bygningen ligger i et bebygget område med væsentlig aktivitet med befæstet arealer.

Det vurderes, at flere arter af flagermus forekommer i området både potentielt og reelt ud fra fundoplysninger. Det vurderes at bygningerne som primært renoveres indvendig, ikke er eget levested for flagermus.

Projektet vurderes derfor samlet set ikke at medføre en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for flagermus eller andre bilag IV-arter jf. EF-Habitatdirektivet og planhabitatbekendtgørelsen.

Naboorientering efter planlovens § 35

Der er gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået bemærkninger fra naboer.

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.

Da ejendommen er beliggende inden for kystnærhedszonen, finder ingen af undtagelserne 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. Herudover er der lagt afgørende vægt på virksomheden indrettes i eksisterende bygning som også tidligere var indrettet med erhverv i form af Falck-station, hvorved der gøres brug af eksisterende bygningsressource, og at bygningen er beliggende inden for kommuneplanramme 2.1.T2 – Redningsstation m.m., der udlægger området til transport- og logistikvirksomheder samt tekniske anlæg. Aalborg Kommune finder at virksomheden grundet sin størrelse med 75 – 80 medarbejder, behovet for en større vognpark, og vis brede opgaveportefølje inden for bygge- eller anlægsarbejder med håndtering af større mængder materiale til bygge- og installationsprojekter både inden- og udendørs, er i overensstemmelse med kommuneplanrammens anvendelse.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig betydning for varetagelsen af de planmæssige interesser, som skal forvaltes jf. kommuneplanens udpegninger, som ejendommen ellers er omfattet af. Hertil bemærker Aalborg Kommune, at bygningen er beliggende indenfor kystnærhedszonen med en afstand til kysten på ca. 1,5 km. Aalborg Kommune finder imidlertid ikke, at de nationale planlægningsmæssige interesser i kystområderne er til hindre for at meddele landzonetilladelse til ændring af ejendommen og bygningernes anvendelse, når bygningen er skærmet for kyst, og når bygningen ikke indgår i et egentligt kystlandskab.

Herudover er der lagt afgørende vægt på at den ansøgte anvendelsesændring hverken i sig selv, eller sammen med andre planer og projekter vil medføre en væsentlig påvirkning på udpeget Natura-2000 områder og at projektet samlet set ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i de naturlige udbredelsesområder for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

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 8. april 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

Byggesagsbehandler: Jacob Sudergaard Sørensen

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)

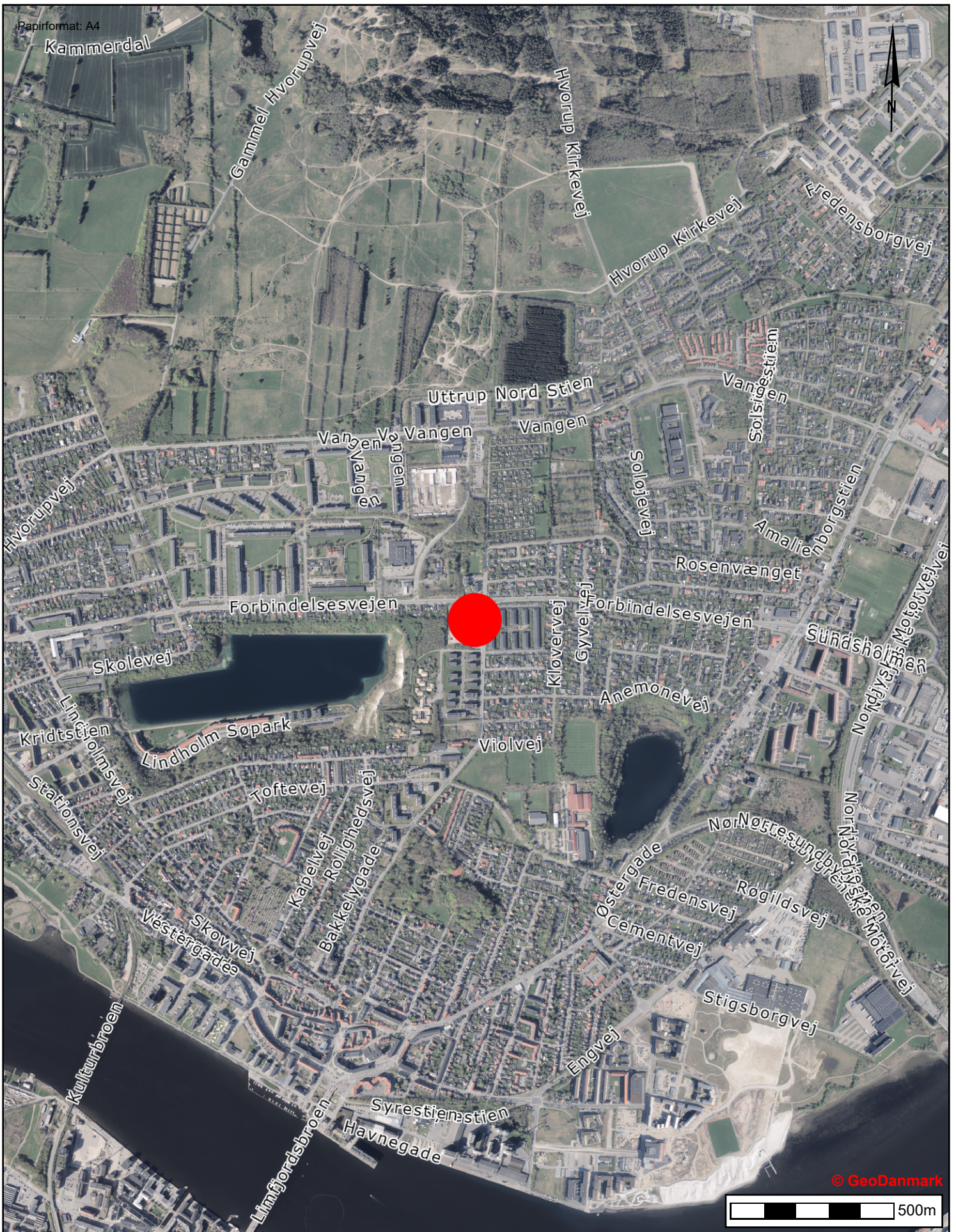
Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, at kommunen efter din opfattelse burde have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

