



Teknik og Miljø
Byggeri, TM
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

Init:
STHOE

Sagsnr.:
S2026-1966

Matr.nr.: 13 u, 23f samt 13g,
Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

01. maj 2026

Alfred Nobels Vej 20, 9220 Aalborg Øst

Afgørelse om at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport (VVM) for at området for lokalplan 4-4-116 byggemodnes og der opføres 7 punkthuse med etageboliger og 7 tæt-lav-bebyggelser samt forberedes for 15.500 m² erhverv

Aalborg Kommune har den 06-02-2026, modtaget ansøgning vedrørende VVM-screening af byggemodning af 'Sagahøjen', samt opførelse af 128 etageboliger fordelt på 7 punkthuse i 2 og 4 etager samt 24 tæt-lave boliger i 2 etager.

Ansøgningen er fremsendt i henhold til § 18 i Miljøvurderingsloven [Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)] nr. 4 af 3. januar 2023.

Projektet er omfattet af lovens bilag 2:
Punkt 10 'Infrastrukturprojekter'

- b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.
- e) Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1)
- g) Dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1)

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 screeningskema.

Afgørelsen vil blive offentliggjort den 01-05-2026 under 'Lovpligtige annoncer' på kommunens hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer

Baggrund

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i:

- Ansøgning med oversigtskort og bilag modtaget den 6. februar 2026.
- Kommune- og lokalplanlægning samt forholdet til anden gældende lovgivning mm.

Høring

I forbindelse med sagens behandling, har ansøgningen været sendt i intern høring hos relevante afdelinger i Aalborg Kommune.

Sammenfatning og konklusion

Projektet i sig selv vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet, heller ikke i kombination med de øvrige projekter i nærområdet.

Vurderingen bygger på at der ikke er væsentlige miljøproblemer i området og at projekterne ikke har nogen væsentlig påvirkning på landskabet, beskyttet natur, vand og naturen generelt i området. Desuden belaster projektet ikke miljøet væsentligt ifht støj lys skygge mm.

Rent trafikalt vil området komme til at bidrage til en påvirkning i nærområdet. Der er igangværende kapacitetsanalyser for rundkørslen mellem Selma Lagerlöfs Vej og Alfred Nobels Vej, som kan forventes ændret til et kryds på baggrund af det aktuelle planområdes og øvrige igangværende planers fremtidige anvendelser.

Det eksisterende vejanlæg opdateres desuden med kanaliseringsanlæg på Alfred Nobels Vej og er i den forbindelse vurderet at kunne håndtere trafikanter fra områdets plangrundlag og nærværende projekt.

Projektet vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet.

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 forudsætter tilladelse, godkendelse og dispensation efter anden lovgivning.

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i den fremsendte ansøgning med oversigtskort fremsendt via Byg og Miljø på byggemodningssag S2024-10754 den 06-02-2026.

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 for projektet, kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Klager skal være indsendt senest 4 uger efter den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort (se dato for offentliggørelse på denne afgørelses første side).

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 Fødevarerklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommuni-

kation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via Miljø- og Fødevarerklagenævnet 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 og Miljø, Byggeri. Vi videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, 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 for offentliggørelse på denne afgørelses første side).

Venlig hilsen

Stine Ruby Høgh
Byggesagsbehandler - Team Erhverv

Direkte tlf.: 25 20 20 64

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.



Teknik og Miljø
Byggeri, TM
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

Init.: STHOE

Sagsnr.: S2026-1966

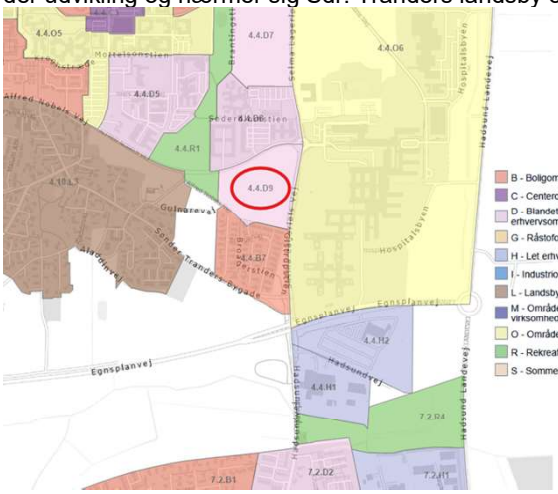
Matr.nr.: 13 u, 23f samt 13g,
Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

