



Mandag 9-15
Tirsdag 9-15
Onsdag 9-15
Torsdag 9-17
Fredag 9-14

Init.
LAHOL

Sagsnr.
S2026-3442

BFE-nr.
395988

Matr.nr.
1fi, Attrup, Hammer

08. september 2026

Landzonetilladelse

Attrupvej 15, 9310 Vodskov

matr.nr. 1fi, Attrup, Hammer

På baggrund af din ansøgning modtaget den 18.03.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til ændret anvendelse til opholdsrum og depotrum, samt dispensation fra lokalplan 15-037, § 5.1.

Tilladelsen omfatter ombygning og ændret anvendelse af eksisterende bygninger. Der er tale om indvendige ombygninger om mindre facadeændringer, der ikke ændrer bygningernes højde, omfang og generelle udtryk.

I BBR-Bygning 7 ændres 46 m² fra garage til depotrum, hvorfor det samlede bebyggede areal på 139 m² efterfølgende er fordelt på 46 m² depot og 93 m² garageanlæg.

I BBR-bygning 6 er der på nuværende tidspunkt 99 m² depot. Anvendelsen af disse 99 m² depot ombygges og ændres til opholdsrum, og indregnes herefter i bygningens samlede boligareal.

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 7772 m².

Den ansøgte placering er omfattet af skovbyggelinje samt udpeget som Grønt Danmarkskort – særlige naturområder og økologiske forbindelser, Landskabshensyn – Hammer Bakker -Vester Aslund Skovlandskab,

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- Boligbygning til døgninstitution på 2624 m², opført i 2008
- Udhus på 139 m², opført i 2008.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 5.9.O1 – Attruphøj.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan 15-037 Døgninstitutionen Attruphøj.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens pkt. 5.1, som angiver følgende:

- 5. Bebyggelsens placering og omfang
 - Pkt. 5.1:
 - Etageareal max. 2.500 m²
 - Etager max. 1½
 - Højde max. 8,50 m

Bebyggelsen skal opføres inden for arealet benævnt "Byggefelt" på Bilag 2. Udover selve institutionen må der inden for byggefeltet etableres bygninger og anlæg som fx fællesbygninger, skure til affaldssortering, udhuse, drivhuse, vognporte, parkering, vej adgang, stier, beplantning, opholdsarealer mv.

Inden for arealerne benævnt "Aktivitetsområde" på Bilag 2, må der kun opføres mindre bygninger (såsom pavilloner, skure og lign.). Endvidere må der etableres adgangsveje, stier og afgrænsede arealer til parkering og fælles ophold mv. Inden for det cirkulære aktivitetsområde må der endvidere indrettes kirke eller anden form for fælleshus.

De øvrige arealer inden for lokalplanområdet (dvs. arealer, der hverken er udlagt som "Byggefelt" eller som "Aktivitetsområde", jf. Bilag 2), må ikke bebygges, bortset fra små tekniske anlæg eller små bygninger til brug for områdets drift.

Kommuneplanens retningslinjer

Grønt Danmarkskort – Generelt

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 stedernes natur-, landskabs- og rekreative interesser (fx legepladser, formidlingsfaciliteter, shelters, toiletfaciliteter, bebyggelse i form af kolonihavehuse, regnvandshåndtering o.l.).

Udpegningerne i Grønt Danmarkskort er ikke til hinder for bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, samt eksisterende lovlig bebyggelse, anlæg og infrastruktur.

Landskabshensyn – Hammer Bakker -Vester Aslund Skovlandskab

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.

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.

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, habitatområde, ligger ca. 69 m mod nord. 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 efter planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Der er i en 3 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: Dværgflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, damflagermus, brunflagermus, pipistrellflagermus, stor vandsalamander, spidssnudet frø, markfirben, sortpletet blåfugl. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er Stor vandsalamander ca. 139 m vest for projektområdet.