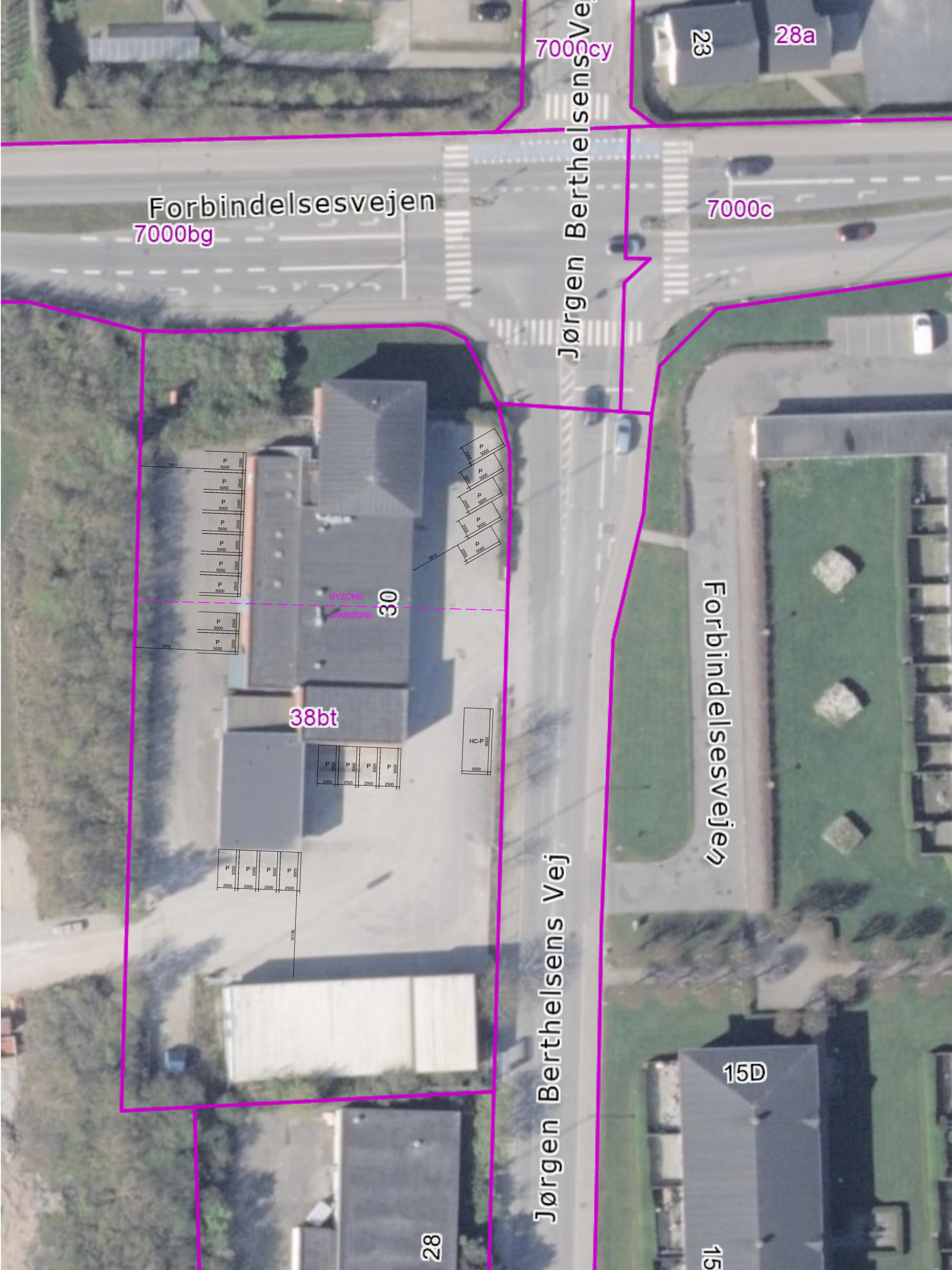
Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet ved Nævnenes Hus, inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således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

