



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:
NK

Sagsnr:
S2025-11508

BFE-nr:
3292582

Matr.nr:
15e, Holmager By, Bislev

30. januar 2026

Afgørelse om åbeskyttelseslinjen

Halkærvej 72, 9240 Nibe

matr.nr. 15e, Holmager By, Bislev

På baggrund af din ansøgning om dispensation fra åbeskyttelseslinjen modtaget den 01-11-2024, meddeler Aalborg Kommune hermed efter naturbeskyttelseslovens § 16,

Dispensation til lovliggørelse af carport på 24 m², udhus/fyrrum på 11 m² og udhus på 39 m², hvoraf 15 m² udgør overdækket areal

Afslag på dispensation til lovliggørelse af udhuse på hhv. 9 m² og 32 m²

Redegørelse

Ejendommen og det ansøgte

Ejendommen er beliggende i landzonens åbne land og har et areal på 8576 m², hvoraf hovedparten af matriklen er omfattet af åbeskyttelseslinjen, som afkastes af Halkær Å. Målt på luftfoto er afstanden til åen fra bygningerne ca. 65-78 m. Beskyttelseslinjen er ikke reduceret for det område, hvor det ansøgte er placeret. Ejendommen er beliggende inden for Natura2000 fuglebeskyttelsesområde Ulvedyb og Nibe Bredning + habitatområde Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal.

Ejendommen er herudover omfattet af følgende landskabelige udpegninger i kommuneplanen: Bevaringsværdige landskaber, Grønt Danmarkskort (særligt naturområde og økologisk forbindelse), Landskabshensynet Halkær Ådal og Større sammenhængende landskaber.

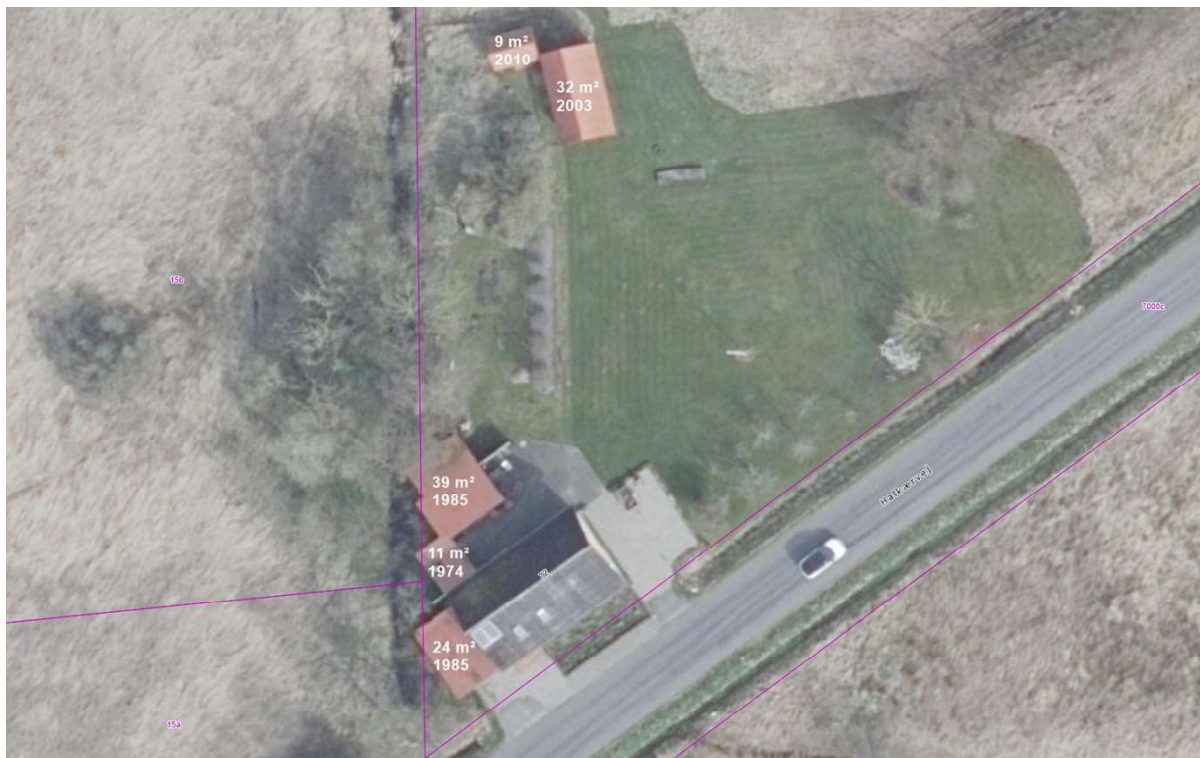
Der er søgt om dispensation til følgende bebyggelse:

- Udhus/fyrrum på 11 m², opført i 1974, placeret ved boligen
- Carport på 24 m², opført i 1985, placeret ved boligen
- Udhus på 39 m², hvoraf 15 m² udgør overdækket areal, opført i 1985, placeret ved boligen
- Udhus/heste-/fårestald på 32 m², opført 2003, placeret 33,5 m nord for boligen
- Udhus/hønsehus på 9 m², opført 2010, placeret ca. 41 m nord for boligen

Arealerne omkring det ansøgte er, ud over boligen på ejendommen, præget af et overvejende åbent dal-landskab med eng- og mosearealer med enkelte træer ved ejendommens vestlige skel og haveanlæg med græsplæne nordøst for bebyggelsen. Arealerne tæt omkring ejendommen og en del af ejendommens areal er registreret som beskyttet natur, hhv. mose og eng iht. naturbeskyttelseslovens § 3.

Sagshistorik

Ved gennemgang af ejendommens sagshistorik, fremgår ingen dispensationer fra åbeskyttelseslinjen. Af Naturfredningsloven af hhv. 1969 samt 1984, fremgår af hhv. § 47 og § 47A, at der heller ikke på opførelsetidspunktet for bygningerne fra hhv. 1974 eller 1985, måtte opføres bebyggelse inden for en afstand af 150 m fra åen. Dog er bygningerne ved boligen opført før ikrafttræden af Habitatdirektivet.



Luftfoto forår 2025, areal og opførelsesår på bygningerne

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.

Grønt Danmarkskort – særligt naturområde og økologisk forbindelse

De særlige naturområder og økologiske forbindelser udenfor byerne, skal friholdes for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende. I de økologiske forbindelser både i og udenfor byerne, skal forbindelser for dyr og mennesker samt udveksling af svampe og planter sikres og forbedres.

Landskabshensynet Halkær Ådal

Landskabet i Halkær Ådal har fået det strategiske mål *beskytte*. Landskabet er vurderet som særligt karakteristisk og som oplevelsesrigt landskab. Beskyttelsesmålsætningen betyder, at landskabskarakteren bør beskyttes, og at ændringer kun bør ske, hvis det medvirker til at sikre eller forbedre landskabskarakteren og de visuelle oplevelsesmuligheder i området. Der bør lægges vægt på at sikre oplevelsen af det tydeligt afgrænsede ådalsforløb. Det vil sige, at den geologiske form ikke bør sløres. Dalskrænterne bør ikke beplanteres eller sløres af anlæg eller sammenhængende bebyggelser. Områdets sammenhængende struktur gør det til en vigtig grøn kile gennem kommunen, der bør sikres som et sammenhængende landskabsstrøg og naturområde. Dalbunden bør friholdes for byggeri, så det ubebyggede udtryk bibeholdes. Den eksisterende

bebyggelsesstruktur bør bevares. Ny bebyggelse bør begrænses til de eksisterende byområder, også med hensyn til bebyggelsens synlighed i landskabet. Bebyggelse på ådalens sider bør ikke placeres markant i terrænet.

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.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering i henhold til habitatbekendtgørelsens § 6, stk. 1 jf. § 7, stk. 2, pkt. 1 og § 10, stk. 1,

Bygningerne opført før 1985, er opført før habitatbekendtgørelsen trådte i kraft. De har derfor været en del af det eksisterende miljø i årtier og udgør ikke en ny påvirkning af arter eller naturtyper omfattet af lovgivningen.

