



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:
LOUH

Sagsnr:
S2025-12253

BFE-nr:
3282100

Matr.nr:
4bf, Lindholm By, Lindholm

18. december 2025

Dispensation

Syrenbakken 1, 9400 Nørresundby

matr.nr. 4bf, Lindholm By, Lindholm

På baggrund af din ansøgning modtaget den 19. november 2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 9. december 2025 meddeler Aalborg Kommune hermed efter naturbeskyttelsesloven,

Dispensation fra søbeskyttelseslinjen til opførelse af 4 tilbygninger på hver 65 m²

Redegørelse

Ejendommen ligger i byzone inden for kystnærhedszonen og er omfattet af kommuneplanramme 2.1.O1 (offentligt område - Syrenbakken) og lokalplan nr. 12.023 (Plejeboliger ved Jørgen Bertelsens Vej, Skansevej Vest). Ejendommen er beliggende indenfor den søbeskyttelseslinje der afkastes af Lindholm Kridtgrav. Syrenparken er beliggende ca. 100 m fra kridtgraven og ca. 35 m over kridtgraven.

Der er søgt om dispensation til opførelse af 4 tilbygninger på hver 65 m² og i alt 260 m² til boenhederne Syrenparken som opføres mod vest ud mod kridtgraven. Tilbygningerne vil fremstå i gule teglsten som eksisterende bygninger, suppleret med ubehandlet træbeklædning, som vil patinere og fremstå i grå nuance. Højden på tilbygningen er ca. 3.5 m over terræn. Der fældes ingen beplantning for opførelse af tilbygningerne.

Baggrunden for udvidelsen er, at boligerne skal ændres fra en §107 bolig til §108 boliger, hvilket kræver udvidelse og ændret indretning af eksisterende boliger. Tilbygningerne er placeret så de ikke overskrider den udlagte byggelinje i lokalplanen.

Af ansøgningen fremgår det, at facader ikke er endelige, da projektet efterfølgende denne dispensation, skal godkendes hos socialtilsynet, som kan komme med få ændringer til facadeudtrykket mht. vinduesareal. Dette er dog vurderet at være af underordnet betydning, da der ikke vil komme større vinduer end ansøgt.

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 nr. 15 - Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal som ligger ca. 4,72 km mod vest. 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.

Der er i en 2 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: flagermus og vandflagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er vandflagermus ca. 820 m syd for projektområdet.

Der er ved projektområdet ingen større træer, men flere mindre træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares og projektet er af begrænset omfang, hvorved det vurderes, at områdets potentiale som levested for flagermus opretholdes.

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 § 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 derover eller fra registrerede vandløb.

Hovedformålet med sø- og åbeskyttelseslinjen 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. Det beror på et konkret skøn, om der er en tilstrækkelig tungtvejende grund til at dispensere fra forbuddet. 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.

Afgørelsen er en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (søer og åer), jf. § 65, stk. 1., idet det ansøgte opføres inden for beskyttelseslinjen på 150 meter fra søen. Målt på luftfoto er afstanden til søen/kridtgraven ca. 100 meter.

Der meddeles dispensation til det ansøgte, da det er vurderet, at der er tale om mindre tilbygninger til eksisterende boenheder i samme materialer og farver som eksisterende, som skal ændres grundet ændret anvendelse. Der er lagt vægt på, at der er væsentlig bebyggelse væsentligt nærmere kridtgraven end det ansøgte. Der er endvidere lagt vægt på, at opførelsen af det ansøgte, ikke vil have væsentligt betydning for søen som værdifuldt landskabselement samt betydning for søen som værdifuldt levested for flora og fauna, da kridtgraven ligger ca. 35 m lavere end boenhederne.

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 18. december 2025, 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

Louise Friis Hansen
Landinspektør

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 jf. Naturbeskyttelsesloven kapitel 12:

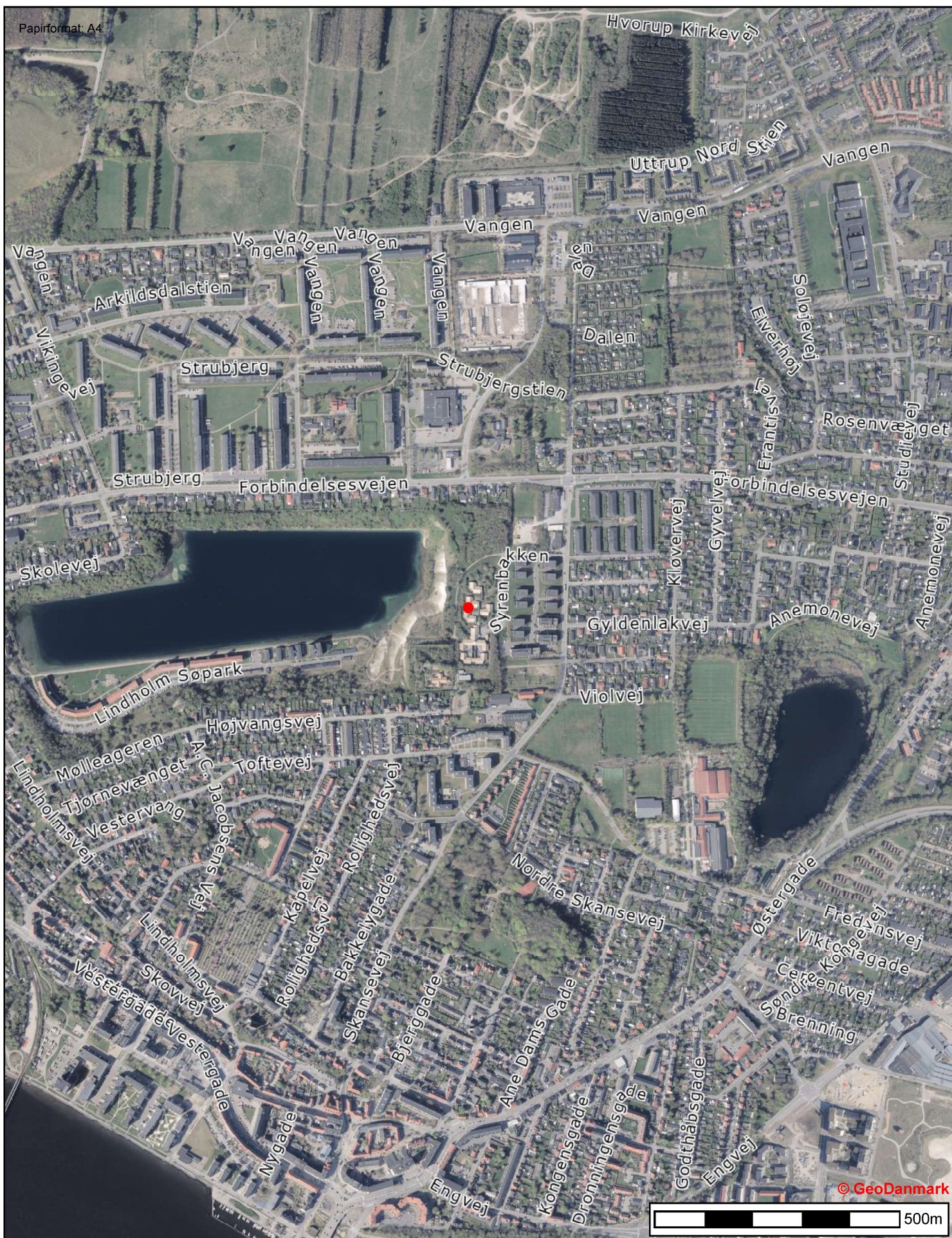
Du kan klage over retlige spørgsmål jf. naturbeskyttelseslovens § 78, stk. 1. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller hvis du er uenig i kommunens vurdering.

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.