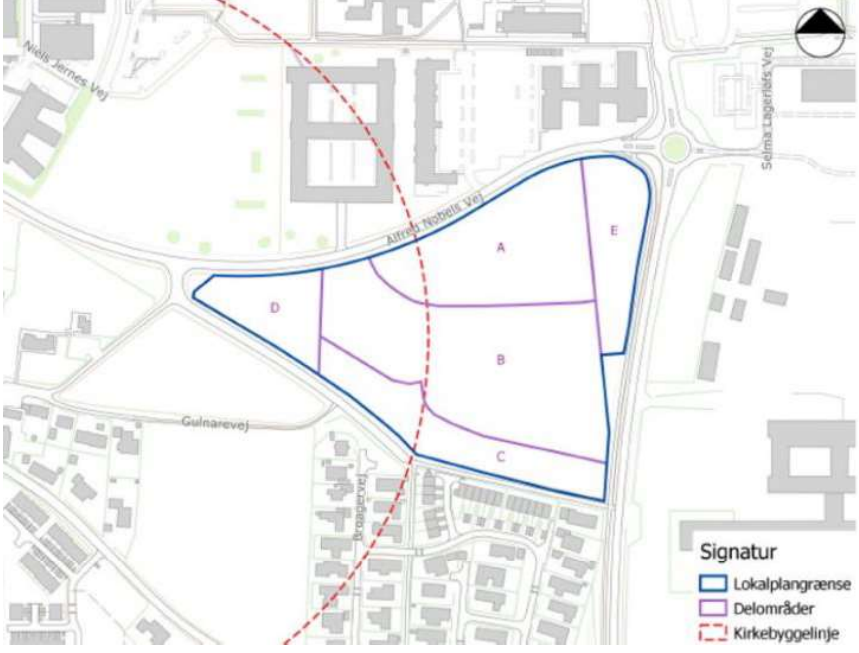
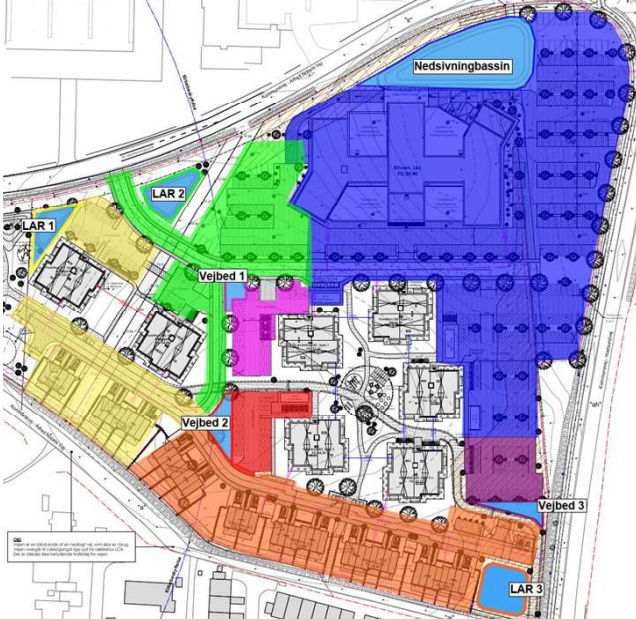
Alfred Nobels Vej 20, 9220 Aalborg Øst


VVM-screening af at området for lokalplan 4-4-116 byggemodnes og der opføres 7 punkthuse med etageboliger og 7 tæt-lav-bebyggelser samt forberedes for 15.500 m² erhverv