Det vurderes, at projektet ikke påvirker yngle- og rasteområder førnævnte arter. Dette da der er tale om en indvendig ombygning af eksisterende bebyggelse, der ydermere er placeret i midten af en bebygget enklave ved en slået græsplæne og et p-anlæg. Ud fra indsendte billeder, vurderes det ligeledes, at bygningerne ikke udgør egnet yngle-/rasteområde for flagermus, da der er tale om to bygninger beklædt tæt med pladebeklædning og tagpap.

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

Naboorientering efter planlovens § 35

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 ca. 175 m til nærmeste nabobeboelse, og at der udelukkende er tale om indvendig ombygning og anvendelsesændring, der er af beskeden omfang i forhold til ejendommens eksisterende byggeri.

Naboorientering efter planlovens § 20

Der er ikke foretaget en orientering efter planlovens § 20 vedr. dispensationen, da 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 er ca. 175 m til nærmeste nabobeboelse, og at der udelukkende er tale om indvendig ombygning og anvendelsesændring, der er af beskeden omfang i forhold til ejendommens eksisterende byggeri. Ligeledes er der lagt vægt på, at der er tale om en anvendelsesændring af et areal i forlængelse af ejendommens eksisterende anvendelse, der er i tråd med nærværende lokalplans anvendelsesbestemmelse.

Dispensation fra lokalplan 01-019, Nørholm Landsby

Denne afgørelse indeholder ligeledes afgørelse om dispensation fra nærværende lokalplan 01-019.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 15-037 Døgninstitutionen Attruphøj.

Dispensation

Projektets realisering vil forudsætte en dispensation fra følgende lokalplanbestemmelse:

5.1:

Etageareal max. 2.500 m².

[...]

Bebyggelsen skal opføres inden for arealet benævnt "Byggefelt" på Bilag 2. Udover selve institutionen må der inden for byggefeltet etableres bygninger og anlæg som fx fællesbygninger, skure til affaldssortering, udhuse, drivhuse, vognporte, parkering, vej adgang, stier, beplantning, opholdsarealer mv.

Inden for arealerne benævnt "Aktivitetsområde" på Bilag 2, må der kun opføres mindre bygninger (såsom pavilloner, skure og lign.). Endvidere må der etableres adgangsveje, stier og afgrænsede arealer til parkering og fælles ophold mv. Inden for det cirkulære aktivitetsområde må der endvidere indrettes kirke eller anden form for fælleshus. har overskredet

Begrundelse for lokalplandispensation

Lokalplanen udlægger et max. Etageareal på 2500 m², hvilket ejendommens bebyggelse har overskredet med tidligere tilladelser fra kommunen. Da der er tale om anvendelsesændring og ombygning af lovlig eksisterende bygningsmasse, hvor det samlede etageareal forbliver det samme, vurderer kommunen at der fra

denne del af bestemmelsen ikke kræves en dispensation, da bygningsmassen og kvadratmeterne allerede er lovligt opført.

De to omhandlende bygningsarealer er dog placeret udenfor de udlagte byggefelter i lokalplanen. De omhandlende bygninger, er placeret på det område lokalplanen udlægger til "aktivitetsområde" jf. lokalplanens bilag 2. Det er beskrevet, at inden for arealerne benævnt "Aktivitetsområde", må der kun opføres mindre bygninger (såsom pavilloner, skure og lign.). De lovligt bestående bygninger/bygningsdele, er hhv. 139 m² og 99 m², hvilket vurderes ikke at være mindre bygninger. Ydermere ændres anvendelsen af dele af bygningerne til at være hhv. aflukket depot og opholdsareal, hvilket er anvendelser lokalplanen foreskriver skal placeres indenfor byggefeltet. Kommunen vurderer, at der kan meddeles dispensation fra denne del af bestemmelsen. Der lægges vægt på, at der er tale om udnyttelse af eksisterende lovlig bygningsmasse, der ikke ændrer størrelse, placering eller omfang, og i forvejen er placeret udenfor byggefeltet. Ydermere vurderes det, at anvendelsen er i overensstemmelse med den anvendelse lokalplanen udlægger for ejendommen, idet der er tale om opholdsrum og depot i relation til ejendommens virke som institution/bosted.

