Aalborg Kommune, Byggeri, TM
Stigsborg Brygge 105, 9400 Nørresundby

BJERREGAARD OG VIGEL PEDERSEN A/S
Voerbjergvej 28
9400 Nørresundby

Teknik og Miljø
Byggeri, TM
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

Init:
SWK

Sagsnr.:
S2026-10331

BFE-nummer
8907052

Matr.nr.
10am, Ø. Halne By, Vadum

19. november 2026

Ellehammersvej 84, 9430 Vadum

Afgørelse om at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport (VVM) for nyt etagebyggeri i 3 etager.

Aalborg Kommune har den 09.09.2026 modtaget jeres ansøgning vedrørende VVM screening af nedrivningen af eksisterende byggeri, samt opførelsen af nybyggeri i 3 etager, indeholden sundhedshus og 14 boliger.

Ansøgningen er fremsendt i henhold til § 18 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) nr. 1976 af 27. oktober 2021.

Projektet er omfattet af lovens bilag 2, punkt 10 b) 'Infrastrukturprojekter: Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg´.

Afgørelse
Kommunen har på baggrund af ansøgningen og en screening vurderet, at projektet ikke må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke udarbejdes en miljøkonsekvensrapport. Afgørelsen er truffet efter lovens § 21.

./. Begrundelsen for screeningsafgørelsen kan ses her i brevet og i vedlagte screeningsskema.

Afgørelsen vil blive offentliggjort 19. oktober 2026 under 'Lovpligtige annoncer' på kommunens hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer

Baggrund
- Projektbeskrivelse
- Oversigtskort
- Forhold til kommuneplan/lokalplan/anden planlægning
- Forhold til andre lovområder

Høring
- I forbindelse med VVM-screeningen har projektet været sendt i intern høring hos relevante afdelinger.

Sammenfatning og konklusion

- Aalborg Kommune har på baggrund af det fremsendte projektmateriale og den gennemførte VVM-screening vurderet projektets potentielle indvirkninger på miljøet.
  Projektet omfatter opførelse af en ny bebyggelse i tre etager med sundhedscenter og lægepraksis i stueetagen samt boliger på de to øvre etager. Projektet etableres i et eksisterende byområde i Vadum på et areal, der allerede i væsentligt omfang er befæstet og præget af bymæssig anvendelse.
  Kommunen vurderer samlet set, at projektets potentielle miljøpåvirkninger hovedsageligt vil være lokale og begrænsede. I anlægsfasen kan der forekomme midlertidige gener i form af støj, støv, vibrationer og byggepladstrafik. I driftsfasen vil projektet medføre almindelig trafik og aktivitet forbundet med boliger og sundhedscenter. Disse påvirkninger vurderes ikke at have et omfang eller en karakter, der kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger.
  Kommunens vurdering omfatter desuden projektets mulige påvirkning af natur, bilag IV-arter, grundvand og vandmiljø. På baggrund af områdets eksisterende karakter, de foreliggende undersøgelser og de relevante faglige vurderinger vurderes projektet ikke at medføre skade på beskyttede arters yngle- eller rasteområder eller væsentlige påvirkninger af nærliggende beskyttede naturområder. Det vurderes ligeledes, at projektet ikke vil medføre forringelse af tilstanden i de berørte vandområder eller hindre opfyldelse af de fastlagte miljømål. Håndteringen af spildevand og regn- og overfladevand vurderes at kunne ske inden for rammerne af de eksisterende systemer og løsninger.
  Kommunen har endvidere ikke kendskab til andre eksisterende eller godkendte projekter i området, som sammen med det ansøgte projekt vurderes at kunne medføre væsentlige kumulative miljøpåvirkninger. De identificerede påvirkninger vurderes at kunne begrænses gennem projektets udformning og overholdelse af gældende regler og myndighedskrav.
  På baggrund af en samlet vurdering af projektets karakteristika, placering og de potentielle miljøpåvirkningers art, omfang, varighed og sandsynlighed vurderer Aalborg Kommune, at projektet ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.
  Projektet er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering og miljøkonsekvensrapport efter miljøvurderingsloven.

Øvrige bemærkninger

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport, før projektet kan etableres. Gennemførelsen af projektet kan derfor forudsætte en tilladelse, godkendelse eller dispensation efter anden lovgivning.

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i den fremsendte ansøgning med oversigtskort og bilag af 09.09.2026.

Hvis projektet ændres, er I forpligtet til at anmelde den påtænkte ændring med henblik på at få afgjort, om ændringen udløser VVM-pligt.

Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. miljøvurderingslovens §39.

Klagevejledning

Kommunens afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport af projektet, kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klager skal være indsendt senest 4 uger efter den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort (se dato under afsnittet ”Afgørelse”). Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk

Hvad kan du klage over?
Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald. Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål.

Klageportalen
Du sender klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via Miljø- og fødevareklagenævnet på www.naevneneshus.dk

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Teknik & Miljø. Vi videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål
Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort (se dato under afsnittet ”Afgørelse”).

Kopi til:
DOF -natur@dof.dk
Danmarks Naturfredningsforening dn@dn.dk

Venlig hilsen

Simon Westh Krog
Byggesagsbehandler

Direkte tlf.: 25202035

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.

Aalborg Kommune, Byggeri, TM
Stigsborg Brygge 105, 9400 Nørresundby

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.: SWK

Sagsnr.: S2026-10331

BFE-nr.: 8907052

Matr.nr.: 10 am, Ø. Halne By, Vadum

17. september 2026

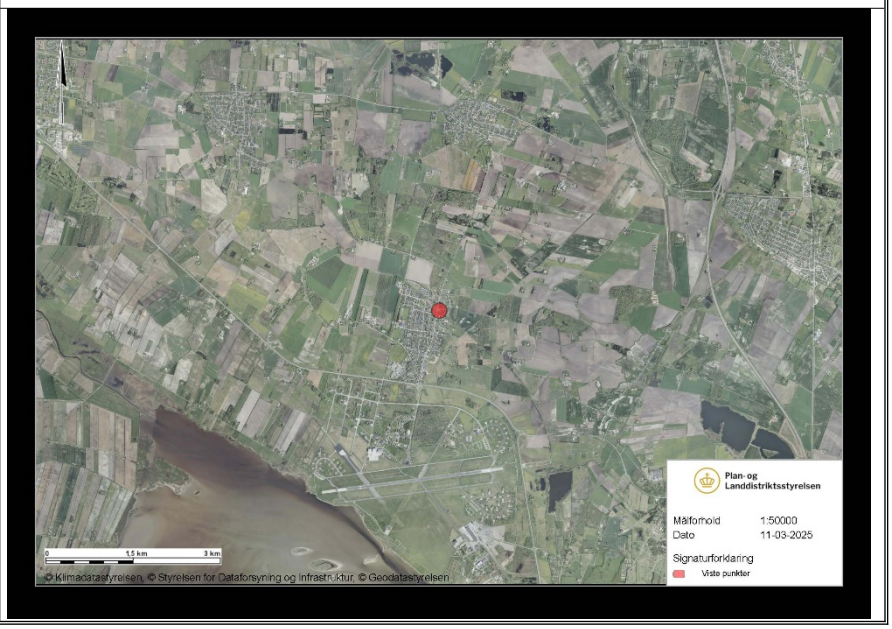
Høringsskema til besvarelse i KM, Natur og Vej