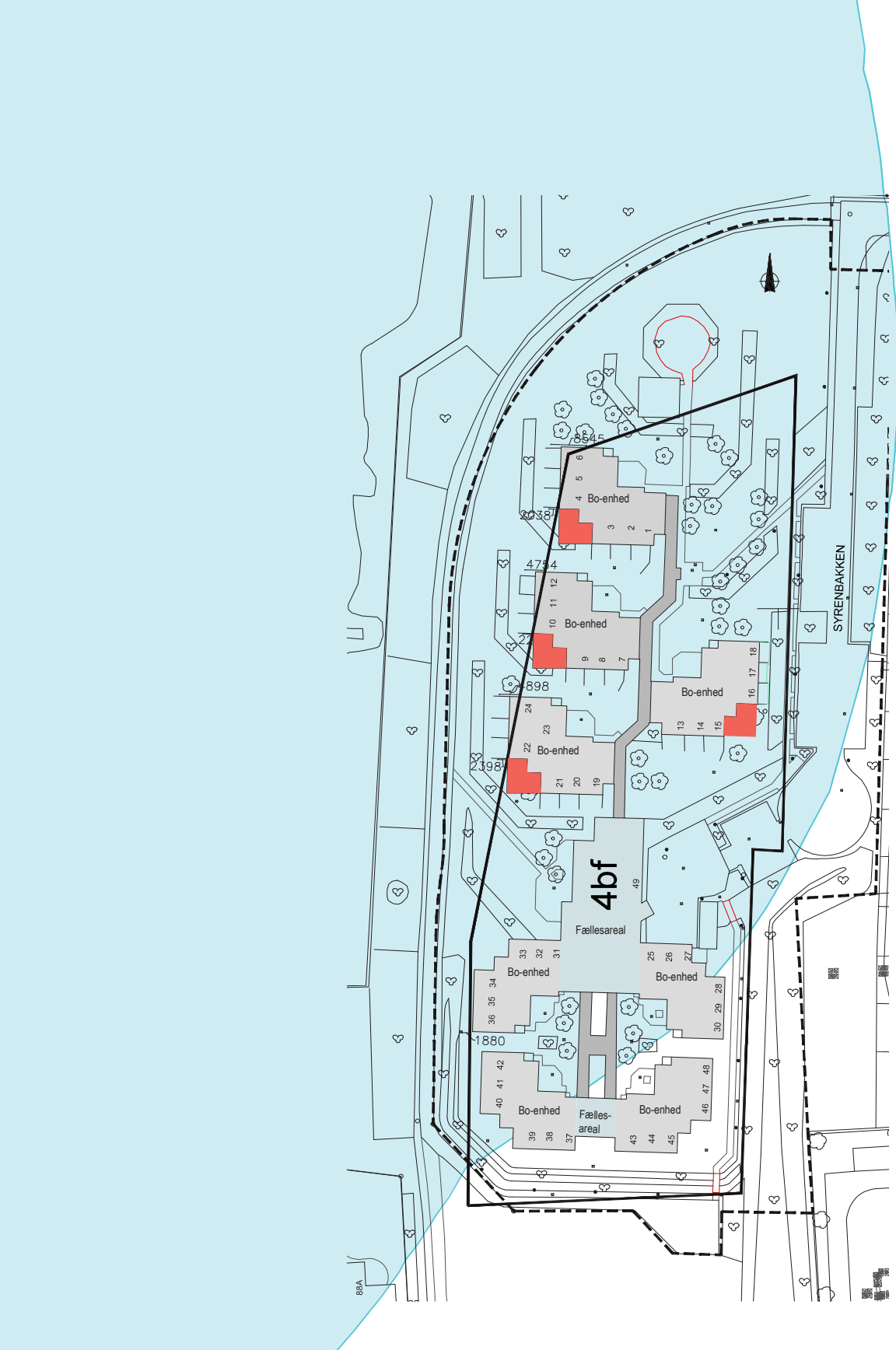
I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

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 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.







- Byggelinje
- - - - - Skel
■ Tilbygning ialt: 260 m²

§108 boliger: 24 stk.
Lejl. 1 - 24

§107 boliger: 24 stk.
Lejl. 25 - 48

REV: DATO: EMNE:

Ansvarsforbehold ved udsendelse af digitale tegninger:
Videre anvendelse af fremsendte digitale tegninger, herunder også måltagnings ud over de med tal anførte, sker på modtagers ansvar og risiko.

PDF-tegninger og sheets i Revit-modellen er ALTID de gældende. DWG tegninger konverteret fra Revit, samt views, objekter og udtræk fra RVT/IFC-model anvendes på modtagers ansvar og risiko.

Arkitektfirmaet ARKINORD A/S forbeholder sig i h.t. ABR 18 ophavsretten til tegningerne.

Aak Bygninger Tilbygning på boliger Syrenbakken 1-48 Situationsplan		Sags nr.: 25-063	Udarb.: MRM
		Dato: 05.12.2025	Kontrol: KSP
		Mål: 1:1000	Godkendt: KSP
		Tegn. fil:	
		Tegn. nr.:	
● ARKITEKT	ARKINORD a/s	Østerågade 8, 2. Sal 9000 Aalborg www.arkinord.dk	
		Tlf. 9922 3200 info@arkinord.dk	