Der ansøges om en lovliggørende dispensation fra åbeskyttelseslinjen med henblik på at bevare øvrige to eksisterende bygninger på ejendommen (udhusene nord for boligen), hhv. opført i 2003 og 2010. Ejendommen er beliggende indenfor Natura 2000-områderne H15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, samt F1, Ulvedybet og Nibe Bredning. Projektet omfatter ingen nybyggeri, terræændringer eller hydrologiske indgreb, men alene fastholdelse af den nuværende bygningsmæssige tilstand.

Habitatområde H15 er udpeget for en række særligt værdifulde naturtyper, herunder kildevæld, surt overdrev, rigkær, tidvis våd eng, tør hede og skovtyper som bl.a. elle- og askeskov. Udpegningsgrundlaget omfatter desuden arter som odder, kildevældsvindelsnegl, gul stenbræk, havlampret, flodlampret og spættet sæl. Område F1 er udpeget for en lang række fuglearter, både yngle- og trækfugle, herunder klyde, skestork, almindelig ryle, blåhals, brushane, dværgterne, havterne, rødtrum og blå kærhøg.

I nærområdet er der registreret flere bilag II-arter. Odder er observeret 142 meter fra bygningerne, men vurderes ikke at være problematisk, da bygningerne er lagt længere op ad å dalen, og dermed ikke påvirker odders yngle eller rasteområde. Kildevældsvindelsnegl er registreret 369 meter fra bygningerne, og gul stenbræk 427 meter væk. Disse arter vurderes ikke at blive påvirket, da projektet ikke ændrer hydrologiske forhold eller vegetation, og afstanden reducerer risikoen for indirekte påvirkning. Derimod er der registreret bilag IV-art, stor vandsalamander, blot 85 meter fra projektområdet. Bygningerne er bygget uden foregående undersøgelser for om det pågældende areal blev/bliver anvendt som rasteområde for stor vandsalamander. Bygningerne ligger i forlængelse af en træække hvilket umiddelbart udfylder habitatkrav for rasteområde for stor vandsalamander. Arten er strengt beskyttet under habitatdirektivets artikel 12, hvorved det skal sikres, at vedligeholdelse eller eventuelle ændringer ikke forstyrrer artens yngle- eller rasteområder.

Samlet set vurderes projektet ikke at medføre væsentlig påvirkning af Natura 2000-områderne eller deres udpegningsgrundlag. Bibeholdelsen af bygningerne ændrer ikke hydrologi eller vegetation, og der er ingen direkte eller indirekte påvirkning af de nærliggende naturtyper. Den eneste problemstilling knytter sig til stor vandsalamander, som kræver en nærmere vurdering af nærliggende yngle og rasteområder. På baggrund af ovenstående vurderes det, at dispensationen ikke kan meddeles uden yderligere undersøgelser af artens anvendelse af området, der sikrer overholdelse af habitatdirektivets artikel 12.

Begrundelse for afgørelsen

Efter naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra søer på 3 ha og der-

over eller fra registrerede vandløb. Hovedformålet med sø- og åbeskyttelseslinjerne er at sikre henholdsvis søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Kommunen kan meddele dispensation fra forbuddet, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Ved vurderingen af, om der kan meddeles dispensation, er det efter praksis afgørende, om formålet med det ansøgte er så væsentligt, at den generelle beskyttelsesinteresse bør vige. Efter praksis har det også betydning, om en dispensation kan medføre præcedens i strid med formålet med forbuddet.

Udgangspunktet for bedømmelse af sager om lovliggørelse er, at dispensationsspørgsmålet skal vurderes på samme måde, som hvis der var indgivet en ansøgning, og forholdet ikke var etableret. Hertil kommer dog en afvejning af, om der i den konkrete sag foreligger sådanne særlige omstændigheder, herunder myndighedspassivitet, indrettelseshensyn samt ejerens eventuelle gode tro, der bevirker, at der på andet grundlag bør meddeles en lovliggørende dispensation.

Afgørelsen i denne sag er en delvis dispensation og et delvist afslag på dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (søer og åer), jf. § 65, stk. 1., idet det ansøgte er opført inden for beskyttelseslinjen på 150 meter fra åen. Målt på luftfoto er afstanden til åen ca. 65-78 meter.