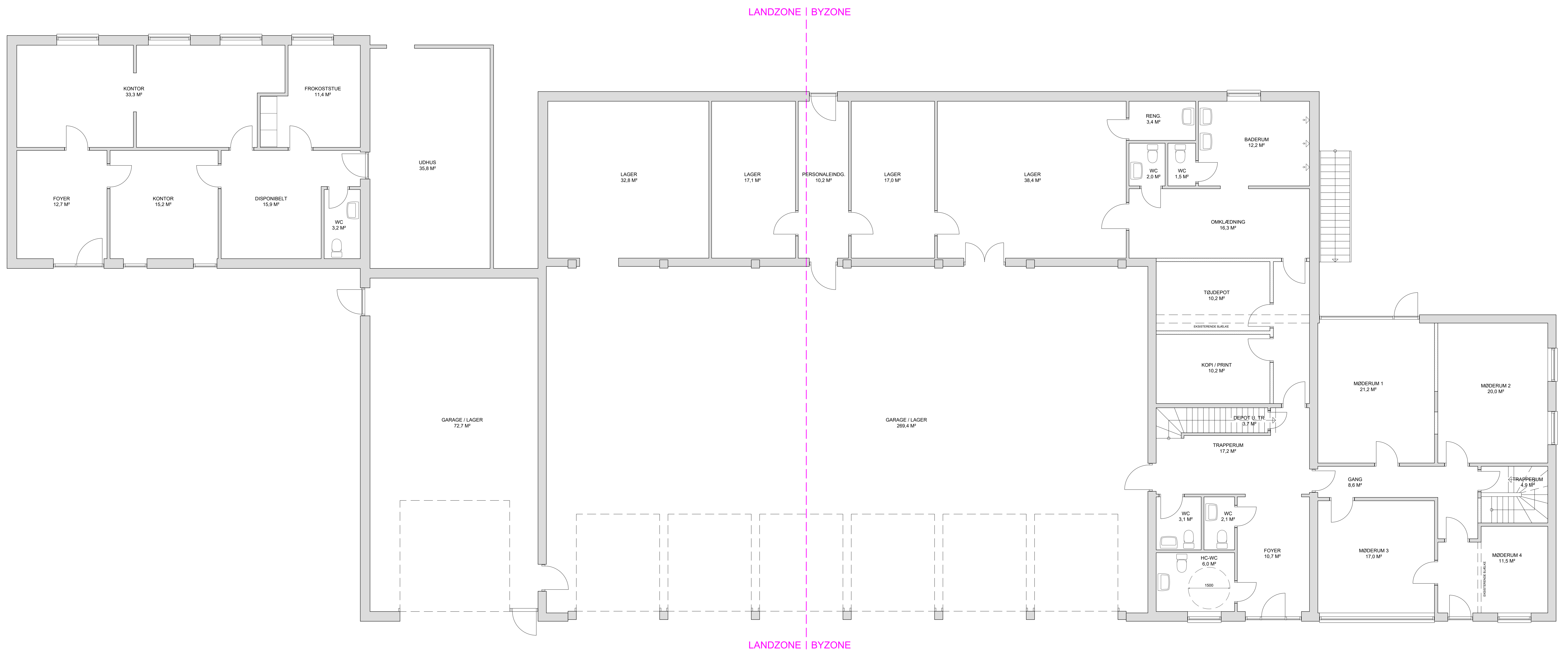




PARKERINGSREGNSKAB:
 Parkering kontor 1 p-plads pr. 50 m². 414 m² kontor / 50 = 8,28 p-plads
 Parkering lager 1 p-plads pr. 100 m². 1.030 m² lager / 100 = 10,30 p-plads
 I alt behov 18,58 p-pladser - Redegjort for 23 p-pladser, heraf 1 handicap p-plads

