



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:
S2026-836

BFE-nr:
100413502

Matr.nr:
11ea, Lindholm By, Lindholm

08. april 2026

Dispensation

Åvej 32, 9400 Nørresundby

matr.nr. 11ea, Lindholm By, Lindholm

På baggrund af din ansøgning om byggetilladelse modtaget den 19.12.2025 med supplerende materiale modtaget den 18.02.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter naturbeskyttelsesloven,

Dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17, skovbyggelinje, til opførelse af nyt enfamiliehus på samlet 304 m², heraf 44 m² integreret garage, 27 m² integreret carport, 35 m² overdækning og 4 m² integreret overdækning

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i byzone og har et areal på 2.330 m², hvor hele ejendommen er omfattet af skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17, der afkastedes af skov beliggende vest og sydvest for ejendommen. Ejendommen er beliggende inden for kommuneplanramme 1.2.R1 – Lindholm Fjordpark, samt lokalplan 12-008 – Vestforbindelsen nord og del af Lindholm. Ejendommen er desuden beliggende inden for kystnærhedszonen.

Målt på luffoto er afstanden til skoven ca. 110 meter mod vest, vest for udlagt idrætsområde med fodboldbaner og 125 meter mod syd, syd for et kommunalt eget grønt område uden bebyggelse.

Ifølge ejendommens BBR, fremgår ejendommen ubebygget.

Der er søgt om dispensation til opførelse af et nyt enfamiliehus på samlet 304 m². Af de 304 m² udgør 44 m² garage, 27 m² carport, 35 m² overdækket terrasse og 4 m² overdækket indgang. Enfamiliehuset boligareal udgør således 194 m².

Bebyggelsen opføres med ensidet taghældning på 4 grader nedad mod vest mod Åvej. Den overdækket terrasse placeres mod vest for enfamiliehuset ud mod Lindholm Å. Overdækningen er med fladt tag i en lavere højde end resten af bebyggelsen. Garage, carport og overdækket indgang placeres mod vest ud mod Åvej. Bebyggelse opføres med facader i mursten i en rødlig nuance, samt træpartier ved bebyggelsen carport, overdækket indgang og dele af den overdækket terrasse.

Bebyggelsen hæves med maksimalt 1,07 meter midt for den overdækket terrasse. Bebyggelse placeres i en sokkelkote 2.30 DVR90. Bebyggelsen får en maksimal højde på 6,42 meter fra naturligt terræn.

Arealerne nord for det ansøgte er, fremstår som have til almindelige parcelhusejendomme, Lindholm Å løber øst for ejendommen. Mod syd er området præget af åbent naturområde. Mod vest er området præget af fodboldbaner vest for Åvej, inden området fremstår med skov som afkaster skovbyggelinjen.

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 er N15 – Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, som ligger ca. 2,6 km vest for det ansøgte projekt.

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-området.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering i henhold til habitatbekendtgørelsens § 10, stk. 1, jf. § 7, stk. 2, pkt. 1.

Ifølge habitatbekendtgørelsens § 10, stk. 1, jf. § 7, må der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis det ansøgte, kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) eller kan ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

Der er kendskab til følgende bilag IV arter i 5 km radius omkring projektområdet: Odder, strandtudse, marsvin, spækhugger, almindelig delfin samt flagermusarterne damflagermus, sydflagermus, vandflagermus, dværgflagermus, troldflagermus, skimmelflagermus, langøret flagermus og brunflagermus.

Projektet vurderes ikke at påvirke marsvin, spækhugger og almindelig delfin grundet afstanden til Limfjorden, hvor disse arter har deres habitat.

Strandtudse er registreret ca. 1 km syd for projektområdet. Da arten foretrækker lavvandede, tidvise og lysåbne vandhuller, blandt andet langs Limfjordens kyst, vurderes projektområdet ikke at udgøre et potentielt yngle- eller rasteområde for strandtudsen.

Projektområdet grænser op til Lindholm Å og ligger ca. 450 m nord for Limfjorden. I området er der registreret flere fund af odder, som har habitat i både ferske og salte vande. Det nærmeste registrerede individ er ca. 600 m sydvest for projektområdet ved Limfjorden. Under anlægsfasen kan der forekomme midlertidig forstyrrelse af odderens levested. Det vurderes dog, at påvirkningen ikke bliver væsentlig, idet odderen har mulighed for at søge til andre uforstyrrede områder i perioden.

Det vurderes, at flere arter af flagermus forekommer i området, hvor den nærliggende Limholm Å fungerer som ledelinje for flere arter. Der er ikke registreret flagermus på selve projektområdet, men i en radius på 5 km fra projektet. Da der på projektområdet forekommer flere større og forholdsvis ældre træer (over 30 år) kan det ikke afvises, at flagermus benytter træerne i et vist omfang i forbindelse med fouragering.