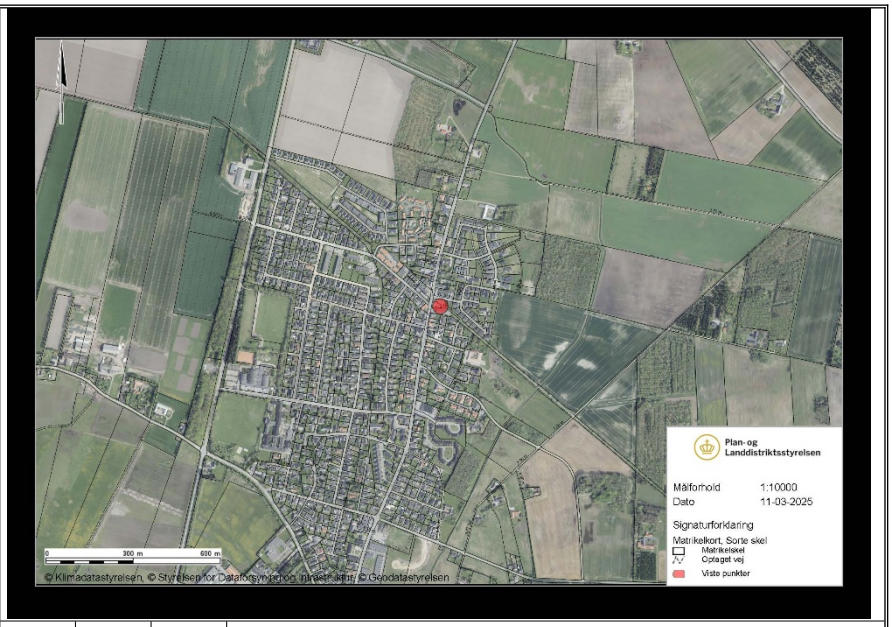
Ellehammersvej 84, 9430 Vadum

Screeningen er foretaget i henhold til Miljøvurderingsloven. Screeningen er foretaget i henhold til § 21 og bilag 6 i loven. Dette bilag fastlægger kriterier, som skal anvendes i vurderingen af, om projektet kan få en væsentlig virkning på miljøet og at der dermed skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport (VVM). De følgende afsnit er opbygget i overensstemmelse med strukturen i bilag 6 om:

1) Projektets karakteristika.
2) Projektets placering.
3) Arten af og kendetegn ved den potentielle indvirkning på miljøet.

Myndighed	**Aalborg Kommune**
Basis oplysninger	**Tekst -** *Tekst med kursiv er input fra ansøger*
Projektbeskrivelse – jf. ansøgning:	*Projektet indeholder et nyt etagebyggeri i 3 etager indeholdende et sundhedshus/lægehus og boliger.* *Lægehuset/sundhedshuset udgør stueetagen i bygningen, hvor boligerne ligger i to plan ovenpå lægehuset/sundhedshuset.* *Der tilbydes forskellige boligstørrelser for at imødekomme forskellige beboerbehov og sammensætninger. Der er indsat en elevator i ejendommen for nem adgang til alle etager, hvilket sikrer tilgængelighed for alle beboere.*

	Bebyggelsen ligger som en vinkelformet Karré på hjørnet mellem Ellehammervej og Millevej i Vadum. Hovedindgangen til sundhedshuset sker fra Ellehammervej, mens vejadgang til områdets parkeringspladser bag ved bebyggelsen sker fra Millevej. *Boligernes friarealer ligger ligeledes i gårdrummet bag bebyggelsen. Friarealerne er disponeret som grønne og rekreative områder samt en rummelig tagterrasse med let adgang fra trappetårnet.* *Den nærliggende banesti løber direkte til grunden, hvor der også udlægges grønne friarealer. Friarealerne skaber en fin sammenkobling til stien, som en naturlig forlængende af de grønne rum.* *Der henvises endvidere til vedlagte projektmappe.*
Navn og adresse på bygherre:	Berregaard & Vigel Pedersen A/S Co. Rolf Bjerregaard Tlf.: 2486 7380 Mail: rolf@b-vp.dk
Bygherres kontaktperson og telefon nr:	Se ovenstående
Projektets placering:	Ellehammersvej 84 - 86, 9430 Vadum Matr.nr.: 10am, 10an, 10q, 10bu og 78a alle Ø. Halne By, Vadum
Projektet berører følgende kommuner:	Aalborg Kommune
Oversigtskort:	

Kortbilag i målestok:				
Forholdet til reglerne om miljøvurdering (VVM – konkret projekt)		**Ja**	**Nej**	
Anlægget er opført på bilag 1 i Miljøvurderingsloven			**X**	*Anlægget er ikke opført på bilag 1 i Miljøvurderingsloven*
Anlægget er opført på bilag 2 i Miljøvurderingsloven		**X**		*Bilag 2 Punkt 10b – Anlægsarbejder i byzone herunder butikscentre og parkeringspladser og Punkt 10e - Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).*
Vurderes det, at anlægget kan få indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier:				
1. Anlæggets karakteristika:	**Ikke relevant**	**Ja**	**Nej**	**Vurdering** Tekst med kursiv er input fra ansøger
Hele projektets dimensioner og udformning:				
1.1 Arealbehovet i ha:			**X**	*Projektets samlede grundareal er 3648 m2.* *Befæstet areal ca. 2600 m2* *Bebygget areal ca. 2312 m2*
1.2 Er der andre ejere end Bygherre?			**X**	*Bygherre ejer arealer.* *Der henvises dog til igangværende proces vedr. arealoverførsel*
1.3 Det bebyggede areal i m^2 og bygningsmasse i m^3:			**X**	*Ca. 2312 m2 fremtidig bebygget areal.* *Bygningsmasse i m3 er ikke oplyst.*
1.4 Anlæggets maksimale bygningshøjde i m:			**X**	*11 meter over terræn.*
1.5 Kumulation med andre eksisterende og/eller godkendte projekter:			**X**	Der er intet kendskab til andre projekter i området indenfor grundvand, drikkevand, støj, vibrationer, støv og luft, vejprojekter, byggeprojekter eller natur.
Brugen af naturressourcer, særlig jordarealer, jordbund, vand og biodiversitet:				
1.6 Anlæggets kapacitet for så vidt angår flow og opbevaring af: Råstoffer – type og mængde:			**X**	*I driftsfasen er der ikke noget egentligt råstofforbrug ud over elektricitet til bebyggelsen, belysning mv.*

- Mellemprodukter – type og mængde: Færdigvarer – type og mængde				*Der vil være almindeligt sanitært vandforbrug, el, varme mv. for boligerne i driftsfasen.* *Der produceres ikke råstoffer/mellemprodukter eller færdigvarer i driftsfasen.* Anlæggets kapacitet for så vidt angår flow og opbevaring af vurderes uden væsentlig betydning.
1.7 Anlæggets behov for råstoffer – type og mængde i både anlægs- og driftsfase:			X	*Til vej og parkeringsarealer vil blive anvendt en mængde grus, asfalt og belægningssten.* *Bebyggelsen opføres i teglsten til facader og tag.* *Der vil ikke være vandforbrug af betydning forbundet med anlægsperioden.* Anlæggets behov for råstoffer vurderes samlet set ikke at være af væsentlig betydning.
1.8 Behov for vand – kvalitet og mængde både i anlægs- og driftsfase:			X	*Der vil ikke være vandforbrug af betydning forbundet med anlægsperioden.* *Der vil være almindeligt sanitært vandforbrug for boligerne i driftsfasen.* Skal der bruges byggevand i forbindelse med projektet, antages dette aftalt med Vadum Vandværk, da området er beliggende i deres forsyningsområde. Ligesom det formodes at ejendommene efterfølgende kobles på offentlig vandforsyning. Regnvand ledes via forsyningens ledningssystem.
1.9 Forudsætter anlægget etablering af yderligere vandforsyningskapacitet:			X	Det påtænkte projekt kræver ikke yderligere vandforsyningskapacitet i forhold til yderligere brandhaner i Vadum. Det vurderes at der i nærområdet er et tilstrækkelig antal brandhaner, den nærmeste er placeret på hjørnet Nervøsvej/Taksvej.
1.10 Forudsætter anlægget inddragelse af jordarealer:			X	Projektet kræver ikke inddragelse af nye jordarealer.
1.11 Forventes anlægget af påvirke biodiversiteten:			X	Projektet udføres primært på allerede eksisterende befæstede arealer, og det vurderes derfor, at projektet ikke påvirker biodiversiteten negativt.
Affaldsproduktion:				
1.12 Affaldstype og mængder, som følge af anlægget i både drift- og anlægsfasen: - Farligt affald: - Andet affald: - Spildevand:			X	*Der vil ikke være farligt affald i driftsfasen.* *Der vil forekomme almindeligt dagrenovationsaffald i forbindelse med boligerne og sundhedshuset. Affald vil blive håndteret som kildesortering.*