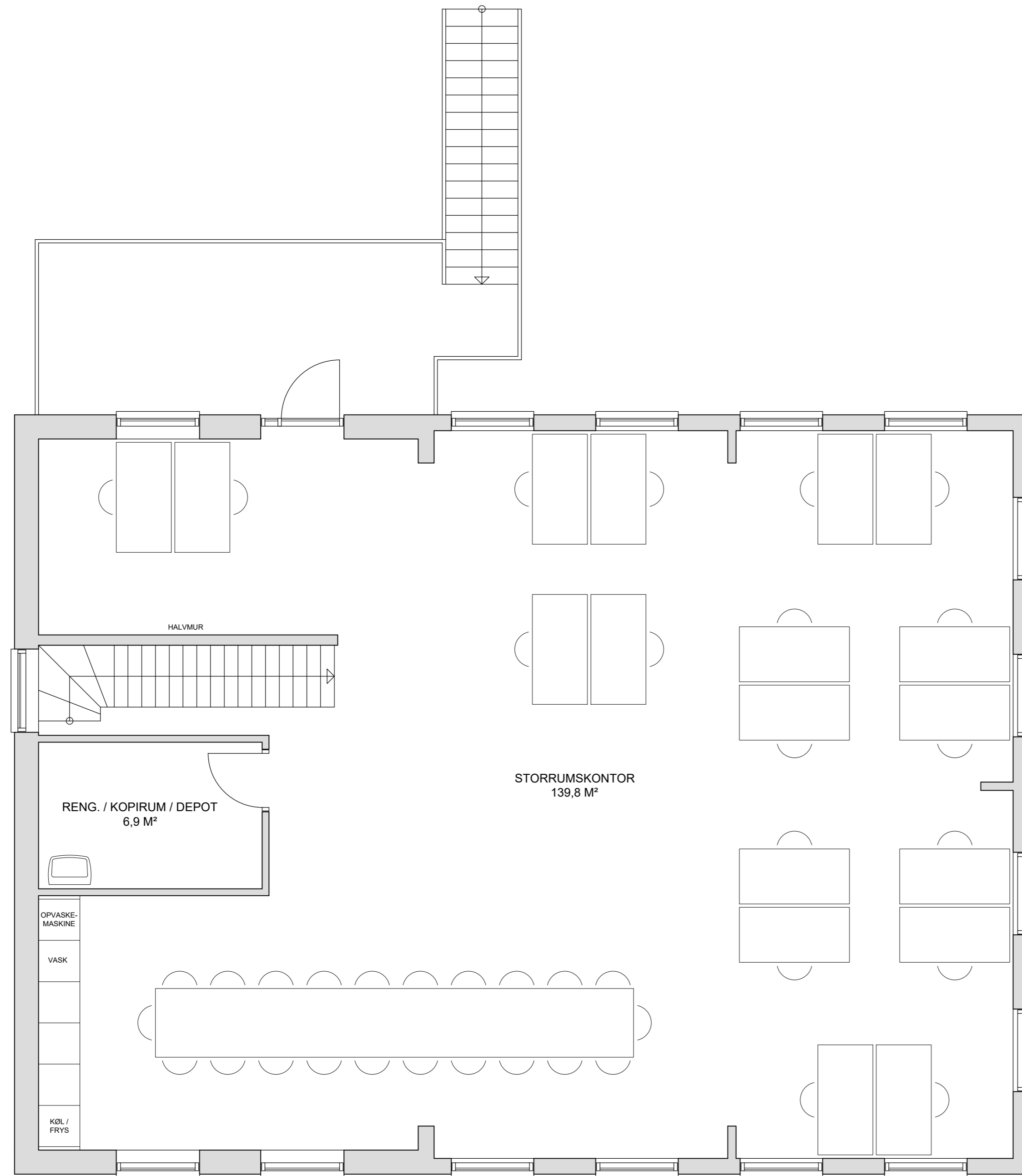
BEBYGGELSESPROCENT:
 1.444 m² / 4.217 m² x 100 = 34,2 %