Begrundelse for 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. Nærværende lokalplans bestemmelse 2.3. fastlægger, at der er bonusvirkning, hvor lokalplanen erstatter landzonetilladelser for anvendelse til og opførelse af byggeri mv. Da projektets realisering nødvendiggør dispensation fra en lokalplansbestemmelse, udløser det krav om 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, at der er tale om en indvendig ombygning med mindre facadeændringer samt anvendelsesændring, der er vurderet at være i overensstemmelse med anvendelsen lokalplanen udlægger for området jf. lokalplanbestemmelse 3.1.

Hele ejendommen er placeret indenfor NBL § 17 skovbyggelinje. Den indvendige ombygning og anvendelsesændring af de lovligt bestående bygninger vurderes ikke, at bevirke nogen væsentlig ændret påvirkning af skovens værdi som landskabselement eller skovbrynet som levested for plante- og dyrelivet.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig betydning for varetagelsen af de planmæssige interesser, som skal forvaltes jf. kommuneplanens 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 d. 08. september 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.

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

Laura Holm
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)

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.



Jordstykke (skel)

Jordstykke - skel

Papirformat: A4



**Aalborg
Kommune**

Attrupvej 15, 9310 Vodskov

Landzonetilladelse til ændret anvendelse til opholdsrum og depotrum, samt dispensation fra lokalplan 15-037, § 5.1.

Tidspunkt: 04-09-2026 14:08:03

Udskrevet af: Laura Holm

Målestoksforhold: 1:2500

Note & signatur:

- Alle mål er i mm.
- Alle mål kontrolleres på stedet.

Eksist. bygningsdele af varierende tykkelse (nedtonet)

13 - Eksist. terrændæk:

- 100mm armeret beton C20/25
- 150mm polystyren
- Sandpude afretningslag

21 - Eksist. ydervæd:

- 10 mm Rockpanel plader (Girå)
- 22x50mm Lodrette afstandslister c/c 600
- 9 mm Windstopper basic fiberce mentplade
- 45x145mm konstrukstræ c/c 600, m. isolering kl. 37
- 18mm vandfast krydsfiner

21 - Ny ydervæd suppleret på eksist.:

- 45x95mm krydsforskalling c/c 300, m. isolering kl. 32
- 2x12,5mm gips
- Revideret U-værdi: 0,15 W/(m²K)

27 - Eksist. Tædekstruktion:

- 2 lag tagpap
- 22x125mm ru-pløjet tagbrædder
- 45x245mm Konstrukstræ C18 pr. 1000mm
- 195mm Isoleing Kl. 37

27 - Ny tædekstruktion suppleret eksist. indv.:

- 45x95mm reglar c/c 300, m. isolering kl. 37
- 22mm forskalling c/c 600,
- 25x600x1200mm træbeton
- Revideret U-værdi: 0,12 W/(m²K)

Noter:

Døre og vinduer udføres i træ/alu farve som omkring liggende bygninger. Rummet suppleres med nye dobbeltdør i glas, udskitning af gavl dør med to glaspartier og 6 nye vinduer.

Eksist. bekledning og trævæg tilpasses nye forhold med forstærkninger/udsparinger i ydervægsstrukturen.

Der indarbejdes 4 stk Duka ventilationsenheder

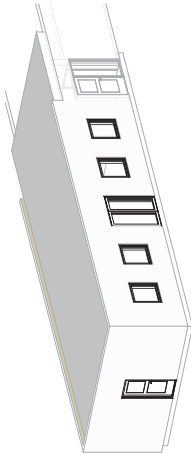
Der monteres 10 stk. LED påbygningspaneler i loftbeklædningen.

Der suppleres med 6 stk radiator enheder.