				Øvrigt affald fra sundhedshuset vil blive håndteret efter foreskrifter *Der vil ikke blive genereret affald af betydning i anlægsfasen. Almindeligt byggeaffald i form af paller, indpakninger af forskellig art mm. Dette vil blive håndteret efter gældende regler.* *Der er ingen spildevand i forbindelse med projektet i anlægsperioden. Spildevand fra skurvogne opsamles og bortskaffes til kommunal spildevandshåndtering.* *I driftsfasen ledes spildevand til forsyningens ledningssystem.* Affald skal håndteres efter Aalborg Kommunes regulativ for husholdningsaffald Jordflytning fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til Aalborg Kommune. Aalborg Kommune har som mål at reducere mængden af overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder. Overskudsjord skal betragtes som en ressource frem for affald. Inden for lokalplanområdet skal overskudsjord så vidt muligt genanvendes lokalt, eksempelvis til terrænregulering, for at reducere transport, ressourceforbrug og klimabelastning. Bæredygtig håndtering af overskudsjord forudsættes derfor indtænkt så vidt muligt i projektets jordhåndtering eller rekreative formål, herunder hvordan mængder minimeres og genanvendes mest hensigtsmæssigt. Mængden af spildevand fra området vil blive forøget efter opførelsen af det nye byggeri. Spildevandet skal afledes til det offentlige spildevandssystem, hvorefter det transporteres til rensning på Renseanlæg Øst. Det vurderes, at der er kapacitet i det eksisterende kloaksystem til at håndtere en forøget afledning. Det vurderes ligeledes, at der er kapacitet på renseanlægget og renseanlæggets gældende udledningstilladelse.
1.13 Kræver bortskaffelse af affald og spildevand ændringer af bestående ordninger:			x	Bortskaffelse af affald håndteres via gældende ordninger jf. Aalborg Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Mængden af spildevand fra området vil blive forøget efter opførelsen af det nye byggeri. Spildevandet skal afledes til det offentlige spildevandssystem, hvorefter det transporteres til rensning på Renseanlæg Øst.

				Det vurderes, at der er kapacitet i det eksisterende kloaksystem til at håndtere en forøget afledning. Det vurderes ligeledes, at der er kapacitet på renseanlægget og renseanlæggets gældende udledningstilladelse. Bortskaffelse af spildevand kræver ikke ændringer af bestående ordninger. Der er ikke behov for nye ordninger.
Forurening og gener:				
1.14 a Jordforurening			X	Projektområdet er ikke kortlagt efter reglerne i Jordforureningsloven men omfattet af områdeklassificering (potentielt lettere forurenet byjord). På boligernes friarealer skal det sikres, at de områder, hvor der ikke etableres en varig fast belægning, er et minimum 50 cm uforurenet jordlag jf. Jordforureningslovens §72b.
1.14 Overskrides de vejledende grænseværdier for støj:			X	*Projektet er omfattet af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om "Støj fra veje".* Det vurderes at de vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.
1.15 Overskrides de vejledende grænseværdier for luftforurening:			X	*Grænseværdier overskrides ikke.* Det vurderes ikke at projektet giver anledning til luftforurening i området.
1.16 Vil anlægget give anledning til vibrationsgener:			X	Grænseværdierne for vibrationer forventes ikke at blive overskredet i hverken anlægsfasen eller driftsfasen.
1.17 Vil anlægget give anledning til støvgener:			X	*Anlægsfasen:* *Eventuelt støv i forbindelse med gravearbejde og arbejdskørsel forventes ikke at give anledning til gener af betydning. Eventuelle gener vil være af lokal karakter og i en begrænset periode, mens anlægsarbejdet udføres.* *Driftsfasen:* *Der er ingen støvgener forbundet med driften af projektet.* Det vurderes ikke at projektet giver anledning til væsentlige støvgener i området.
1.18 Vil anlægget give anledning til lugtgener:			X	*Anlægsfasen:* *Udstødningen fra grave- og andre maskiner i anlægsfasen forventes ikke at give anledning til lugtgener af betydning.*

				Dog må det forventes at give anledning til lugtgener i anlægsperioden hvor der udlægges asfalt, dog ikke mere end det må forventes af denne type arbejde. Det vurderes ikke, at projektet vil medføre lugtgener i anlægs- og driftsfasen
1.19 Vil anlægget give anledning til lysgener:			X	*Anlægsfasen:* *I anlægsfasen kan der forekomme belysning af anlægsområdet i de perioder, hvor det er nødvendigt af hensyn til igangværende anlægsarbejde. Arbejdsbelysning slukkes ved endt arbejdsdag.* *Driftsfasen:* *Almindelig belysning fra bebyggelsen.* Anlægget vurderes ikke at give anledning til væsentlige lysgener.
Risiko for større ulykker og/eller katastrofer, som er relevante for det pågældende projekt, herunder sådanne som forårsages af klimaændringer, i overensstemmelse med videnskabelig viden:				
1.20 Må anlægget forventes at udgøre en særlig risiko for uheld og/eller katastrofer forårsaget af klimaændringer:			X	*Anlægget er ikke et risikoanlæg.* Projektet er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.
1.21 Risiko for menneskers sundhed (fx som følge af vand- eller luftforurening):			X	*Projektet vurderes ikke at rumme risiko for menneskers sundhed (fx som følge af vand- eller luftforurening)* Det vurderes ikke, at byudvikling vil udgøre en forureningsrisiko for grundvand i dette område, eller medføre en forureningsrisiko som følge af luftforurening, hvormed der ikke er risiko for menneskers sundhed.
2. Projektets placering				
Den eksisterende og godkendte arealanvendelse:				
2.1 Forudsætter anlægget ændring af den eksisterende arealanvendelse:			X	Projektet medfører etablering af boliger, hvilket er en ny anvendelse af projektgrunden. Projektet forudsætter dog ikke ændring af den eksisterende arealanvendelse på nabomatrikler.
2.2 Forudsætter anlægget ændring af en eksisterende lokalplan for området:			X	Ejendommen er omfattet af lokalplan 13-005 Nørresundby området, Vadum, Boligområde Robert Svendsens vej. Projektet er dispensationskrævende, men medfører ikke behov for ny lokalplan.
2.3 Forudsætter anlægget ændring af kommuneplanen:			X	Projektet forudsætter ikke ændring af kommuneplanen.
Naturresourcernes relative rigdom, forekomst m.m.:				

2.4 Vil anlægget udgøre en hindring for fremtidig anvendelse af områdets jordbund, jordarealer, vand og biodiversitet, regenereringskapacitet i området og dettes undergrund, herunder grundvand og grundvandssænkning m.m.:			X	Der er en drikkevandsboring (vandværk) ca. 400 nord for projektområdet. Området er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD), men der er ikke kendskab til projekter i forhold til fremtidig indvinding af drikkevand i området, og vurderes derfor ikke at være til hinder for fremtidig anvendelse af grundvandet. Projektet udføres primært på allerede eksisterende befæstede arealer, og det vurderes derfor, at projektet ikke påvirker biodiversiteten negativt. Projektet vil være en forbedring af biodiversitet, da en del af det nuværende befæstede areal ændres til udendørs opholdsarealer med beplantning.
Det naturlige miljøs bæreevne:				
2.5 Indebærer anlægget en mulig påvirkning af vådområder, områder langs bredder, flodmundinger:			X	Nej. Der er ingen vådområder beliggende inden for eller i umiddelbar nærhed af projektområdet. Ift. Vandløb er nærmeste vandløb et privat vandløb beliggende ca. 230 m fra projektområdet. Da befæstelsesgraden inden for projektområdet ikke ændres, vurderes projektet ikke at have indflydelse på vandløbet eller strømningsvejene til vandløbet. Vandets frie løb må ikke ændres uden vandløbsmyndighedens godkendelse. Dvs. at vand der i dag løber ind og ud af arealet (ikke kun i grøfter, også ved overfladeafstrømning) fortsat skal håndteres inden for området.
2.6 Kystområder og havmiljøet:			X	Da projektet er beliggende ca. 3,5 km fra nærmeste kystområde (Limfjorden), vurderes projektet ikke at påvirke kystområder og havmiljøet.
2.7 Bjerg og skovområder og forudsætter anlægget rydning af skov:			X	Projektet forudsætter ikke rydning af skov
2.8 Vil anlægget være i strid med eller til hinder for etableringen af naturreservater eller naturparker:			X	Der er ikke kendskab til en rejst fredningssag. Projektet er ikke i strid med nationalparker eller natur-nationalparker.