Sag: Ombygning / anvendelsesændring - Jørgen Berthelsens Vej 30, 9400 Nørresundby		 SYDHIMMELANDS BYGGERÅDGIVNING
Emne: Situationsplan	Tegn. nr.: (99).1.01	
Bygherre: Agesen Bolig ApS	Dato: 22. januar 2026	Tegnet af: Mål: DE 1:200

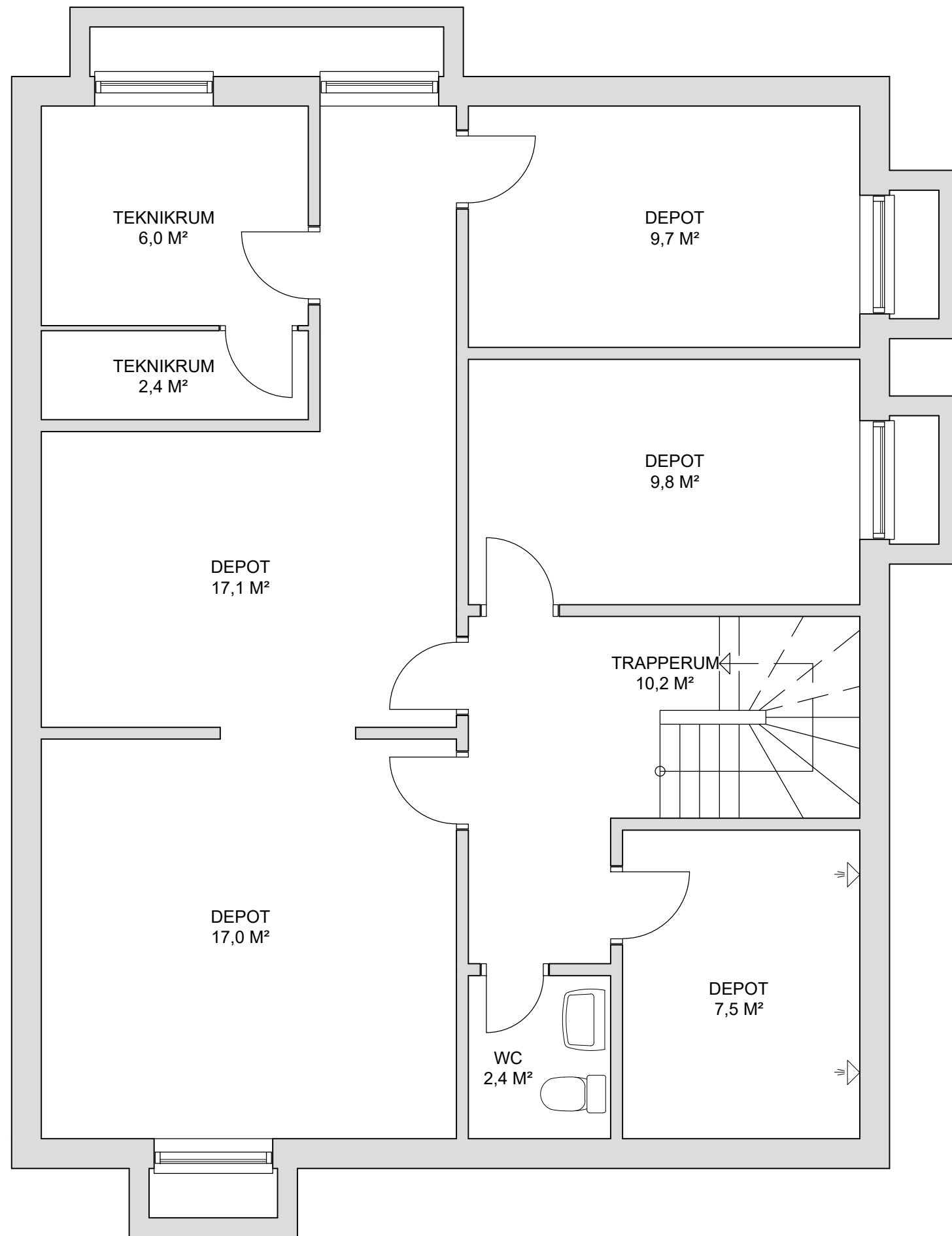



LANDZONE | BYZONE

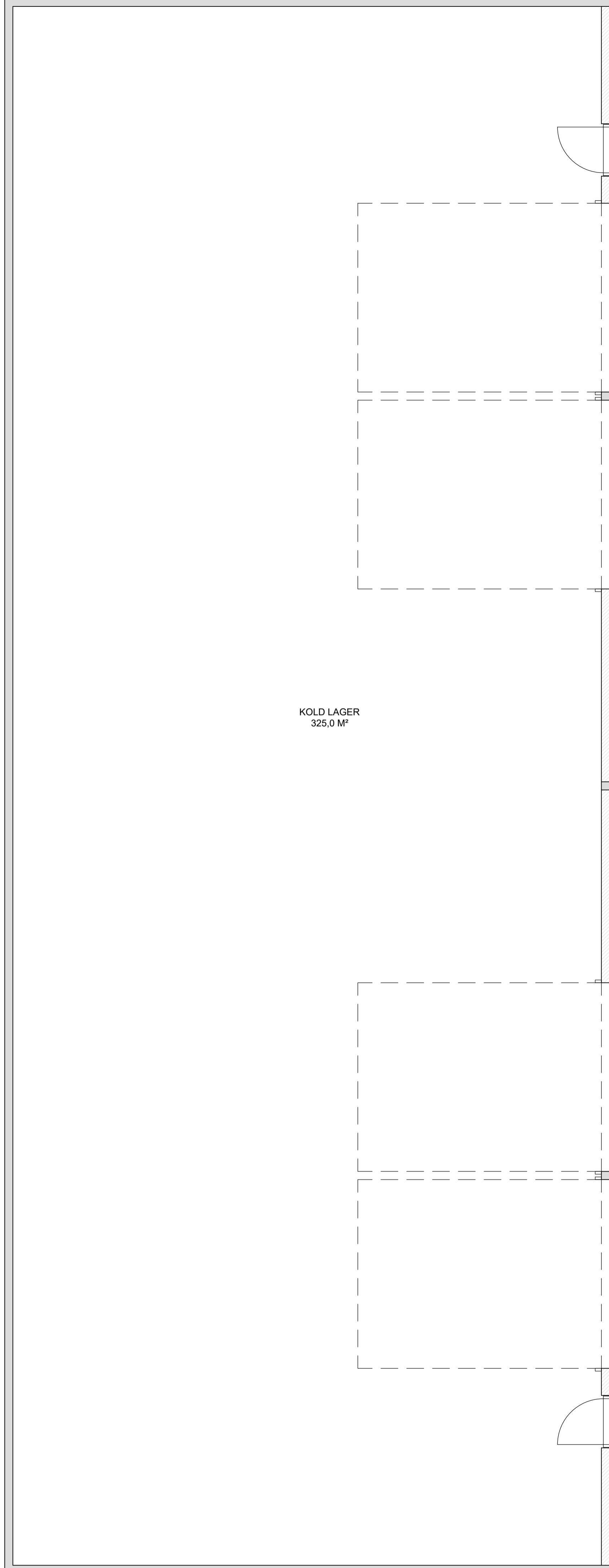
LANDZONE | BYZONE




Sag: Ombygning / anvendelsesændring - Jørgen Berthelsens Vej 30, 9400 Nørresundby		 SYDHIMMERLANDS BYGGERÅDGIVNING	
Emne: 1. salsplan - Fremtidige forhold	Tegn. nr.: (99).3.03F		
Bygherre: Agesen Bolig ApS	Dato: 22. januar 2026	Tegnet af: DE	Mål: 1:50



Sag: Ombygning / anvendelsesændring - Jørgen Berthelsens Vej 30, 9400 Nørresundby		 SYDHIMMERLANDS BYGGERÅDGIVNING	
Emne: Kælderplan - Fremtidige forhold	Tegn. nr.: (99).3.01F		
Bygherre: Agesen Bolig ApS	Dato: 22. januar 2026	Tegnet af: DE	Mål: 1:50