Ud fra en levestedsundersøgelse af et birketræ, en ask og et bøgetræ, som er de træer der ønskes fjernet på projektområdet, kan det afvises, at træerne har de egnede strukturer til yngle- og rasteområder for flagermus, da træerne ikke rummer sprækker i barken, spættehuller, eller andre hulheder og huller optimale for flagermus. Eftersom der stadig bevares store karakteristiske træer på projektområdet, vurderes den samlede funktion som potentielt fourageringsområde at blive bevaret og projektet vurderes ikke at påvirke den samlede økologiske funktionalitet for flagermus.

Samlet set vurderes projektet ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

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 landskabelement 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 den mindste afstanden til skovbrynet ca. 120 meter mod vest.

Der meddeles dispensation til det ansøgte, da det er vurderet at det ansøgte byggeri ikke vil påvirke skovens værdi som landskabelement eller påvirke skovbrynet som værdifuldt levested for plante- og dyreliv.

Aalborg Kommune lægger vægt på at bebyggelse placeres på en ejendom beliggende inden for lokalplan 12-008 – Vestforbindelsen nord og del af Lindholm, i delområde E2, der udlægger området til boligformål, og at der imellem skoven og det ansøgte byggeri er vej, et større område med fodboldbaner og et tæt beplantningsbælte som gør at skoven ikke er synlig fra ejendommen.

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 8. april 2026, 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.

Hvis klagefristen på 4 uger udløber på en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 1

Venlig hilsen

Anders Brusen Jensen
Landzone- og byggesagsbehandler

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 – Karin Led Søndergaard

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.

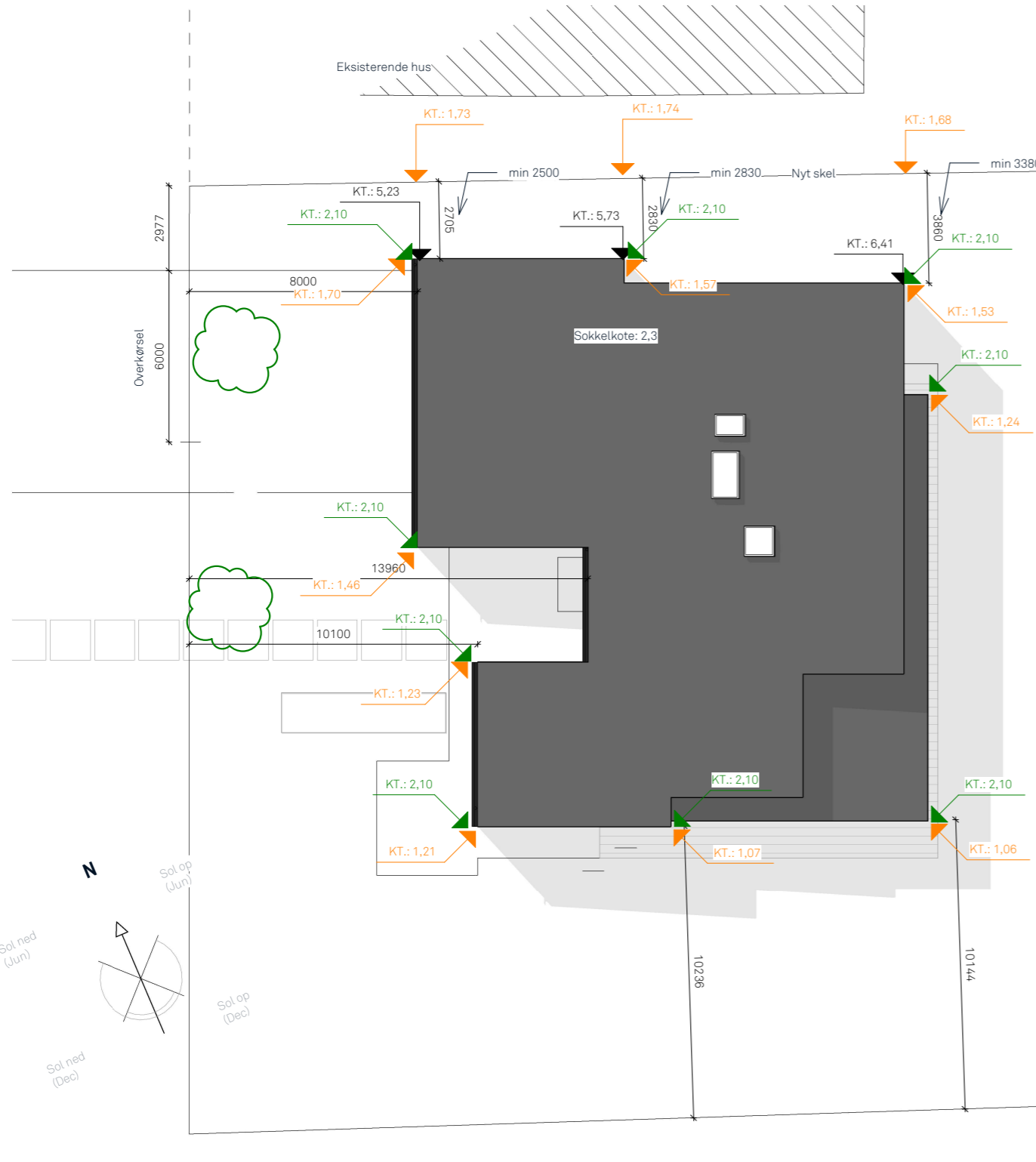
Klageberettiget er; adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder, en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker, lokale foreninger og organisationer som har en væsentlig interesse i afgørelsen, landsdækkende foreninger og organisationer 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 Miljø- og fødevarenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.