2.9 Kan anlægget påvirke registrerede, beskyttede eller fredede områder: **Nationalt:** - Fredede områder - Beskyttede naturtyper - Byggelinjer Kan anlægget påvirke rødlistede arter. **Internationalt:** - Natura 2000-område - Bilag IV arter			X	Der er ca. 145m til nærmeste beskyttede område i form af overdrev sydøst for projektområdet. Der er ca. 275m til nærmeste fredede område i form af en fredskov nordøst for projektområdet. Der er ingen arealer inden for projektområdet, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Den nærmeste beskyttede § 3-natur er et overdrev beliggende ca. 145 m sydøst for projektområdet. Det vurderes på baggrund af projektets karakter og afstanden til beskyttet natur, at projektet ikke vil give anledning til en påvirkning af arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Projektet berører ikke gældende bygge- eller beskyttelseslinjer og forudsætter derfor ikke dispensation. Den nærmeste bygge- eller beskyttelseslinje er skovbyggelinjen, som er placeret ca. 160 m syd for projektområdet. Arealet ligger ikke inden for et Natura 2000-område. Det nærmeste Natura 2000-område er N15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, der ligger ca. 3,5 km fra projektområdet. På baggrund af projektets omfang og dimensioner og afstanden til Natura 2000-området vurderes det, at projektet hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper på udpegningsgrundaget for Natura 2000-området. Der er inden for projektområdet ikke registreret beskyttede arter opført på Habitatdirektivets Bilag IV. Der er inden for en radius af 2,5 km fra projektområdet registreret bilag IV-arterne: løgfrø, spidssnudet frø, stor vandsalamander, grøn mosaikguldsmed, vandflagermus og damflagermus. Der er mere end 700 meter til nærmeste registrerede fund af løgfrø, spidssnudet frø, stor vandsalamander og grøn mosaikguldsmed. Desuden vurderes arealet ikke at indeholde egnede yngle- eller rasteområder for arterne, da disse er knyttet til vådområder, søer og vandmiljøer, som ikke forekommer i projektområdet. På denne baggrund vurderes projektet ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for løgfrø, spidssnudet frø, stor vandsalamander og grøn mosaikguldsmed. Bat Consult gennemførte den 5. november 2025 en undersøgelse af ejendommen på adressen Ellehammersvej 84, 9400 Vadum. Formålet var at registrere eventuelle tegn på flagermusaktivitet samt vurdere, om bygningen kunne være egnet som yngle-, raste- eller vinterrastested for flagermus. Aalborg Kommune vurderer, at den fremsendte flagermusundersøgelse udgør et tilstrækkeligt grundlag

				for vurderingen af projektets potentielle påvirkning af flagermus. I undersøgelsen vurderes det, at bygningen ikke fungerer som yngle-, raste- eller vinterrastested for flagermus, idet der ikke er registreret tegn på nuværende eller tidligere forekomst af flagermus, og bygningen på grund af sin åbne konstruktion og mangel på egnede hulrum vurderes uegnet som yngle- eller rasteområde. De omkringliggende træer og arealer vurderes ligeledes ikke at udgøre egnede yngle- eller rasteområder for flagermus. Aalborg Kommune vurderer på baggrund af den fremsendte flagermusundersøgelse og kommunens egen vurdering af de foreliggende oplysninger, at projektet ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for flagermus. På denne baggrund vurderes projektet ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste beskyttede vandløb er Gammel Å som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. Gammel Å er beliggende ca. 430 meter fra projektområdet. Der er hydrologisk forbindelse fra projektområdet og Gammel Å, men der vurderes ikke at være en påvirkning.
2.10 Områder hvor det ikke er lykkedes at opfylde miljøkvalitetsnormer fastsat i EU-lovgivningen: - Overfladevand: - Grundvand: - Naturområder: - Boligområder (støj/lys og Luft):			X	Ifølge Vandområdeplan for Jylland og Fyn forekommer der ingen dybe grundvandsforekomster i området. Der forekommer en terrænnær grundvandsforekomst og tre regionale grundvandsforekomster i området: Den regionale grundvandsforekomst dkmj_1007_ks har god kvantitativ tilstand, men ringe kemisk tilstand grundet påvirkning af nitrat og pesticider. Den regionale grundvandsforekomst dkmj_980_ks har god kvantitativ tilstand, men ringe kemisk tilstand grundet pesticider. Den regionale grundvandsforekomst dkmj_971_kalk har god kvantitativ tilstand, men ringe kemisk tilstand grundet pesticider. Den terrænnære grundvandsforekomst dkmj_110_ks har både god kvantitativ og kemisk tilstand. Det vurderes ikke, at byudvikling vil være til hindring for opfyldelse af målsætningerne i Vandområdeplanerne 2021-2027. Mængden af spildevand fra området vil blive forøget efter opførelsen af det nye byggeri. Spildevandet skal afledes til det offentlige spildevandssystem, hvorefter det transporteres til rensning på Renseanlæg Øst. Det vurderes, at der er kapacitet i det eksisterende

				kloaksystem til at håndtere en forøget afledning. Det vurderes ligeledes, at der er kapacitet på renseanlægget og renseanlæggets gældende udledningstilladelse. På den baggrund vurderes afledningen af spildevand ikke at være til hinder for målopfyldelse i Limfjorden. Tag- og overfladevand skal afledes til offentlig regnvandskloak. Aalborg Forsyning etablerer en samlet løsning til at rense og forsinke tag- og overfladevand fra en større del af Vadum. Det rensede tag- og overfladevand afledes til Gammel å inden det løber ud i Limfjorden. Arealet er allerede befæstet, hvorfra der afledes tag- og overfladevand. Mængden og typen vurderes at være den samme efter opførelsen af det nye byggeri. Tag- og overfladevand fra området vurderes ikke at være særligt belastet udover det, der normalt forventes i tag- og overfladevand fra et almindeligt boligområde. Samlet set vurderes belastningen til vandmiljøet at forblive den samme og dermed vil tilførslen ikke være til hinder for målopfyldelse i Limfjorden. Overfladevandet fra projektområdet afledes til et privat vandløb beliggende ca. 230 m fra projektområdet. Herfra ledes vandet videre til det offentlige vandløb Gammel Å. Nedstrøms projektområdet er de nederste ca. 2,5 km af Gammel Å målsat til god økologisk tilstand. Gammel Å løber sammen med Lindholm Å, som ligeledes er målsat til god økologisk tilstand, og vandløbssystemet udmunder herefter i Limfjorden, som også er omfattet af miljømål. Limfjorden ligger ca. 3,5 km fra projektområdet. Den samlede økologiske tilstand for den målsatte del af Gammel Å er vurderet til moderat. Tilstanden for planter, smådyr, fisk og alger er ukendt, mens tilstanden for nationalt specifikke stoffer er vurderet til ikke-god økologisk tilstand. Den kemiske tilstand er vurderet som god. Gammel Å er målsat til god økologisk tilstand og opfylder således ikke sit miljømål. Lindholm Å er ligeledes målsat til god økologisk tilstand, men den samlede økologiske tilstand er vurderet til ringe. Tilstanden for planter og smådyr er vurderet til moderat, fisk til ringe og alger til god. Tilstanden for nationalt specifikke stoffer er vurderet til ikke-god økologisk tilstand, mens den kemiske tilstand er vurderet som god. Lindholm Å opfylder dermed heller ikke sit miljømål. Vandløbsmyndigheden vurderer, at projektet ikke vil medføre en øget belastning af de nedstrøms belig-