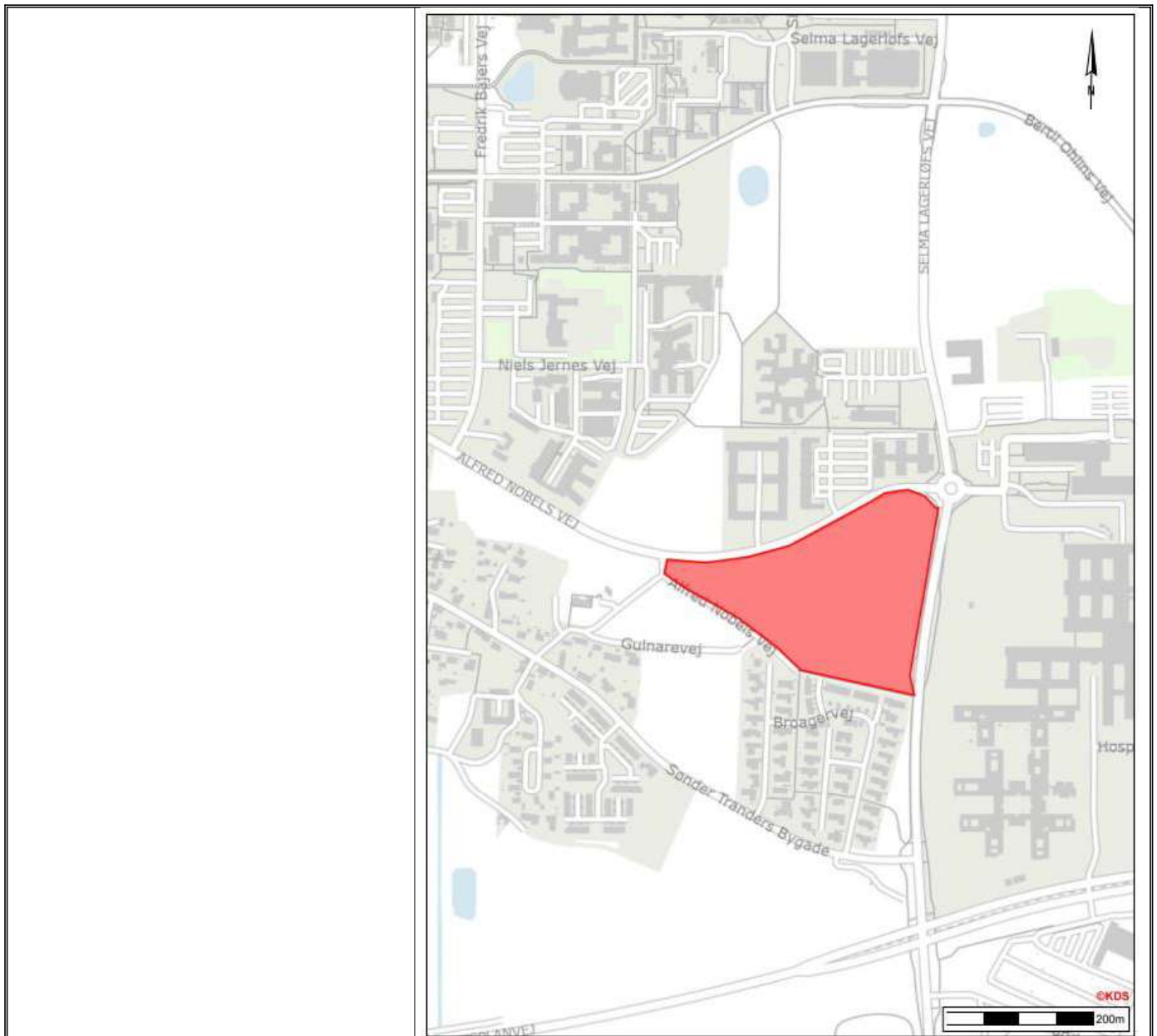
Screeningen er foretaget i henhold til Miljøvurderingsloven, i henhold til § 21 og bilag 6 i loven. Dette bilag fastlægger kriterier, som skal anvendes i vurderingen af, om projektet kan få en væsentlig virkning på miljøet og at der dermed skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport (VVM). De følgende 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	<p>Projektarealet er på 53-54.000 m² som placerer sig i et område hvor byen er under udvikling og nærmer sig Sdr. Tranders landsby og åbent land.</p>  <p>Med lokalplanen er tilladt ændringer i arealanvendelsen, hvor tidligere landbrugsareal ved lokalplanens vedtagelse er overgået til byzone, med det formål at benytte arealet til boliger og erhverv.</p> <p>Den ansøgte anvendelse svarer til planlagte anvendelse og projektets disponering svarer overordnet til plangrundlaget.</p>

	<p>Som et led i områdets byggemodning etableres flere bassiner til lokal nedsivning af regnvand.</p>
<p>Projektbeskrivelse – jf. ansøgning:</p>	<p>Projektet er en byggemodning der indeholder vejanlæg, lokal regnvandshåndtering, 7 punkthuse, 5 rækkehuse og 2 dobbelthuse. Derudover giver området mulighed for opførelse af 15.500 m² erhvervsbyggeri på området i byggefelt A. Punkthuse og rækkehuse er placeret på hhv. byggefelt B og C.</p>  <p>Al overfladevand op til en 30-års hændelse håndteres ved lokal nedsivning. Der etableres 6 regnbede(LAR), hvoraf 3 er vejbede og 3 er mere naturlige lavninger. Dertil kommer ét større nedsivningsbassin i nordøst, som kan håndtere en 100-års regnhændelse.</p> <p>Tagvand fra punkthuse ledes til 5 nedgravede faskiner under p-areal. Der sker ingen afledning til recipient. (se bassiners placering herunder)</p> 
<p>Navn og adresse på bygherre:</p>	<p>Kontakt: Maria Toft Caludan, 60296087, mfc@tnudvikling.dk C/O TN Udvikling A/S, Porsvej 2, 1. 9000 Aalborg</p>

Bygherres kontaktperson og telefon nr:	Jens Falk Møller, 26825602, jfm@kriator.dk Kriator A/S, Porsvej 2 9000 Aalborg
Projektets placering:	Lokalplanen ligger på adressen Alfred Nobels Vej 20, 9220 Aalborg Øst og omfatter matr.nr. 23f, 13u og 13g, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
Projektet berører følgende kommuner:	Aalborg Kommune
Oversigtskort:	 <p>Et oversigtskort over Aalborg Kommune. Kortet viser bygrænser, vandløb og søer. Et rødt område er markeret i Sdr. Tranders. I øverste højre hjørne er der en nordpil, og i nederste højre hjørne er der et målestok og logoet for SKDS.</p>
Kortbilag i målestok:	1:5000