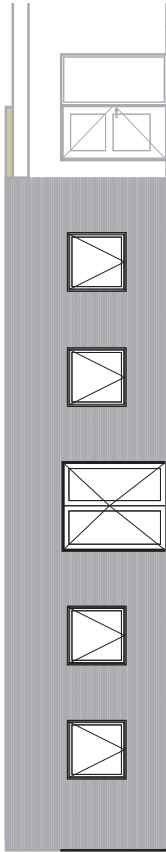
Brandklasse:

- Anvendelsekategori 6
- Risikoklasse 2
- Brandklasse BK2

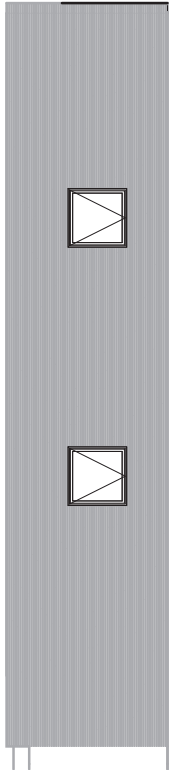
Udført jf. Præ-accepterede løsninger bilag 7



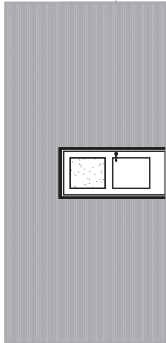
Ca. 1:100 3D oversigt af bygningen med nye vinduer og døre



1:100 Vest Facade med nye vinduer og døre



1:100 Øst Facade med nye vinduer



1:100 Nord facade med ny dør

Nyt Depot



Eksist. forhold med mærkning af berørte bygning

Nyt fælles opholdsrum

REV NR	REV DATO	BESKRIVELSE	INITIALER
Ændret anvendelse til fælles opholdsrum, Attrupvej15			
Nørresundby Boligselskab			
Facader og snit			
Myndighedsprojekt			
ARKITEKT		NORCONSULT A/S KONTOR: Rindøvej 102 DK-9000 AALBORG TEL: +45 7027 1131	INGENIØR
BYGHERRE		NORCONSULT A/S KONTOR: Rindøvej 102 DK-9000 AALBORG TEL: +45 7027 1131	BYGHERRE
MODELFIL GODKENDT KONTROL INITIALER		ARK / KON LS Checker FE / LS	BYGHERRE ID NR. SAGS NR STADE DATO MAL
			20250383 2025-10-16 As indicated
			K01_H2_S1_N201

Note & signatur:

- Alle mål er i mm.
- Alle mål kontrolleres på stedet.

Eksist. bygningsdele af varierende tykkelser (nedtonet)

13 - Eksist. terrændæk:

- 100mm armeret beton C20/25
- 150mm polystyren
- Sandpude aftriningslag

21 - Eksist. ydervæg:

- 10 mm Rockpanel plader (Grå)
- 22x50mm Lodrette afsandslister c/c 600
- 9 mm Windstopper basic fiberce mentplade
- 45x145mm konstrukstræ c/c 600. m. isolering kl. 37
- 18mm vandfast krydsfiner

21 - Ny ydervæg suppleret på eksist.:

- 45x95mm krydsforskalling c/c 300. m. isolering kl. 32
- 2x12.5mm gips
- Revideret U-værdi: 0.15 W/(m²K)

27 - Eksist. Tagkonstruktion:

- 2 lag tagpap
- 22x125mm ru-plojet tagbrædder
- 45x245mm Konstrukstræ C18 pr. 1000mm
- 195mm isolering kl. 37

27 - Ny tagkonstruktion suppleret eksist. indv.:

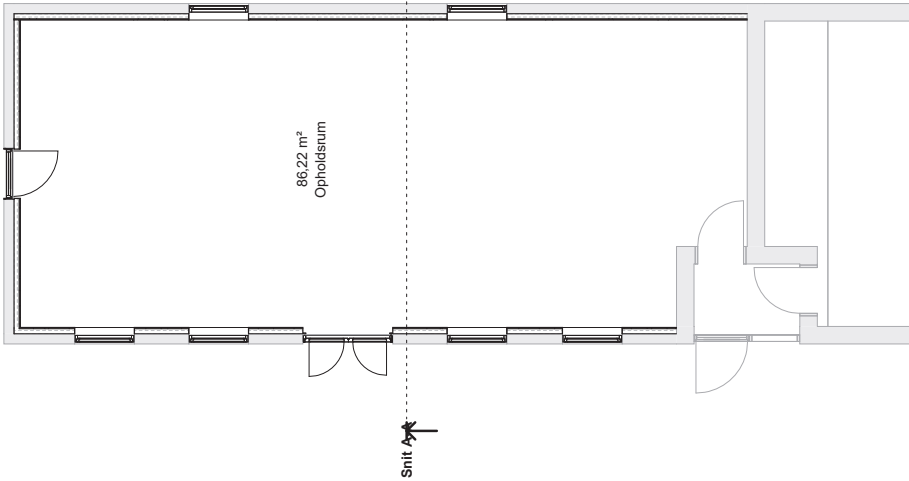
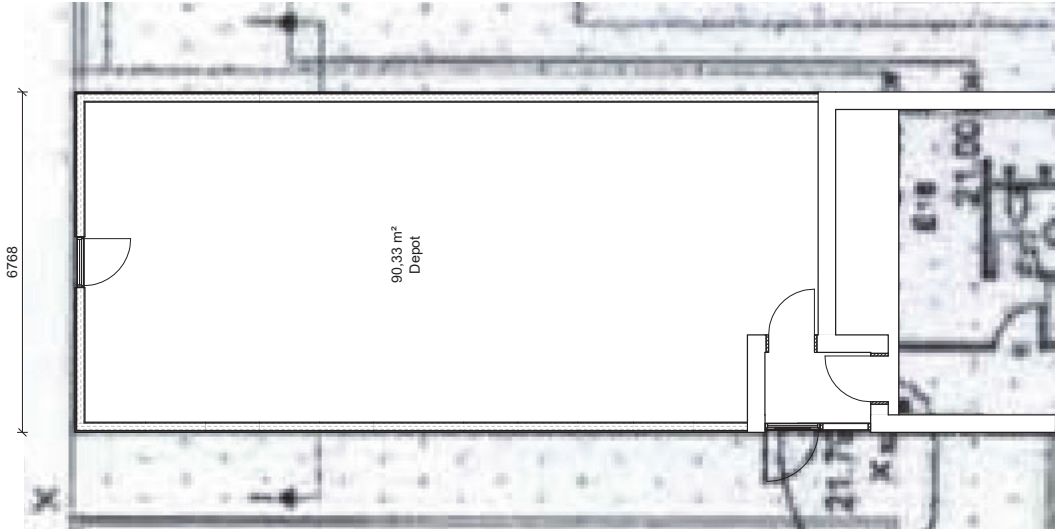
- 45x95mm reglar c/c 300. m. isolering kl. 37
- 22mm forskalling c/c 600.
- 25x600x1200mm træbeton
- Revideret U-værdi: 0.12 W/(m²K)

Noter:

Døre og vinduer udføres i træ/alu farve som omkring liggende bygninger. Rummet suppleres med nye dobbeltdør i glas, udskiftning af gavl dør med to glsparter og 6 nye vinduer. Eksist. beklædning og trævæg tilpasses nye forhold med forbehold om ændringer i ydelsegskonstruktionen. Der indarbejdes 4 stk. LED lys ventilationsenheder. Der monteres 10 stk. LED påbygningspaneler i loftbeklædningen. Der suppleres med 6 stk radiator enheder.