				gende målsatte vandområder og ikke vil forringe den eksisterende økologiske eller kemiske tilstand. Projektet vurderes derfor ikke at være til hinder for opnåelse af god økologisk tilstand i Gammel Å, Lindholm Å eller Limfjorden og vurderes ikke at være i strid med vandrammedirektivets målsætninger.
2.11 Tænkes anlægget etableret i et tæt befolket område:			X	Projektet etableres langs hovedgaden i Vadum, der består af blandet bebyggelse (åben- lav, tæt-lav og etageboliger), Det er en relativt åben bebyggelsesstruktur, men alligevel relativt tæt befolket ift. at der er tale om en mindre provinsby.
2.12 Kan anlægget påvirke vigtige landskabstræk:– historiske, kulturelle, arkæologiske, æstetiske eller geologiske:			X	*Projektet vurderes ikke at påvirke vigtige landskabstræk. Der er ca. 275m til nærmeste fredede område i form af en fredskov nordøst for projektområdet.* Anlægget vurderes ikke at påvirke vigtige landskabstræk.
2.13 Er anlægget tænkt placeret indenfor: - Kystnærhedszonen - Den kystnære del af byzonen			X	Projektet er ikke beliggende indenfor kystnærhedszonen
Vurderes det, jf. besvarelse under punkt 1 og 2 ovenfor, at projektet forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet i relation til:				
3. Arten af og kendetegn ved den potentielle indvirkning på miljøet				
3.1 Indvirkningens størrelsesorden og rummelige udstrækning fx geografisk område og antallet af personer, der forventes berørt:			X	Projektet omfatter opførelse af en etagebebyggelse i 3 etager med et samlet bebygget areal på ca. 2.312 m² og en maksimal bygningshøjde på ca. 11 meter. Bebyggelsen indrettes med sundhedshus/lægehus i stueetagen og boliger på de to øverste etager. Projektets miljømæssige påvirkninger vurderes overordnet at være af lokal karakter og primært begrænset til projektområdet og de nærmeste omgivelser. De nærmeste naboer og trafikanter i området vil potentielt kunne blive berørt af projektet, særligt i anlægsfasen, hvor der midlertidigt kan forekomme gener fra bygge- og anlægsarbejder i form af støj, støv, vibrationer og øget tung trafik. I driftsfasen vil påvirkningerne primært være knyttet til den ændrede anvendelse af ejendommen til sundhedshus/lægehus og boliger samt den heraf følgende aktivitet og trafik. Projektet medfører desuden en ændring af områdets eksisterende bebyggelsesstruktur og anvendelse. På baggrund af projektets karakter, placering og de vurderede påvirkninger forventes indvirkningerne overordnet at være begrænset til lokalområdet. Der vurderes således ikke at være tale om miljøpåvirkninger med en større geografisk udstrækning.

3.2 Indvirkningens art:			X	Projektets potentielle indvirkninger på miljøet vurderes overordnet at være af begrænset karakter. I anlægsfasen kan der forekomme midlertidige og direkte påvirkninger i form af støj, støv, vibrationer og øget trafik fra bygge- og anlægsarbejdet. Påvirkningerne vil primært berøre de nærmeste omgivelser og vil ophøre, når anlægsarbejdet er afsluttet. I driftsfasen vil projektets påvirkninger primært være knyttet til den ændrede anvendelse af området til sundhedshus/lægehus og boliger. Dette vil medføre en ændring i aktivitetsniveauet og trafikmønstret i området samt en permanent ændring af områdets fysiske fremtræden. Der kan således være tale om både direkte og indirekte påvirkninger af de nærmeste omgivelser. Projektet udføres overvejende på allerede befæstede arealer, og en del af det eksisterende befæstede areal udlægges til grønne opholdsarealer med beplantning. Dette vurderes at kunne have en positiv indvirkning på områdets grønne struktur og biodiversitet. Projektet vurderes ikke at medføre væsentlige negative påvirkninger af omkringliggende naturinteresser eller vandmiljøet. Det vurderes desuden, at projektet ikke vil forringe tilstanden i de berørte målsatte vandområder eller være til hinder for opfyldelse af de fastsatte miljømål. Samlet set vurderes projektets indvirkninger således hovedsageligt at være lokale og enten midlertidige i anlægsfasen eller knyttet til den fremtidige anvendelse af ejendommen. Der forventes ikke væsentlige negative miljøpåvirkninger.
3.3 Indvirkningens grænseoverskridende karakter:			X	Projektet er beliggende i Vadum og omfatter opførelse af et etagebyggeri med sundhedshus/lægehus og boliger. På baggrund af projektets karakter, omfang og placering vurderes de potentielle miljøpåvirkninger at være af lokal karakter og begrænset til projektområdet og dets nærmeste omgivelser. Det vurderes derfor, at projektet ikke vil medføre miljøpåvirkninger, der har en grænseoverskridende karakter.
3.4 Indvirkningens intensitet og kompleksitet:			X	Projektets potentielle miljøpåvirkninger vurderes generelt at have en lav intensitet og en begrænset kompleksitet. I anlægsfasen kan der forekomme midlertidige gener fra bygge- og anlægsarbejdet, herunder støj, støv, vibrationer og øget anlægstrafik. Disse påvirkninger vurderes at være lokale og af begrænset intensitet. I driftsfasen vil projektets påvirkninger primært være knyttet til den øgede aktivitet og trafik som følge af etableringen af sundhedshus/lægehus og boliger. Det vurderes, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes, og at projektet ikke vil medføre

				væsentlige påvirkninger af naturinteresser, grundvand eller vandmiljø. Vandløbsmyndigheden vurderer desuden, at projektet ikke vil medføre en øget belastning af de nedstrøms beliggende målsatte vandområder eller forringe deres økologiske eller kemiske tilstand. På den baggrund vurderes projektets potentielle miljøpåvirkninger ikke at være af en sådan intensitet eller kompleksitet, at de kan forventes at medføre væsentlige negative miljøpåvirkninger.
3.5 Indvirkningens sandsynlighed:			X	Det vurderes, at projektet med stor sandsynlighed vil medføre lokale påvirkninger som følge af selve anlægsarbejdet og den efterfølgende anvendelse af ejendommen til sundhedshus/lægehus og boliger. I anlægsfasen må der forventes almindelige, midlertidige påvirkninger fra bygge- og anlægsarbejdet, herunder støj og øget anlægstrafik. Støv, vibrationer og lugtgener kan ligeledes forekomme, men vurderes ikke at medføre væsentlige gener. I driftsfasen vil der være almindelig aktivitet og trafik knyttet til boligerne og sundhedshuset/lægehuset samt afledning af spildevand og regn- og overfladevand. Disse forhold er forventelige og indgår i vurderingen af projektets miljøpåvirkninger. Det vurderes på baggrund af de foreliggende oplysninger, at der ikke er sandsynlighed for væsentlige negative påvirkninger af omkringliggende naturområder, bilag IV-arter, grundvand eller de nedstrøms beliggende målsatte vandområder. Vandløbsmyndigheden vurderer således, at projektet ikke vil medføre en øget belastning af de berørte vandområder eller forringe deres økologiske eller kemiske tilstand. Samlet set vurderes sandsynligheden for, at projektet medfører væsentlige negative miljøpåvirkninger, at være lav.
3.6 Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet:			X	Projektets potentielle miljøpåvirkninger vil primært indtræde i forbindelse med anlægsfasen og den efterfølgende drift af bebyggelsen. I anlægsfasen forventes der midlertidige påvirkninger fra bygge- og anlægsarbejdet, herunder støj, støv, vibrationer og øget anlægstrafik. Påvirkningerne vil forekomme i den periode, hvor de relevante arbejder udføres, og vil ophøre, når anlægsarbejdet er afsluttet. Påvirkningerne vurderes således at være midlertidige og reversible. I driftsfasen vil påvirkningerne som følge af bebyggelsens anvendelse til sundhedshus/lægehus og boliger være tilbagevendende og knyttet til den daglige aktivitet og trafik. Selve bebyggelsen og ændringen af områdets fysiske fremtræden vil derimod udgøre en permanent påvirkning, så længe bebyggelsen består. Der forventes ikke væsentlige påvirkninger af omkringliggende naturinteresser, grundvand eller vandmiljøet. Det vurderes derfor ikke, at projektet vil med-