Forholdet til reglerne om miljøvurdering (VVM – konkret projekt)	Ja	Nej	
Anlægget er opført på bilag 1 i Miljøvurderingsloven		x	-
Anlægget er opført på bilag 2 i Miljøvurderingsloven	x		<p>Projektet er omfattet af bekendtgørelsens bilag 2: Pkt. 10. Infrastrukturprojekter</p> <p>b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.</p> <p>e) Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1)</p> <p>g) Dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1)</p>

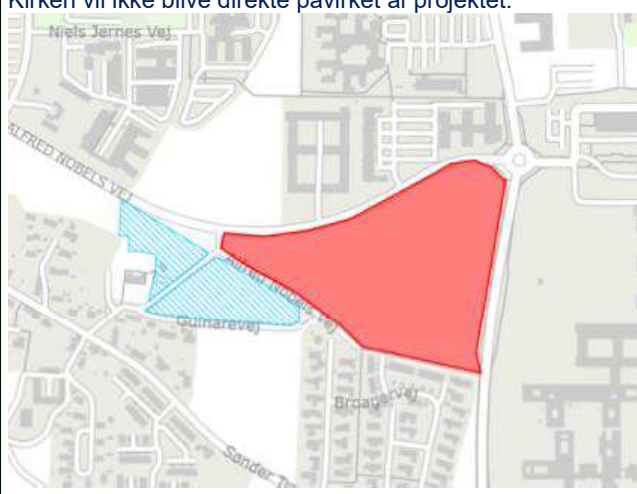
Vurderes det, at anlægget kan få indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier:

1. Anlæggets karakteristika:	Ikke relevant	Ja	Nej	Vurdering
Hele projektets dimensioner og udformning:				
1.1 Arealbehovet i ha:			x	Grundarealet er 53.700 m ²
1.2 Er der andre ejere end Bygherre?	x			Ej oplyst
1.3 Det bebyggede areal i m ² og bygningsmasse i m ³ :			x	Lokalplanen giver mulighed for, at der i alt kan opføres ca. 29.600 m ² bebyggelse. 31.850 m ² befæstet areal Bygningsmasse: Delområde A: 434.000 m ³ Delområde B: 155.770 m ³ Delområde C: 24.650 m ³ Regnvand håndteres lokalt via nedsivning. Tagvand fra punkthuse ledes til nedgravede faskiner under p-areal og overfladevand i øvrigt ledes til grøfter og flere bassiner i området. Spildevand tilkøbes fælles forsyningsledning. Der vil ikke ske udledning til vandløb eller sø.
1.4 Anlæggets maksimale bygningshøjde i m:			x	Indenfor delområde A: Maksimal højde 28 meter. Indenfor delområde B: Maksimal højde 15 meter, Dog kun 8,5 meter indenfor kirkebyggelinje. Indenfor delområde C: Maksimal byggehøjde 8,5 meter.
1.5 Kumulation med andre eksisterende og/eller godkendte projekter:		x		I de seneste år er der sket en betydelig byudvikling i det østlige Aalborg omkring projektområdet med etablering af Universitetshospitalet, SUND, Universitets kvarteret. Øst for Selma Lagerlöfs Vej er det nye supersygehus i Aalborg Ø netop ibrugtaget. Der er igangværende byggearbejder på hospitalsområdet, 2-300 meter nordøst for projektarealet; Postgårdsvej 31. Her opføres Trygs familiehus med 12 enheder. Længere mod øst er endnu ikke igangsat planlagte patient-hotel. Der er flere uudnyttede byggemuligheder i den nordlige del af hospitalsområdet. Det er uvist, hvornår der vil ske udbygning heraf. Ambulancekørsel til og fra hospitalet sker via Selma Lagerlöfs Vej. Det kan påvirke den kumulerede effekt i forhold til støjbelastningen. Det samme kan gøre sig gældende for helikopterlanding på sygehuset. Projektområdet indgår i vækstaksen, hvor Aalborg Kommune ønsker at koncentrere byudviklingen. Projektets anvendelse følger planlægningen; i overensstemmelse med lokalplanen, er der tale om blandet bolig- og erhvervsområde.