- Brandklasse:
- Anvendelsekategori 6
 - Riskoklasse 2
 - Brandklasse BK2

Udført jf. Præ-accepterede løsninger bilag 7



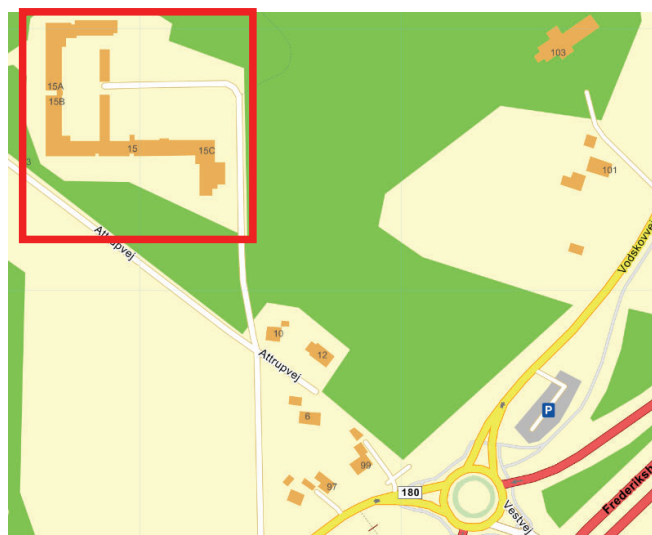
REV NR	REV DATO	BESKRIVELSE	INITIALER			
Ændret anvendelse til fælles opholdsrum, Attrupvej15						
Nørresundby Boligselskab						
Stueplan, Eksist. og fremtidig forhold			MODELFIL GODKENDT KONTROL INITIALER	ARK / KON LS Checker FE / LS	BYGHERRE ID NR. SAGS NR STADE DATO MÅL	20250383 2025-10-16 1 : 100
Myndighedsprojekt			K01_H1_S1_N101			
ARHITEKT		NORCONSULT A/S KASTETVEJ 21A DK-4000 AALBORG TEL: +45 7027 1131	INGENIØR		BYGHERRE	Nørresundby Boligselskab Vesterbun 102 DK-4000 Aalborg

Præsentation 11/8-2025

Afdeling:	Nørresundby Boligselskab afd. 58 – Attruphøj
Kontaktperson:	John Prior Tlf.: 61 98 57 38 – Mail: Pri@nrsbbolig.dk
Emne:	Ombygning af depotrum til opholdsrum
Bygherre:	Nørresundby Boligselskab - Vesterbro 102, 9000 Aalborg
Udførelsesadresse:	Attrupvej 15A – 15C, 9310 Vodskov
Telefon:	Vicevært Peter Lund – 40 52 05 24
Mail:	Vicevært Peter Lund – Plun-aeh@aalborg.dk
Bemærkninger:	Foto af eksisterende forhold.



Foto 1: Attrupvej 15A – 15C, 9310 Vodskov



Kortoversigt 1: Attrupvej 15A – 15C, 9310 Vodskov



Foto 2: Front på bygning, som ændres fra depotrum til opholdsrum.



Foto 3 + 4: Bagside på bygning, som ændres fra depotrum til opholdsrum. Der monteres dør og vinduer ud mod gårdhave, med niveau fri adgang.



Foto 5: Bygning som ændres fra depotrum til opholdsrum, samt fritliggende garageanlæg, som indrettes til nye depotrum port 2 & 3



Foto 6: Fritliggende garageanlæg, som indrettes til nye depotrum i port 2 & 3.
Der opsættes i alt 28 tråd bure på 0,90 x 1,2 meter.

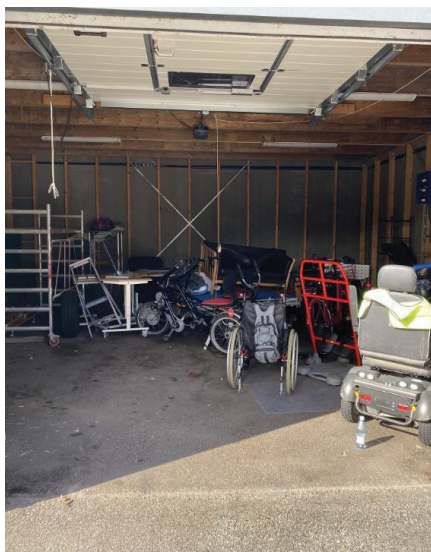


Foto 7 & 8: Port 3 med dør – Garage ændres til depotrum. Vær rykkes ca. 30 cm



Foto 9 & 10: Port 2 (uden dør) – Garage ændres til depotrum.