				føre varige eller irreversible skader på disse miljøforhold. Samlet set vurderes projektets potentielle påvirkninger hovedsageligt at være enten midlertidige og reversible i anlægsfasen eller begrænset til den almindelige drift af bebyggelsen. De permanente ændringer er primært knyttet til bebyggelsens fysiske tilstedeværelse og områdets fremtidige anvendelse.
3.7 Kumulation af projektets indvirkninger med indvirkninger af andre eksisterende og/eller godkendte projekter:			x	Aalborg Kommune har ikke kendskab til andre eksisterende eller godkendte projekter i området, som sammen med det ansøgte projekt vurderes at kunne medføre væsentlige kumulative miljøpåvirkninger. Projektets potentielle påvirkninger vurderes derfor ikke at blive forstærket eller ændret væsentligt som følge af samspillet med andre kendte projekter eller aktiviteter i området.
3.8 Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne:			x	De potentielle miljøpåvirkninger vurderes at kunne begrænses gennem projektets udformning og placering samt ved overholdelse af gældende regler og myndighedskrav. Projektet etableres på et areal, der allerede i væsentligt omfang er befæstet. Der etableres samtidig grønne opholdsarealer, hvilket kan bidrage positivt til områdets grønne præg og biodiversitet. Spildevand afledes til det offentlige spildevandssystem, mens regn- og overfladevand håndteres via det offentlige regnvandssystem og den fælles løsning for forsinkelse og rensning i Vadum. Håndteringen af vand skal ske på en måde, der sikrer, at der ikke sker en uhensigtsmæssig påvirkning af de nærliggende vandløb og nedstrøms vandområder. Eventuelle ændringer af vandløbsforhold kræver de nødvendige myndighedstilladelser. I anlægsfasen vil eventuelle gener fra støj, støv, vibrationer og byggepladstrafik kunne begrænses ved almindelig hensigtsmæssig tilrettelæggelse og udførelse af anlægsarbejdet samt overholdelse af gældende regler. Endvidere skal gældende krav til håndtering af jord og etablering af ubefæstede opholdsarealer overholdes, herunder kravene om ren jord i de øverste 50 cm på ubefæstede arealer med følsom anvendelse. På baggrund af projektets karakter og de beskrevne forhold vurderer Aalborg Kommune, at de potentielle miljøpåvirkninger kan forebygges eller begrænses i tilstrækkeligt omfang, og at der ikke er identificeret behov for yderligere særlige afværgeforanstaltninger for at undgå væsentlige miljøpåvirkninger.
Konklusion				
Giver resultatet af screeningen anledning til at antage, at det ansøgte projekt vil kunne påvirke miljøet væsentligt, således at der				Aalborg Kommune har på baggrund af det fremsendte projektmateriale og den gennemførte VVM-

skal udarbejdes en miljøvurderingskonsekvensrapport:				screening vurderet projektets potentielle indvirkninger på miljøet. Projektet omfatter opførelse af en ny bebyggelse i tre etager med sundhedscenter og lægepraksis i stueetagen samt boliger på de to øvre etager. Projektet etableres i et eksisterende byområde i Vadum på et areal, der allerede i væsentligt omfang er befæstet og præget af bymæssig anvendelse. Kommunen vurderer samlet set, at projektets potentielle miljøpåvirkninger hovedsageligt vil være lokale og begrænsede. I anlægsfasen kan der forekomme midlertidige gener i form af støj, støv, vibrationer og byggepladstrafik. I driftsfasen vil projektet medføre almindelig trafik og aktivitet forbundet med boliger og sundhedscenter. Disse påvirkninger vurderes ikke at have et omfang eller en karakter, der kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Kommunens vurdering omfatter desuden projektets mulige påvirkning af natur, bilag IV-arter, grundvand og vandmiljø. På baggrund af områdets eksisterende karakter, de foreliggende undersøgelser og de relevante faglige vurderinger vurderes projektet ikke at medføre skade på beskyttede arters yngle- eller rasteområder eller væsentlige påvirkninger af nærliggende beskyttede naturområder. Det vurderes ligeledes, at projektet ikke vil medføre forringelse af tilstanden i de berørte vandområder eller hindre opfyldelse af de fastlagte miljømål. Håndteringen af spildevand og regn- og overfladevand vurderes at kunne ske inden for rammerne af de eksisterende systemer og løsninger. Kommunen har endvidere ikke kendskab til andre eksisterende eller godkendte projekter i området, som sammen med det ansøgte projekt vurderes at kunne medføre væsentlige kumulative miljøpåvirkninger. De identificerede påvirkninger vurderes at kunne begrænses gennem projektets udformning og overholdelse af gældende regler og myndighedskrav. På baggrund af en samlet vurdering af projektets karakteristika, placering og de potentielle miljøpåvirkningers art, omfang, varighed og sandsynlighed vurderer Aalborg Kommune, at projektet ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet. Projektet er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering og miljøkonsekvensrapport efter miljøvurderingsloven.

Som grundlag for ovenstående screening er følgende materiale benyttet:

- Danmarks miljøportal

Ansøgningsskema, jf. Bekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021 om miljøvurderingen af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) modtaget den 09.09.2026.

Bilag 1

Ansøgningsskema

Nedenstående skema angiver de oplysninger, som skal indgives til myndighederne ved ansøgning af projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, jf. lovens § 21. Bygherren skal, hvor det er relevant for ansøgningen om det konkrete projekt, tage hensyn til kriterierne i lovens bilag 6, når skemaet udfyldes. Såfremt der allerede foreligger oplysninger om de indvirkninger, projektet kan forventes at få på miljøet, medsendes disse oplysninger. Skemaet finder ikke anvendelse for sager, der behandles af Naturstyrelsen og Energistyrelsen. Skemaets oplysningskrav er vejledende og fastsat under hensyntagen til kriterierne i lovens bilag 5.

Basisoplysninger	**Tekst**
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	Projektet indeholder et nyt etagebyggeri i 3 etager indeholdende et sundhedshus/lægehus og boliger. Lægehuset/sundhedshuset udgør stueetagen i bygningen, hvor boligerne ligger i to plan ovenpå lægehuset/sundhedshuset. Der tilbydes forskellige boligstørrelser for at imødekomme forskellige beboerbehov og sammensætninger. Der er indsat en elevator i ejendommen for nem adgang til alle etager, hvilket sikrer tilgængelighed for alle beboere. Bebyggelsen ligger som en vinkelformet Karré på hjørnet mellem Ellehammervej og Millevej i Vadum. Hovedindgangen til sundhedshuset sker fra Ellehammervej, mens vejadgang til områdets parkeringspladser bag ved bebyggelsen sker fra Millevej. Boligernes friarealer ligger ligeledes i gårdrummet bag bebyggelsen. Friarealerne er disponeret som grønne og rekreative områder samt en rummelig tagterrasse med let adgang fra trappetårnet. Den nærliggende banesti løber direkte til grunden, hvor der også udlægges grønne friarealer. Friarealerne skaber en fin sammenkobling til stien, som en naturlig forlængende af de grønne rum. Der henvises endvidere til vedlagte projektmappe.
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Berregaard & Vigel Pedersen A/S Co. Rolf Bjerregaard Tlf.: 2486 7380 Mail: rolf@b-vp.dk
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	Jf. ovenstående.
Projektets adresse, matr. nr. og ejerlav. For havbrug angives anlæggets geografiske placering angivet ved koordinater for havbrugets 4 hjørneafmærkninger i bredde/længde (WGS-84 datum).	Ellehammersvej 84 - 86, 9430 Vadum Matr.nr.: 10am, 10an, 10q, 10bu og 78a alle Ø. Halne By, Vadum Udkast matrikulære ændringer, Ellehammersvej 84-86, Vadum - vedhæftet byggeansøgningen
Projektet berører følgende kommune eller kommuner (omfatter såvel den eller de kommuner, som projektet er placeret i, som den eller de kommuner, hvis miljø kan tænkes påvirket af projektet)	Aalborg Kommune
Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000 – Målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.	Se vedlagte.

Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg).	Se vedlagte.		
Forholdet til VVM reglerne	**Ja**	**Nej**	
Er projektet opført på bilag 1 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).		x	Hvis ja, er der obligatorisk VVM-pligtigt. Angiv punktet på bilag 1:
Er projektet opført på bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).	x		Hvis ja, angiv punktet på bilag 2: Bilag 2 Punkt 10b – Anlægsarbejder i byzone herunder butikscentre og parkeringspladser og Punkt 10e - Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).
Projektets karakteristika	**Tekst**		
1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr. nr. og ejerlav	Bygherre ejer arealer. Der henvises dog til igangværende proces vedr. arealoverførsel, se ligeledes vedhæftet.		
2. Arealanvendelse efter projektets realisering. Det fremtidige samlede bebyggede areal i m^2 Det fremtidige samlede befæstede areal i m^2 Nye arealer, som befæstes ved projektet i m^2	Projektet indeholder en etagebebyggelse. Vejadgang til bebyggelsen sker via ny vejadgang fra Millevej på bebyggelsens østlige side. Herfra ledes man ind i et fælles gårdrum med parkeringspladser, affaldshåndtering og bebyggelsens primære fælles friarealer. Ca. 2312 m2 fremtidig bebyggede areal. Ca. 2600 m2 fremtidige befæstede arealer. Samme som fremtidige arealer, da arealets eksisterende bebyggelse og befæstelses fjernes i forbindelse med projektet.		
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m^2 Projektets bebyggede areal i m^2 Projektets nye befæstede areal i m^2 Projektets samlede bygningsmasse i m^3 Projektets maksimale bygningshøjde i m Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet	Projektet indeholder 14 antal boliger på 1. og 2 og 733m^2 erhverv i form af sundhedshus i stueplan. Der forventes ikke at der skal foretages grundvandssænkning i forbindelse med gravearbejderne. 3648 $m^{2.}$ Ca. 2300 m2 Ca. 10.000 m2 Det er der ikke kendskab til. 11 meter over terræn. Eksisterende bebyggelse nedrives og eksisterende befæstelse fjernes.		
4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde: Vandmængde i anlægsperioden Affaldstype og mængder i anlægsperioden	Til vej og parkeringsarealer vil blive anvendt en mængde grus, asfalt og belægningssten. Bebyggelsen opføres i teglsten til facader og tag. Der vil ikke være vandforbrug af betydning forbundet med anlægsperioden. Der opstilles skurvogne til brug for mandskabet i anlægsperioden.		

	Der vil ikke blive genereret affald af betydning. Almindeligt byggeaffald i form af paller, indpakninger af forskellig art mm. Dette vil blive håndteret efter gældende regler.		
Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden	Der er ingen spildevand i forbindelse med projektet i anlægsperioden. Spildevand fra skurvogne opsamles og bortskaffes til kommunal spildevandshåndtering.		
Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden	Der er ingen spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden.		
Håndtering af regnvand i anlægsperioden	Regnvand nedsives under anlægsperioden indtil der etableres kloakering.		
Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå	Forventes nedrivning 2026 og opstart byggeri start 2027 - 2028		
Projektets karakteristika	**Tekst**		
5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffet/produktet i driftsfasen:	I driftsfasen er der ikke noget egentligt råstofforbrug ud over elektricitet til bebyggelsen, belysning mv.		
Råstoffer – type og mængde i driftsfasen	Der vil være almindeligt sanitært vandforbrug, el, varme mv. for boligerne i driftsfasen.		
Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen Vandmængde i driftsfasen	Der produceres ikke råstoffer/mellemprodukter eller færdigvarer i driftsfasen.		
6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen:			
Farligt affald:	Der vil ikke være farligt affald i driftsfasen.		
Andet affald:	Der vil forekomme almindeligt dagrenovationsaffald i forbindelse med boligerne og sundhedshuset. Affald vil blive håndteret som kildesortering. Øvrigt affald fra sundhedshuset vil blive håndteret efter foreskrifter.		
Spildevand til renseanlæg:	Spildevand ledes via forsyningens ledningssystem.		
Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav:	Der vil ikke være overfladevand med direkte udledning til vandløb, sø eller hav.		
Håndtering af regnvand:	Regnvand ledes via forsyningens ledningssystem.		
Projektets karakteristika	**Ja**	**Nej**	**Tekst**
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		x	
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 10
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i branchebekendtgørelsen?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke vilkår, der ikke vil kunne overholdes.
10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til pkt. 12.
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BREF-dokumenter, der ikke vil kunne overholdes.
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 14.
Projektets karakteristika	**Ja**	**Nej**	**Tekst**
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes.

14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?	x		Projektet er omfattet af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om "Støj fra veje".
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		Projektet er omfattet af Kommunal forskrift nummer 004 for miljøregulering af visse bygge- og anlægsarbejder samt nedrivnings- og renoveringsarbejder i Aalborg Kommune. Kommunal forskrift nummer 004. Anlægsarbejdet vil i en kortere periode kunne give anledning til en vis støj i de nærmeste omgivelser.
16. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?		x	Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger, regler eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 20.
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?			Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?			Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener I anlægsperioden? I driftsfasen?	x		Anlægsfasen: Eventuelle støvgener i forbindelse med gravearbejde og arbejdskørsel forventes ikke at give anledning til støvgener af betydning. Eventuelle gener vil være af lokal karakter og i en begrænset periode, mens anlægsarbejdet udføres. Driftsfasen: Der er ingen støvgener forbundet med driften af projektet.
Projektets karakteristika	**Ja**	**Nej**	**Tekst**
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener I anlægsperioden? I driftsfasen?	x		Anlægsfasen: Udstødningen fra grave- og andre maskiner i anlægsfasen forventes ikke at give anledning til lugtgener af betydning. Dog må det forventes at give anledning til lugtgener i anlægsperioden hvor der udlægges asfalt, dog ikke mere end det må forventes af denne type arbejde. Driftsfasen: Ingen.
22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og nattetimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne I anlægsperioden? I driftsfasen?	x		Anlægsfasen: I anlægsfasen kan der forekomme belysning af anlægsområdet i de perioder, hvor det er nødvendigt af hensyn til igangværende anlægsarbejde. Arbejdsbelysning slukkes ved endt arbejdsdag. Driftsfasen: Almindelig belysning fra bebyggelsen.
23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 372 af 25. april 2016?		x	Anlægget er ikke et risikoanlæg.
Projektets placering	**Ja**	**Nej**	**Tekst**
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	x		Lokalplan 13-005 Nørresundby området, Vadum, Boligområde Robert Svendsens vej.
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		x	
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		x	