			<p>100 meter nord for Alfred Nobels Vej planlægges for kontorherv, hotel og tilhørende p-huse og etablering af kryds på Selma Lagerløfs Vej. Planlægningen er ikke endelig og vi er ikke bekendt med at anlægsarbejder vil ske sideløbende med byggearbejder i nærværende projekt.</p> <p>Det forventes, at eksisterende rundkørsel, som støder op til ejendommen i mødet mellem Selma Lagerløfs Vej og Alfred Nobels Vej, af kapacitetsmæssige hensyn må ændres til et kryds.</p> <p>Forventet årsdøgntrafik 2032 er jf. støjberegning 4.000 ÅDT på Alfred Nobels Vej 11.700 ÅDT på Hadsundvej.</p> <p>I forbindelse med projektområdet skal der i vejarealet på Alfred Nobels Vej, anlægges et kanaliseringsanlæg som er adgangsvejen til projektområdet.</p> <p>Langs nordsiden af projektområdet er reserveret areal for cykelruter.</p> <p>Der er en sekundære cykelrute (en del af planlægningen for cykelrutenettet) langs den nordlige Alfreds Nobels Vej og Selma Lagerløfs Vej.</p>
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: - Mellemprodukter – type og mængde: Færdigvarer – type og mængde	x		I driftsfasen (det færdige projekt) vil ikke være flow af råstoffer eller produktion af færdigvarer.
1.7 Anlæggets behov for råstoffer – type og mængde i både anlægs- og driftsfasen:			<p>I driftsfasen er ikke andet råstofbehov end hvad der svarer til almindelig forsyningskapacitet.</p> <p>I anlægsfasen er behov for vandmængder svarende til almindeligt byggevand.</p> <p>Der vil opstå byggeaffald i anlægsfasen. Det sorteres i fraktioner (beton – gips – osv.)</p> <p>I anlægsfasen håndteres regnvand på terræn. Om nødvendigt etableres der midlertidige grøfter/diger til at styre vand væk fra udgravninger.</p> <p>Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud</p>

				Der sikres sortering iht. Aalborg Kommunes Regulativ for Erhvervsaffald. I driftsfasen overholdes Aalborg Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.
1.13 Kræver bortskaffelse af affald og spildevand ændringer af bestående ordninger:			x	Nej, bestående ordninger overholdes
Forurening og gener:				
1.14 a Jordforurening			x	Området er ikke kortlagt efter reglerne i Jordforureningsloven. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, standses arbejdet og Aalborg Kommune underrettes for aftale om forholdsregler før arbejdet genoptages.
1.14 Overskrides de vejledende grænseværdier for støj:			x	Anlægsarbejdet vil overholde bekendtgørelse om midlertidige aktiviteter (BEK nr 844 af 23/06/2017). Samt "Forskrift for midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Aalborg Kommune". Efter endt anlægsarbejde vil det samlede projekt overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer. Boligområdet vil ikke medføre væsentlig støj og erhvervsområdets generelle anvendelse vil være: - Kontor- og serviceerhverv - Uddannelsesinstitutioner - Sundhedsinstitutioner - Tekniske anlæg - Nærrekreativt område Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3 Der er udsigt til at de tilgrænsende veje Alfred Nobels Vej og Selma Lagerlöfs Vej vil blive hastighedsbegrænset ifht. i dag. Det vil nedbringe trafikstøj fra færdslen der.
1.15 Overskrides de vejledende grænseværdier for luftforurening:			x	Projektet vil overholde Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening. Anlægsarbejdet vil kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening. I anlægsperioden vil byggearbejdet ikke medføre luftforurening, som overskrider vejledende grænseværdier. Diffuse støvemissioner er ikke omfattet af vejledningerne og vil blive håndteres igennem tilrettelæggelse af arbejdet, vanding og veje mv. i særligt tørre perioder. I driftsperioden vurderes det, at projektet ikke vil medføre omgivelserne gener.
1.16 Vil anlægget give anledning til vibrationsgener:			x	Anlægsarbejdet vil overholde Forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter i Aalborg Kommune, som sikrer forholdet. <u>Midlertidige bygge- og anlægsarbejder - Aalborg Kommune</u> I driftsperioden vil projektet ikke medføre vibrationer for omgivelserne.
1.17 Vil anlægget give anledning til støvgener:			x	Anlægsarbejdet vil overholde Forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter i Aalborg Kommune, som sikrer forholdet. <u>Midlertidige bygge- og anlægsarbejder - Aalborg Kommune</u>