Luftfoto forår 2025, målt afstand til å fra bebyggelse

Dispensation til bebyggelse frem til og med 1985: carport på 24 m², udhus/fyrrum på 11 m² og udhus på 39 m², hvoraf 15 m² udgør overdækket areal

Der meddeles dispensation til de 3 ansøgte bygninger beliggende ved boligen. Der lægges vægt på tilknytningen til boligen og at bebyggelsen ligger samlet og derved ikke fremstår som spredt bebyggelse i landskabet. Det vurderes derved at være en begrænset forringelse af åen som landskabselement og begrænset påvirkning af indsyn til åen. Dertil lægges vægt på, at der er tale om småbygninger med begrænset højde på angivet max 2,6 m. Til sidst lægges der vægt på bygningernes alder, som lægges til grund for, at kommunen anerkender, at der er et vist væsentligt indrettelseshensyn ved disse bygninger.

Afslag på dispensation til bebyggelse fra 2003 og frem: udhuse på hhv. 9 m² og 32 m²

Der meddeles afslag på dispensation til de to bygninger beliggende ca. 33,5-41 m nord for boligen. Der er lagt særligt vægt på præcedensvirkningen. Efter praksis vejer den generelle beskyttelsesinteresse tungt, også i tilfælde hvor den konkrete sags betydning kan forekomme begrænset. En dispensation i denne sag vurderes at kunne skabe en uønsket præcedens. Det tillægges afgørende vægt, at arealerne nær åen i dag

fremstår meget åbne og uberørte, og bygningerne vurderes at forringe både den landskabelige værdi og oplevelsen af åen som et markant landskabselement samt at forstyrre åens potentiale som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv, herunder er det ikke udelukket at bebyggelsen kan have negativ påvirkning af yngle- og rasteområder for stor vandsalamander.

Der er desuden lagt vægt på, at området i kommuneplanen er udpeget som område inden for bl.a. bevaringsværdige landskaber, Grønt Danmarkskort (særligt naturområde og økologisk forbindelse), landskabs-hensynet Halkær Ådal og større sammenhængende landskaber. Kommuneplanens udpegninger understreger, at der er tale om et særligt værdifuldt landskab. Disse udpegninger understøtter ådalens særlige karakter og dens betydning som landskabselement. Udhusene vurderes i den sammenhæng at have en visuelt markant placering i det åbne landskab. Der er desuden lagt vægt på, at bebyggelsen forringer indsynet til ådalen fra offentlig vej, hvilket påvirker oplevelsen af det åbne landskab negativt.

På den baggrund vurderes det, at der ikke foreligger særlige forhold, der kan begrunde en dispensation, og ansøgningen afslås.

Anden lovgivning – vedr. landzonetilladelse og skovbyggelinje

Det vurderes, at 3 bygninger ved boligen er undtaget kravet om landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 8 og kravet om dispensation fra skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 6.

Kommunen har ikke fundet anledning til at foretage vurdering iht. planlovens landzonebestemmelser og naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje for de to nordlige bygninger, idet der meddeles afslag på dispensation fra åbeskyttelseslinjen for disse bygninger.

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 gøres opmærksom på, at det ansøgte, ikke kan betragtes som lovligt, før der er meddelt byggetilladelse jf. bygningsreglementet. Der kan først meddeles byggetilladelse efter klagefristens udløb.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer, den 30. januar 2026, jf. bekendtgørelse om bygge- og beskyttelseslinjer § 6. Hvis afgørelsen påklages, vil kommunen orientere herom.

Klagemulighed

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.

Sagens videre forløb

Der vil blive oprettet en håndhævelsessag på forholdet ved de to nordlige bygninger. Du vil modtage et varsel om påbud om fjernelse af bygningerne. Du kan også vælge at rette henvendelse til kommunen med en foreslået plan med en rimelig frist for fjernelse af bygningerne og således indgå en frivillig aftale om fysisk lovliggørelse.

Venlig hilsen

Ninna Mogensen Kirk
Civilingeniør

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

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 for vurdering vedr. 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 fødevareklagenævnet 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 fødevareklagenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Klagevejledning for vurdering vedr. Planloven, fx landzonetilladelse

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.