NOTER

- Fjernvarme
- Separatkloakering
- Lokalplan, delnummer E2
- Ønsket sokkelkote: 2,3

BELIGGENHED

Åvej 32
9400 Nørresundby
MAT.NR: 11ea - Lindholm By, Lindholm

OBS: Al indtegnet haveanlæg (træterrasser, fliser, støttemure, bede osv) er ikke en del af entreprisen

Signaturer

- KT.: XX,XX Eksisterende terræn
- KT.: XX,XX Reguleret terræn

AREALER

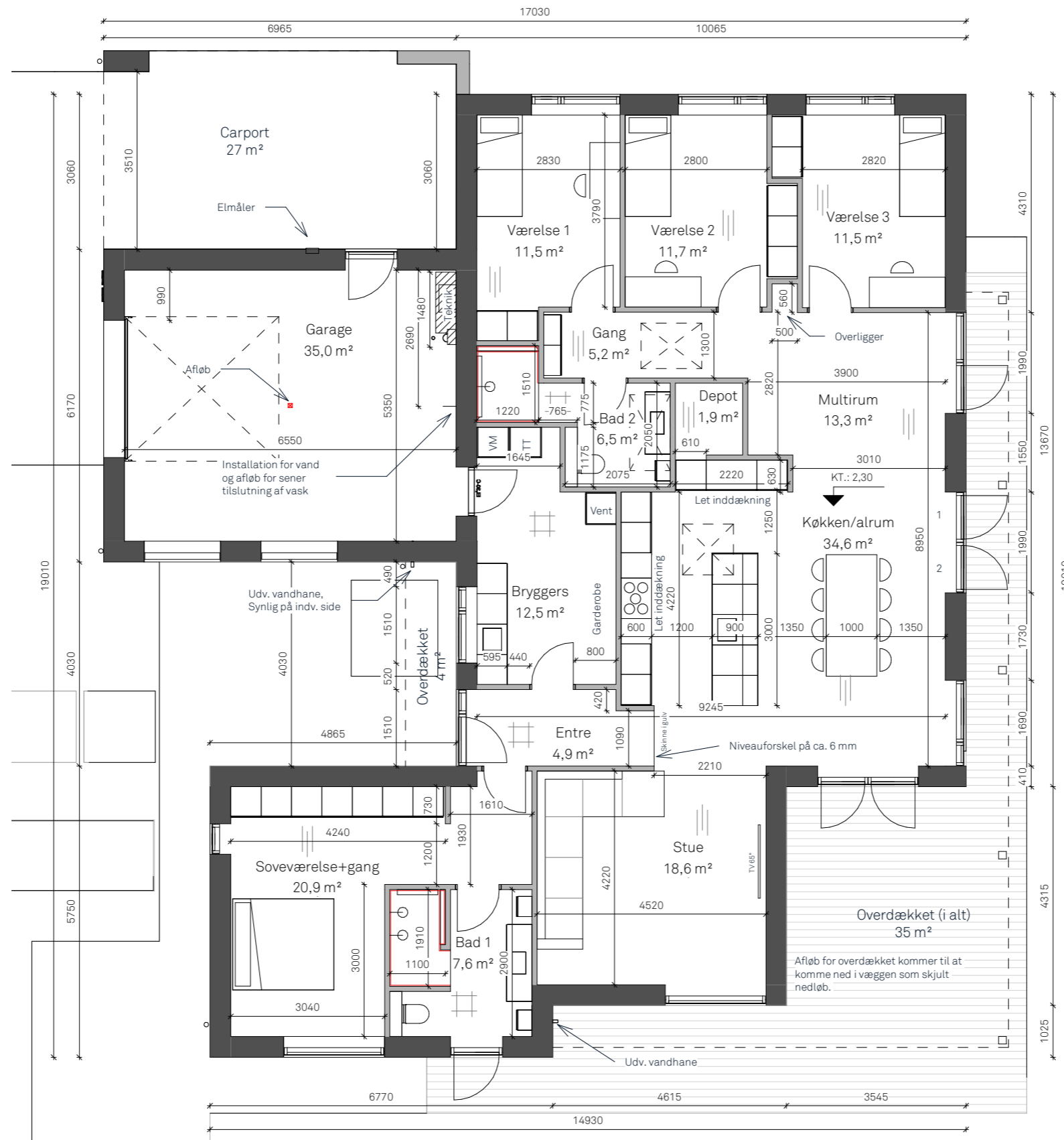
GRUND	-	2336 m ²
BOLIG	-	194 m ²
GARAGE	-	44 m ²
CARPORT	-	27 m ²
OVERDÆKKET	-	35 + 4 m ²
BEBYGGELSESPCT	-	10,9 %