				I driftsperioden vil projektet ikke medføre støvgener for omgivelserne.
1.18 Vil anlægget give anledning til lugtgener:			x	Anlægsarbejdet vil overholde Forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter i Aalborg Kommune, som sikrer forholdet. I driftsperioden vil projektet ikke medføre lugtgener for omgivelserne.
1.19 Vil anlægget give anledning til lysgener:			x	I anlægsperioden anvendes almindelig byggepladsbelysning i vinterhalvåret. Det slukkes, når der ikke arbejdes på pladsen. Belysning opsættes, så der ikke er betydelige gener for naboer. Da byggepladsbelysningen er af midlertidig karakter, vurderes den ikke at ville føre til en påvirkning, af afgørende karakter. I driftperioden er der alm. oplysning af fællestier og -vej. iht. gældende krav for belysning. Disse vil ikke oplyse naboarealer eller omgivelserne.
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			Projektet er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.
1.21 Risiko for menneskers sundhed (fx som følge af vand- eller luftforurening):			x	Det vurderes ikke, at byudvikling vil udgøre en forureningsrisiko for grundvand i dette område, ligesom der ikke vil ske luftforurening fra området. Der er ikke risiko for menneskers sundhed. I anlægsfasen vurderes det heller ikke at der vil ske luftforurening eller at håndtering af spildevand vil have negativ indvirkning på menneskers sundhed.
2. Projektets placering				
Den eksisterende og godkendte arealanvendelse:				
2.1 Forudsætter anlægget ændring af den eksisterende arealanvendelse:	x			Den fremtidige anvendelse af arealet svarer til det planlagte for området. Men det har hidtil været landbrugsjord, som med realisering af planen ændrer anvendelse.
2.2 Forudsætter anlægget ændring af en eksisterende lokalplan for området:			x	Projektet forudsætter ikke ny planlægning. Det etableres i lokalplanområde 4-4-116. Af lokalplanens formål fremgår: "Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at opføre et blandet bolig- og erhvervsområde. Med Aalborg Universitet og Nyt Aalborg Universitetshospital (NAU) kommer udbygningen af grunden med erhverv til at ligge i god tråd med den udvikling, som det østlige Aalborg har gennemgået og gennemgår. Bygningerne og anvendelserne har til formål at tilbyde funktioner, der komplementerer udbuddet i området. Lokalplanen har blandt andet til formål at sikre, at det kommende byggeri tilpasses til nærområdet i forhold til både skala og materialevalg. Lokalplanen skal sikre, at der skabes gode og kvalitative opholdsarealer, som er med til at give området et overordnet grønt udtryk."

2.3 Forudsætter anlægget ændring af kommuneplanen:			x	Projektet forudsætter ikke tillæg eller ændringer til kommuneplanen.
Naturresoercernes 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 dets undergrund, herunder grundvand og grundvandssænkning m.m.:				<p>Der vil ske nedsivning til grundvand. Regnvand vil blive rensat i nedsivningsbassiner og forskellige LAR løsninger inden for området. Alt overfladevand op til en 30-års hændelse håndteres ved nedsivning. Der etableres følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 regnbede/LAR hvoraf 3 er vejbede og 3 er lidt mere naturlige lavninger. - 5 faskiner forventligt under nogle af parkeringspladserne til håndtering af tagvand fra punkthusene (lejlighedskomplekser). - Ét større nedsivningsbassin i nordøst, som kan håndtere en 100-års regnhændelse. <p>Al regnvand håndteres indenfor projektområdet ved nedsivning og der sker ingen afledning til recipient.</p> <p>Projektet er ikke beliggende i område med drikkevandsinteresser, og vurderes ikke at være til hinder for fremtidig anvendelse af grundvandet.</p>
Det naturlige miljøes bæreevne:				
2.5 Indebærer anlægget en mulig påvirkning af vådområder, områder langs bredder, flodmundinger:			x	LAR-anlæggene etableres og dimensioneres i overensstemmelse med gældende BAT-principper for lokal håndtering af overfladevand. Og dermed vurderes der ikke at være risiko for påvirkning af nærliggende områder.
2.6 Kystområder og havmiljøet:			x	Regnvandet håndteres lokalt på matriklen og påvirker ikke kystområder eller havmiljø.
2.7 Bjerg og skovområder og forudsætter anlægget rydning af skov:			x	Der er ikke skov på ejendommen. Projektet forudsætter ikke rydning af skov.
2.8 Vil anlægget være i strid med eller til hinder for etableringen af naturreservater eller naturparker:			x	Med en placering i byzone, er projektet ikke til hinder for naturreservater.
2.9 Kan anlægget påvirke registrerede, beskyttede eller fredede områder:				<p>Nationalt <u>Fredede områder:</u> Sønder Tranders Kirke ligger lige op ad projektområdet. Kirken vil ikke blive direkte påvirket af projektet.</p>
Kan anlægget påvirke rødlistede arter.			x	
				<p>Internationalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natura 2000-område - Bilag IV arter

Byggelinjer:

Kirken udløser en Kirkebyggelinje, som går ind over den vestlige del af projektområdet. Der er fastsat rammer i den gældende lokalplan, som sikrer mod bebyggelse over 8,5 m inden for kirkebyggelinjen.

Beskyttede naturtyper:

Der er ingen beskyttet natur inden for projektområdet. Der er omkring 400 meter til nærmeste §3 beskyttet natur: en sø, vest for projektområdet.