Halkærvej 72, 9240 Nibe

Dispensation til lovliggørelse af carport på 24 m²,
udhus/fyrrum på 11 m² og udhus på 39 m², hvoraf 15
m² udgør overdækket areal
Afslag på dispensation til lovliggørelse af udhuse på
hhv. 9 m² og 32 m²

Tidspunkt: 30-01-2026 12:08:28

Udskrevet af: Ninna Mogensen Kirk

Målestoksforhold: 1:10000



Halkærvej 72, 9240 Nibe

Dispensation til lovliggørelse af carport på 24 m²,
udhus/fyrrum på 11 m² og udhus på 39 m², hvoraf 15
m² udgør overdækket areal
Afslag på dispensation til lovliggørelse af udhuse på
hhv. 9 m² og 32 m²

Tidspunkt: 30-01-2026 12:16:09
Udskrevet af: Ninna Mogensen Kirk
Målestoksforhold: 1:2000

Matr. nr. 15e Holmager By, Bislev

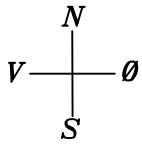
Grund areal: 8576 m²

Eksisterende forhold iht.. BBR:

Byg. 1	Bolig	156 m ²
Byg. 2	Carport	24 m ²
Byg. 3	Udhus	11 m ²

Arealer efter opmåling:

Byg. 1	Bolig (ikke kontrolleret)	156 m ²
Byg. 2	Carport	24 m ²
Byg. 3	Udhus	32 m ²
A	Udhus	9 m ²
B	Overdækning	15 m ²
C	Udhus	24 m ²
D	Udhus/fyrrum	11 m ²



A - Udhus

Byg 3

B - Overdækning

C - Udhus

D - Udhus/ fyrrum

Byg 1

Byg 2

Halkærvej

Ådalens tegnestue
Storkegade 1 9240 Nibe
www.aadalenstegnestue.dk - Tlf 20468012

BYGGEPLADS: Halkærvej 72, 9240 Nibe

TEMA: Plantegning

BYGHERRE: Lis Larsen

ADRESSE: Halkærvej 72, 9240 Nibe

TEGN.NR.:

1.101 A

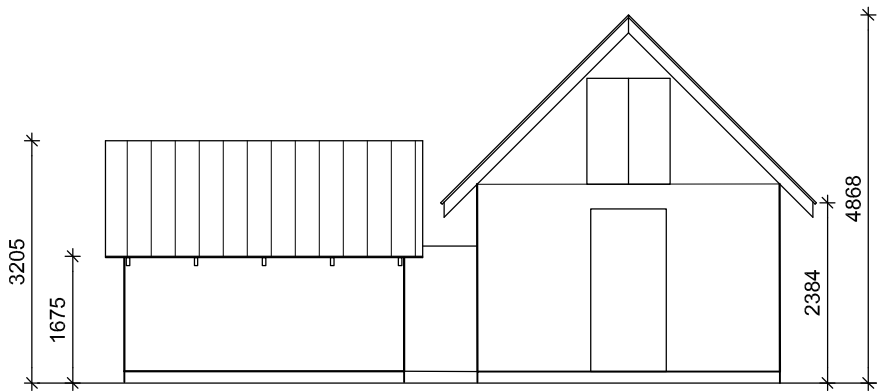
MÅL: 1:500

SIGN.: NL

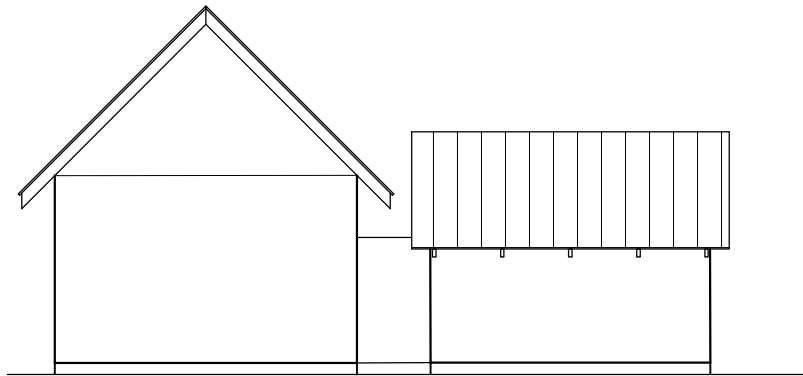
SAG NR: 2024-40

DATO: 28.10.2024

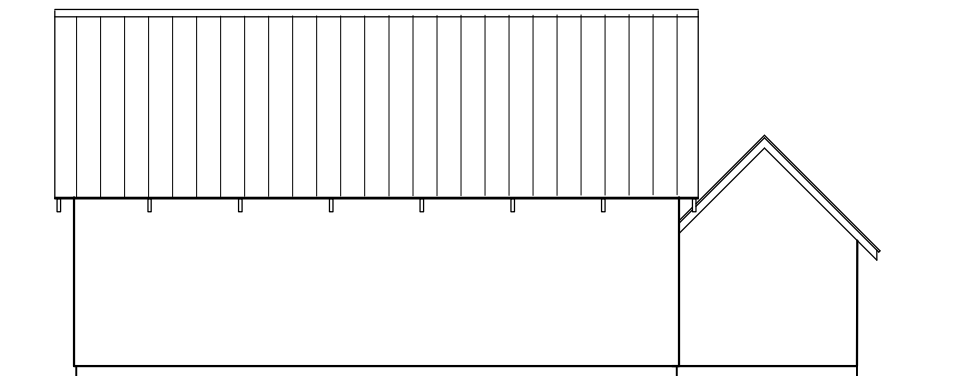
12.11.25



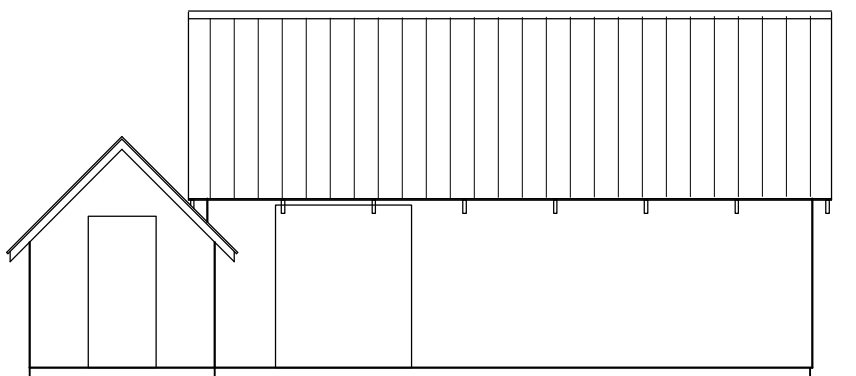
Svd facade



Nord facade



Øst facade



Vest facade

Beskrivelse:

Tag:

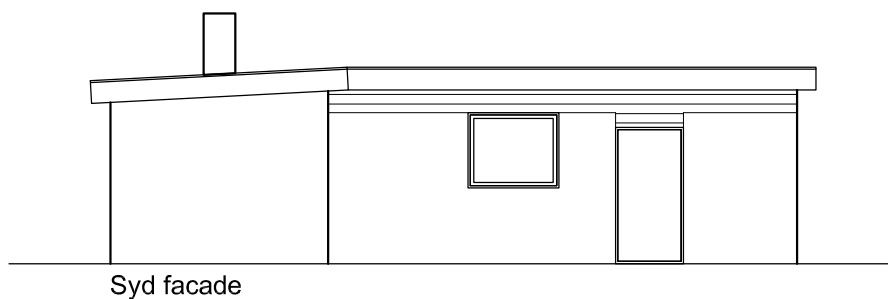
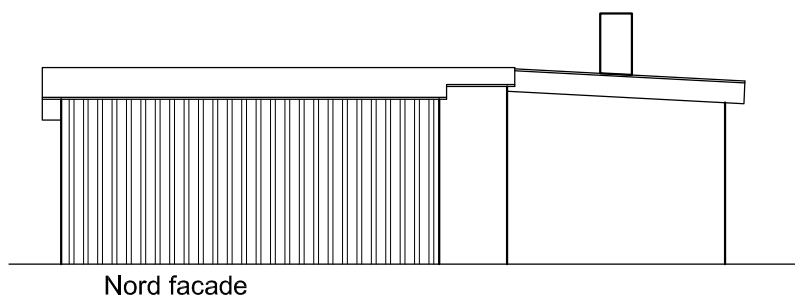
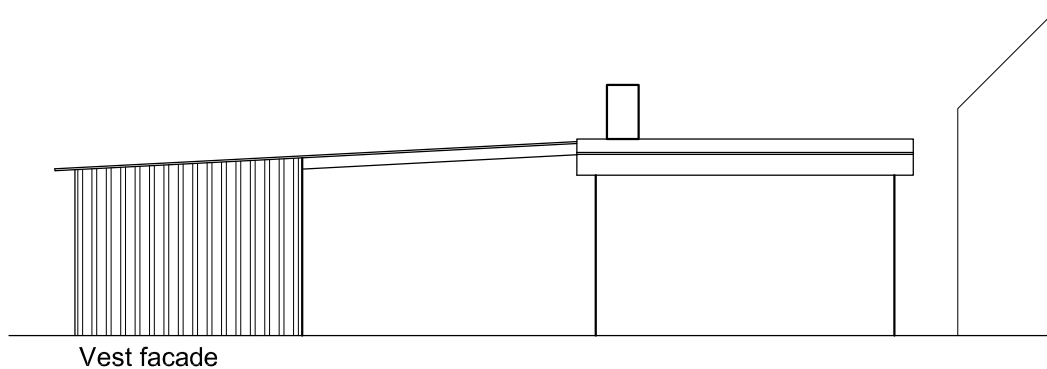
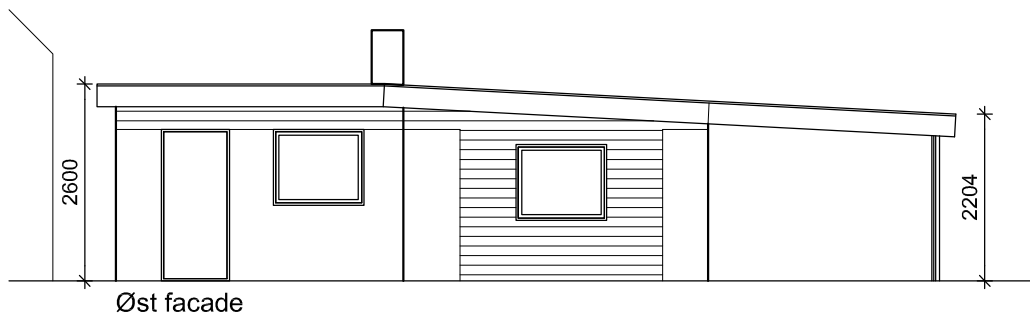
Rødt stål tag

Murer:

Byg 3, grå fibercement

Udhus-A, grå træbeklædning

Ådalens tegnestue Storkegade 1 9240 Nibe www.aadalenstegnestue.dk - Tlf 20468012		BYGGEPLADS: Halkærvej 72, 9240 Nibe			
		TEMA: A-Udhus og byg 3 - Facader			
		BYGHERRE: Lis Larsen			
MÅL: 1:100	SIGN.: NL	ADRESSE: Halkærvej 72, 9240 Nibe			TEGN.NR.: 3.102
SAG NR: 2024-40		DATO: 28.10.2024			



Beskrivelse:

Tag:

Rødt stål tag
Stern træ - grønt.

Murer:

Pudsede facader - gule
med felter i grøn malet træ.
dog røde stålplande ved
overdækning.

Ådalens tegnestue Storkegade 1 9240 Nibe www.aadalenstegnestue.dk - Tlf 20468012		BYGGEPLADS: Halkærvej 72, 9240 Nibe			
		TEMA: Udhus B, C og D - Facader			
		BYGHERRE: Lis Larsen			
MÅL: 1:100	SIGN.: NL	ADRESSE: Halkærvej 72, 9240 Nibe			TEGN.NR.: 3.104
SAG NR: 2024-40		DATO: 28.10.2024			