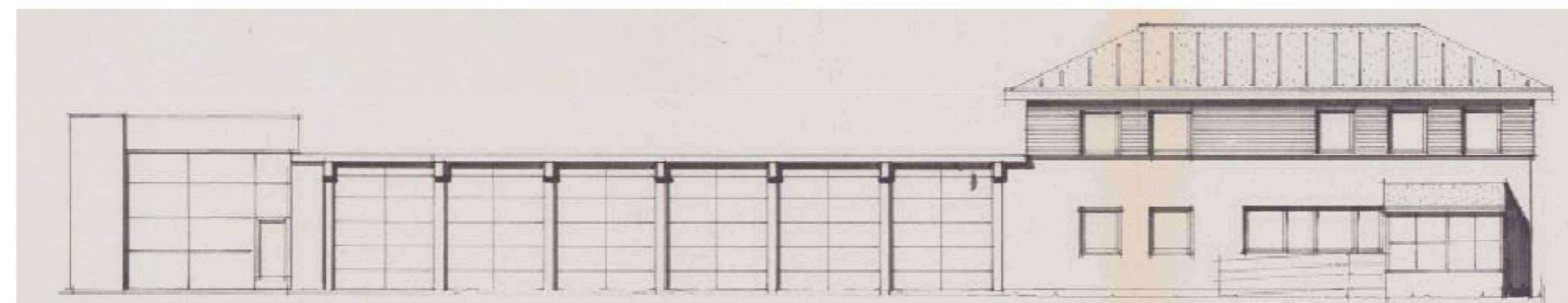


KOLD LAGER
325,0 M²

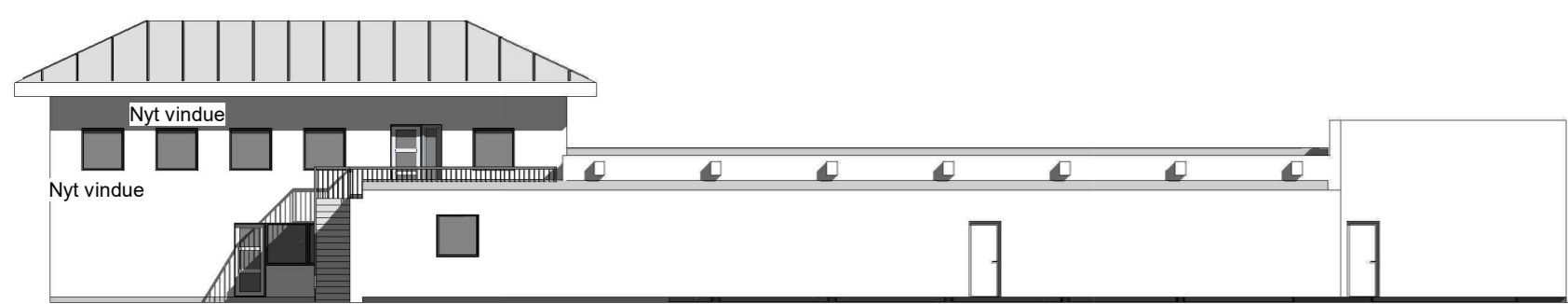
Sag: Ombygning / anvendelsesændring - Jørgen Berthelsens Vej 30, 9400 Nørresundby			
Emne: Fritliggende bygn. - Fremtidige forhold	Tegn. nr.: (99).3.04F		
Bygherre: Agesen Bolig ApS	Dato: 22. januar 2026	Tegnet af: DE	Mål: 1:50