27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		x	
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?		x	
Projektets placering	**Ja**	**Nej**	**Tekst**
29. Forudsætter projektet rydning af skov? (skov er et bevokset areal med træer, som danner eller indenfor et rimeligt tidsrum ville danne sluttet skov af højstammede træer, og arealet er større end ½ ha og mere end 20 m bredt.)		x	
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?		x	Der er ikke kendskab til en rejst fredningssag. Eksisterende bebyggelse har en bevaringsværdi på 8.
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.			Der er ca. 145m til nærmeste beskyttede område i form af overdrev sydøst for projektområdet.
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?		x	Der er ingen konkret kendskab til, at der forekommer beskyttede arter efter bilag IV eller området rummer danske rødlistearter.
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			Der er ca. 275m til nærmeste fredede område i form af en fredskov nordøst for projektområdet.
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			Projektområdet ligger ca. 3,5km til det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 15 "Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal", "Fuglebeskyttelsesområde nr. 1 "Ulvedybet og Nibe Bredning" og "Ramsarområde nr. 7 "Ulvedybet og Nibe Bredning"
35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?		x	Hvis »ja« angives hvilken påvirkning, der er tale om. Området er omfattet af spildevandsplan, hvor der i området er separat kloakeret. Området er ikke omfattet af særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland, indsatsområder eller BNBO. Der er en drikkevandsboring (vandværk) ca. 400 nord for projektområdet. Der planlægges ikke for særlig grundvandstruende aktiviteter, da projektet er et nyt etagebyggeri med sundhedshus og boliger.
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser?		x	Området er placeret i område med drikkevandsinteresser (OD).
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?	x		Projektområdet er registreret som områdeklassificeret jord med krav om analyser. (lettere forurenet byzone jord) Herudover er området registreret med jordforurening, som er udgået efter kortlægning, da der ikke længere er grundlag for kortlægning af matriklen Matriklen har tidligere været kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 (tidligere benzinsalg), men mistanken er enten afkræftet eller forureningen fjernet.
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.		x	
39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		x	
Projektets placering	**Ja**	**Nej**	**Tekst**
40. Er der andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte må forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet (Kumulative forhold)?		x	Der er ikke kendskab til lignende anlæg eller aktiviteter i området, som vil kunne medføre en kumulativ effekt.

41. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?	x	
42. En beskrivelse af de tilpasninger, ansøger har foretaget af projektet inden ansøgningen blev indsendt og de påtænkte foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge, begrænse eller kompensere for væsentlige skadelige virkninger for miljøet?		

43. Undertegnede erklærer herved på tro og love rigtigheden af ovenstående oplysninger.

Dato:_____ Bygherre/anmelder:_____

Vejledning

Skemaet udfyldes af bygherren eller dennes rådgiver baseret på bygherrens viden om eget projekt sammenholdt med de oplysninger og vejledninger, der henvises til i skemaet. Det forudsættes således, at bygherren eller dennes rådgiver er fortrolig med den miljølovgivning, som projektet omfattes af. Bygherren skal ikke gennem præcise beregninger angive projektets forventede påvirkninger men alene tage stilling til overholdelsen af vejledende grænseværdier og angivne miljøforhold baseret på de oplysninger, der kan hentes på offentlige hjemmesider.

Farverne »rød/gul/grøn« angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. »Rød« angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og »grøn« en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med ja eller nej. VVM-pligten afgøres dog af VVM-myndigheden. I de fleste tilfælde vil kommunen være VVM-myndighed.

Bygherres eller dennes rådgivers udfyldelse af skemaet er omfattet af straffelovens § 161 om strafansvar ved afgivelse af urigtige oplysninger til en offentlig myndighed.


0
1,5 km
3 km
© Klimadatastyrelsen, © Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur, © Geodatastyrelsen
Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Målforhold 1:50000
Dato 11-03-2025
Signaturforklaring
Viste punkter


0
300 m
600 m
© Klimadatastyrelsen, © Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur, © Geodatastyrelsen
Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Målforhold 1:10000
Dato 11-03-2025
Signaturforklaring
Matrikelkort, Sorte skel
Matrikelskel
Optaget vej
Viste punkter

Bjerregaard & Vigel Pedersen A/S

Undersøgelse og vurdering af tilstedeværelsen af flagermus – Ellehammersvej 84, Vadum

Dato: 07-11-2025

Udført af:

Bat Consult - Mads Olsen
Broløkkevej 80 5250 Odense SV
+45 51519053
Mads@batconsult.dk
www.batconsult.dk
CVR: 43668099



Mads Olsen – Cand.scient. og Ph.d. med speciale i lyd og adfærd hos flagermus

Samlet vurdering

Undersøgelse af bygningen på Ellehammersvej 84, Vadum

Bat Consult gennemførte den 5. november 2025 en undersøgelse af ejendommen på adressen Ellehammersvej 84, 9400 Vadum. Formålet var at registrere eventuelle tegn på flagermusaktivitet samt vurdere, om bygningen kunne være egnet som yngle-, raste- eller vinterrastested for flagermus.

Samlet vurderes det, at bygningen ikke er egnet som yngle-, raste- eller vinterrastested for flagermus. Der fandtes enkelte mindre afkroge, som teoretisk kunne rumme kortvarigt rastende individer, men det vurderes meget usandsynligt, at disse benyttes – bl.a. på grund af bygningens åbne struktur, placering og fravær af tegn på flagermusaktivitet.

Der blev ikke observeret flagermus eller tegn på hverken nuværende aktivitet eller tidligere tilstedeværelse i nogen dele af bygningen. Enkelte mindre hulrum kunne ikke inspiceres i dybden, men der var heller ingen indikationer på aktivitet her. Bygningen står på nuværende tidspunkt meget åben og vurderes derfor ikke egnet som vinterrastested, da flagermus i frostperioder ville blive for eksponeret for kulde og derfor søge andre opholdssteder.

Træerne omkring ejendommen havde ingen hulheder og var generelt for små til at kunne udgøre egnede yngle- eller rastesteder for flagermus.



Figur 1 – Projektområde (rød stiplet markering).

Beskrivelse og vurdering af projektområdet

Ejendommen var et tidligere supermarked og bestod af murede ydervægge med hulmur samt et tag af bølgeplader. Vinduer og døre var fjernet, så bygningen stod åben, og de indre strukturer som gipslofter og lette skillevægge var også fjernet ved undersøgelsen. Det indre rum fremstod derfor helt åbent med frit til loftet og tagpladerne, kun afbrudt af enkelte murede indervægge, som gik op til loftsspærene, men ikke til taget.

Tagspærene var udført i et enkelt lag uden hulrum egnede for flagermus, og tagpladerne lå direkte på spærene uden undertag. Der var et smalt hulrum, hvor spærene hvilede på ydervæggene, men dette var meget begrænset og svært tilgængeligt. Enkelte steder forekom lidt bredere hulrum i trækonstruktionen, som kunne inspiceres, men der blev ikke observeret flagermus eller tegn på aktivitet.

Den tidligere hovedindgang var konstrueret som et højt indgangsparti med loft af træplader og, formodentlig, tagpap ovenpå. Der var ingen egnede hulheder i denne del.

Bagerst i bygningen fandtes enkelte mindre rum, men alle stod åbne til loftet og uden egnede hulrum. Alle vindues- og døråbninger var muret til, så der ikke var adgang til hulmuren. Det ligner at der på nuværende tidspunkt er mulig adgang til hulmuren via mellemrum mellem inder- og ydervæg fra oven, men da bygningen står åben og uopvarmet, vurderes det, at hulmuren ikke kan forblive frostfri, og at flagermus derfor ikke vil kunne overvintre her.

Bygningen har oprindeligt været tæt konstrueret, hvor taget sluttede tæt sammen med væggene ved hjælp af tværbrædder. Taget har desuden været lukket af med skum i bølgeprofilerne for at forhindre adgang for fugle, flagermus og andre dyr. Det formodes derfor, at bygningen også før den delvise nedrivning har været uegnet for flagermus.

Ejendommen ligger mellem ældre og nyere villakvarterer uden større bevoksning og uden direkte nærhed til grønne områder, der kunne fungere som egnede jagtområder for flagermus. Størstedelen af arealet omkring bygningen er asfalteret eller dækket af fast belægning, hvilket yderligere begrænser fødesøgningsmulighederne. Det formodes derfor, at flagermusaktiviteten omkring ejendommen og i nærområdet generelt er meget lav. Mange af de omkringliggende ejendomme er ældre og delvist uvedligeholdte, hvilket potentielt giver bedre alternative rastemuligheder for eventuelle forbipasserende flagermus.

Det mindre bevoksede areal bag bygningen består af lav og relativt ung beplantning. De få træer omkring bygningen vurderes for små til at kunne udvikle dybe hulheder, og beplantningen danner kun i begrænset omfang læ og strukturer, der kan fungere som egnede jagtområder.

Billeder – Ejendommen

