Rev.1 Dato Beskrivelse

Projekt	Villa HG	Sagsnr.	1622
Tegning	Situationsplan	Tegn.nr.	1.01
Beliggenhed	Åvej 32 9400 Nørresundby	Målestok	1 : 200
Bygherre	Rasmus og Heidi	Sign	SC
		Dato	19-12-2025

EVT: SPECIALAFTALER OMKRING JORDARBEJDE

Specialaftaler anføres her (fx. deponering af jord, bortkørsel af jord osv).



OBS: Al indtegnet haveanlæg (træterrasser, fliser, støttemure, bede osv) er ikke en del af entreprisen

AREALER

GRUND	-	2336 m ²
BOLIG	-	194 m ²
GARAGE	-	44 m ²
CARPORT	-	27 m ²
OVERDÆKKET	-	35 + 4 m ²
BEBYGGELSESPCT	-	10,9 %

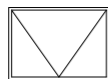
Projekt	Villa HG	Sagsnr.	1622
Tegning	Stueplan	Tegn.nr.	2.01
Beliggenhed	Åvej 32 9400 Nørresundby	Målestok	1 : 100
Bygherre	Rasmus og Heidi	Sign	SC
		Dato	19-12-2025

NORD

ØST

Der terrænreguleres op til +1,07 m
Der terrænreguleres ikke nærmere skel end 1,0 m

Signaturer



Oplukkelig vindue



Fast vindue



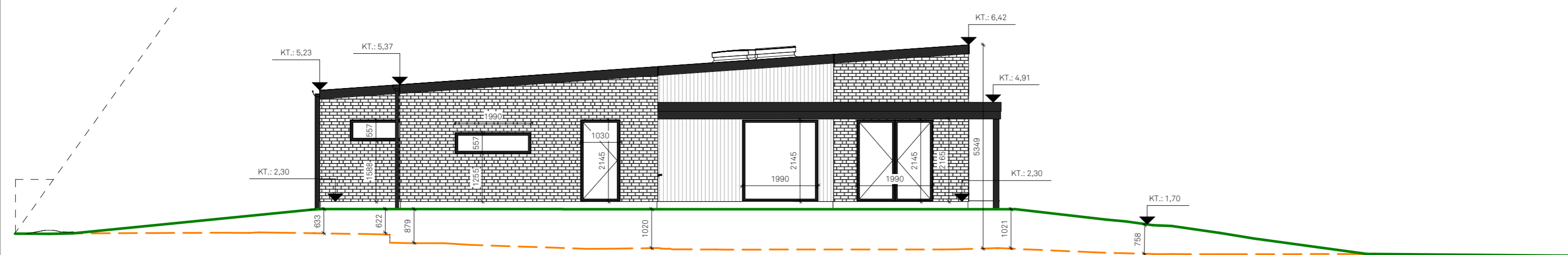
Eksisterende terræn



Reguleret terræn



Projekt	Villa HG	Sagsnr.	1622
Tegning	Facadeplan 1-2	Tegn.nr.	4.01
Beliggenhed	Åvej 32 9400 Nørresundby	Målestok	1 : 100
Bygherre	Rasmus og Heidi	Sign	SC
		Dato	19-12-2025



SYD

Der terrænreguleres op til +1,07 m
Der terrænreguleres ikke nærmere skel end 1,0 m



VEST

Signaturer

-  Oplukkelig vindue
-  Fast vindue
-  Eksisterende terræn
-  Reguleret terræn



Projekt	Villa HG	Sagsnr.	1622
Tegning	Facadeplan 2-2	Tegn.nr.	4.02
Beliggenhed	Åvej 32 9400 Nørresundby	Målestok	1 : 100
Bygherre	Rasmus og Heidi	Sign	SC
		Dato	19-12-2025