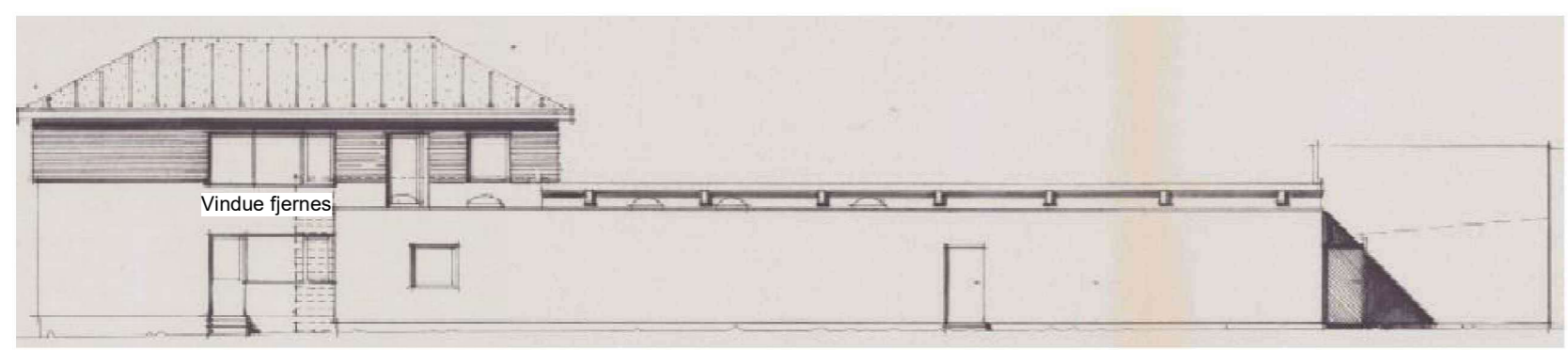
Facade mod Øst 1 : 200



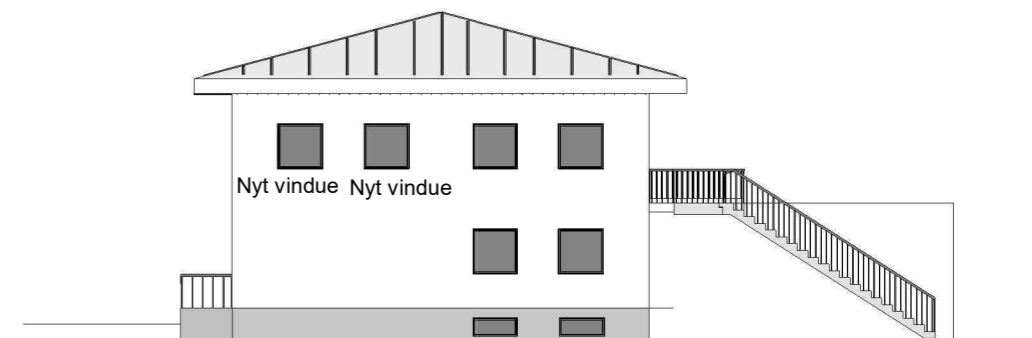
Eksisterende facade mod ØST



Facade mod Vest 1 : 200




Eksisterende facade mod VEST



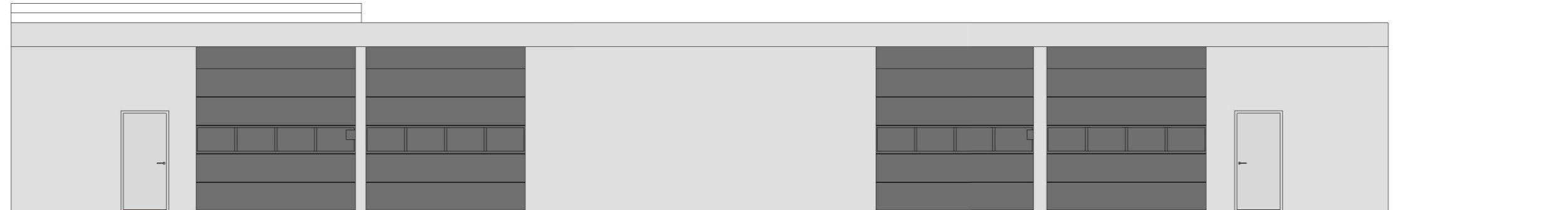
Facade mod Nord 1 : 200



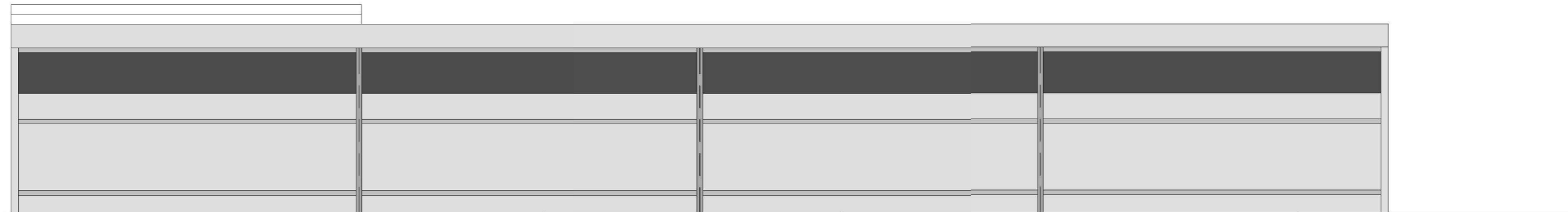
Eksisterende facade mod NORD

Sag: Ombygning / anvendelsesændring - Jørgen Berthelsens Vej 30, 9400 Nørresundby				
Emne: Facader - Hovedbygning				Tegn. nr.: (99).4.01
Bygherre: Agesen Bolig ApS		Dato: 22. Marts 2026	Tegnet af: DE	Mål: 1:200

- Facade lukkes
- Montering ny porte
- Montering Flugtvejsdøre




Facade garage - Mod nord Fremtidige forhold 1 : 100



Facade garage - Mod nord Eksisterende 1 : 100



Sag: Ombygning / anvendelsesændring - Jørgen Berthelsens Vej 30, 9400 Nørresundby				
Emne: Facader - Garage				Tegn. nr.: (99).4.02
Bygherre: Agesen Bolig ApS		Dato: 22. Marts 2026	Tegnet af: DE	Mål: 1:200