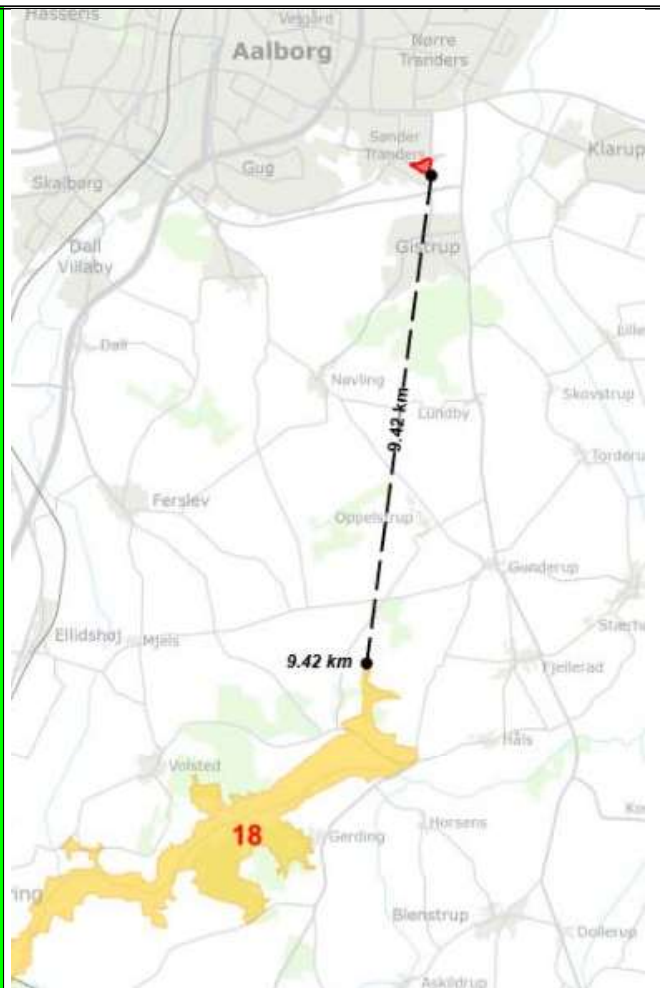


Realisering af projektet vil ikke påvirke beskyttede naturtyper.

Internationalt

Natura 2000-område

Nærmeste natura 2000 område er N18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø som ligger ca. 9,4 km syd for projektområdet. På grund af projektets karakter, afstand og uden direkte forbindelse, vil det ikke kunne påvirke Natura 2000-området.



Bilag IV arter:

Der er ikke fund af bilag IV arter indenfor projektområdet. Observerede fund i nærheden af projektområde:

- odder ca. 700 m nordøst for projektområdet (registrering fra 2020),
- en art af flagermus ca. 900 m syd for projektområdet (registrering fra 2024)
- strandtudse ca. 1,4 km sydvest for projektområdet (registrering fra 2022).

Der er ikke kendskab til fund af bilag IV-arter inden for projektområdet, og det vurderes ikke, at det kan være potentielt levested for arter, der forekommer i området. Nærmeste fund er af hhv. odder og flagermus, og ingen af disse vurderes at kunne yngle eller raste inden for projektområdet.

Projektområdet er beliggende indenfor udbredelsesområdet for følgende arter, som potentielt kan forekomme inden for projektområdet:

- brandts flagermus,
- damflagermus,
- dværgflagermus,
- sydflagermus,
- leisler flagermus,
- nordflagermus,
- vandflagermus,
- frynseflagermus,
- troldflagermus,
- pipistrellflagermus,



			<ul style="list-style-type: none"> • brunflagermus, • skimmelflagermus, • brun langøre, • markfirben, • stor vandsalamander, • løgfrø, • spidssnudet frø og • grøn mosaikgoldsmed. <p>Der er ikke fund af fredede arter inden for projektområdet. Nærmeste fund i nærheden af projektområdet er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lille vandsalamander ca. 450 m vest for projektområdet (registrering fra 2009), • skrubbudse ca. 1 km syd for projektområdet (registrering fra 2025), • butsnudet frø ca. 1 km syd for projektområdet (registrering fra 2011) og • maj-gøgeurt ca. 1 km syd for projektområdet (registrering fra 2022). <p>Der er ikke kendskab til rødlistede arter inden for projektområdet, som ikke vurderes at være et potentielt levested for disse.</p>
2.10 Områder hvor det ikke er lykkedes at opfylde miljøkvalitetsnormer fastsat i EU-lovgivningen:			<p>Ifølge Vandområdeplan for Jylland og Fyn forekommer der ingen dybe grundvandsforekomster i området. Der forekommer to regionale grundvandsforekomster og én terrænnær grundvandsforekomst i området:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den regionale grundvandsforekomst dkmj_1095_ks har god kvantitativ tilstand, men ringe kemisk tilstand grundet påvirkning af pesticider. • Den regionale grundvandsforekomst dkmj_974_kalk har god kvantitativ tilstand, men ringe kemisk tilstand grundet nitrat og pesticider. • Den terrænnære grundvandsforekomst dkmj_315_ks har både god kemisk tilstand og god kvantitativ tilstand. <p>Det vurderes ikke, at projektet vil være til hindring for opfyldelse af målsætningerne i Vandområdeplanerne 2021-2027.</p>
2.11 Tænkes anlægget etableret i et tæt befolket område:			<p>Projektet ligger inden for kommuneplansrammen for erhverv blandet med bolig og grænser op til rekreativt område mod vest, og Sdr. Tranders landsby mod syd og vest. Nord for projektet er erhvervsejendomme og derudover grænser området op til områder udlagt til offentlige formål; Sygehuset NAU mod øst. Området er ikke anset for værende tæt befolket.</p>
2.12 Kan anlægget påvirke vigtige landskabstræk:– historiske, kulturelle, arkæologiske, æstetiske eller geologiske:			<p>Arealet har arkæologisk interesse og gennemarbejdes af Museet forud for projektet. Herefter vurderes projektet ikke at have vigtige arkæologiske, historiske, geologiske eller æstetiske landskabstræk.</p>
2.13 Er anlægget tænkt placeret indenfor:			<p>Projektet er ikke indenfor kystnærhedszonen eller den kystnære del af byzonen.</p>