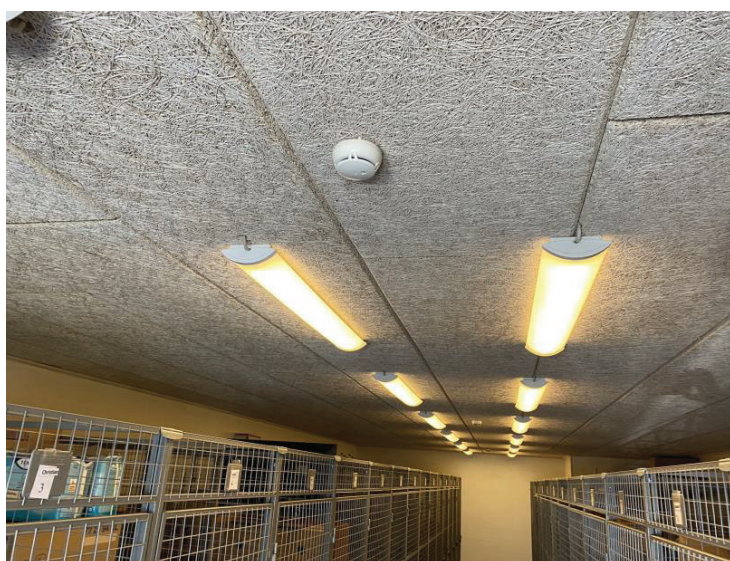


Foto 11 & 12: Nuværende depotrum, som ændres til fælles opholdsrum.

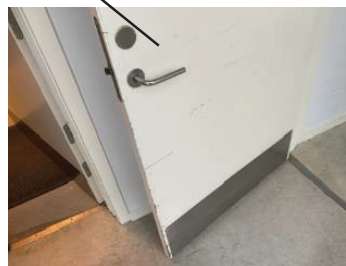
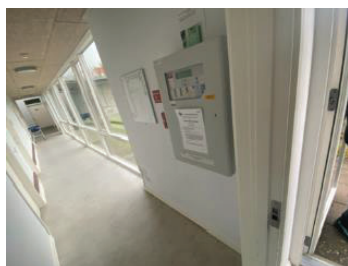
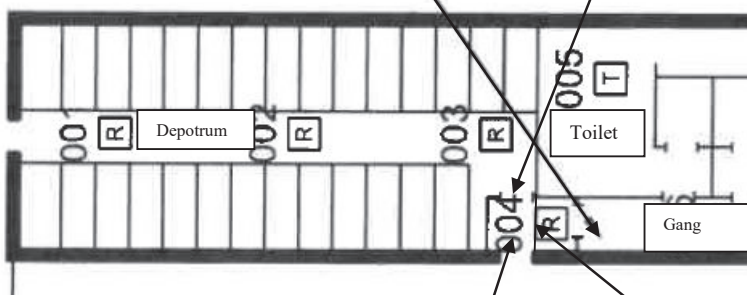
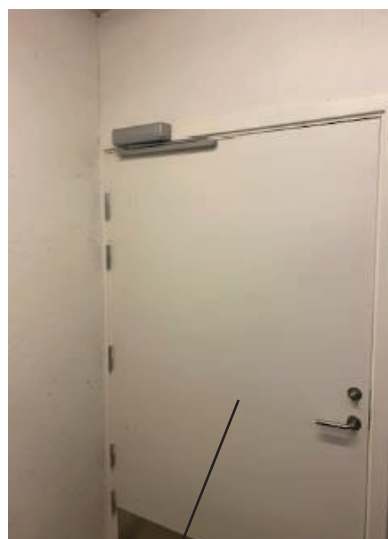


Foto 15 + 16 + 17 + 18 + 19: Forrum/Entre ved depotrum