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			Se pkt. 1.5.
3.2 Indvirkningens art:			x	<p>Med henvisning til pkt. 1.5, er vurderet på potentiel indvirkning på miljøet ifbm. kumulation med andre eksisterende og/eller godkendte projekter.</p> <p>Samt den ændrede arealanvendelse, som permanent overgår fra jordbrug til bebygget bolig/erhvervsområde.</p> <p>Forholdene er i overensstemmelse med de planlægningsmæssige rammer og den ønskede byudvikling for området.</p> <p>Indvirkningerne vurderes ikke at have en sådan væsentlighed, at det må føre til krav om yderligere undersøgelser.</p>
3.3 Indvirkningens grænseoverskridende karakter:			x	Projektet har afledte effekter på de tilgrænsende arealer, men forholdene herunder belysninger, støj, trafik og vand håndteres, så effekten ikke vurderes at være væsentlig.
3.4 Indvirkningens intensitet og kompleksitet:			x	Projektet vurderes at være af sædvanlig karakter i forhold til anlægsarbejder i byzonen med etablering af vej og bassiner efter kendte metoder.
3.5 Indvirkningens sandsynlighed:			x	Væsentlige indvirkninger vurderes ikke sandsynligt.
3.6 Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet:			x	Projektet forventes opstartet juli/august 2026 og anlægsfasens varighed er ikke kendt. Der forventes ikke væsentlige indvirkninger i hverken anlægs- eller driftsfasen.
3.7 Kumulation af projektets indvirkninger med indvirkninger af andre eksisterende og/eller godkendte projekter:			x	<p>Med henvisning til pkt. 1.5.</p> <p>Øst for Selma Lagerløfs Vej er det nye supersygehus i Aalborg Ø netop ibrugtaget.</p> <p>Ambulancekørsel til og fra hospitalet sker via Selma Lagerløfs Vej. Det kan influere på den kumulerede effekt i forhold til støjbelastningen. Det samme kan gøre sig gældende for helikopterlanding på sygehuset.</p> <p>Der er igangværende byggearbejder på hospitalsområdet, 2-300 meter nordøst for projektarealet; Postgårdsvej 31. Her opføres Trygs familiehus med 12 enheder. Patient-hotel lidt længere øst på er endnu ikke i gang.</p> <p>Der er flere uudnyttede byggemuligheder i den nordlige del af hospitalsområdet. Det er uvist, hvornår der vil ske udbygning heraf.</p> <p>100 meter nord for Alfred Nobels Vej planlægges for kontorhverv, hotel og tilhørende p-huse og etablering af kryds på Selma Lagerløfs Vej. Planlægningen er ikke endelig og vi er ikke bekendt med at anlægsarbejder vil ske sideløbende med byggearbejder i nærværende projekt.</p>

				Der forventes ikke væsentlige indvirkninger som følge af kumulation med andre projekter.
3.8 Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne:			x	Ved overholdelse af nævnte vejledninger og standarder, vurderes de mulige begrænsninger af indvirkning at være sikret. Projektet svarer til det som plangrundlaget giver mulighed for, og særligt på den baggrund vurderes det, at der ikke er væsentlige indvirkninger ved etablering af projektet.
Konklusion				
Giver resultatet af screeningen anledning til at antage, at det ansøgte projekt vil kunne påvirke miljøet væsentligt, således at der skal udarbejdes en miljøvurderingskonsekvensrapport:			x	Nej. Etablering af projektet vurderes som værende muligt uden væsentlige indvirkninger til de omkringliggende arealer og inden for lokalplanens konkrete afgrænsede område. Projektets påvirkning af miljøet vurderes indenfor rammerne af screening, med hensyn til de tilgrænsende områder, både i form af det åbne land og ådalene, men også de tilgrænsende erhvervsområder og boligområdet Broager.

Som grundlag for ovenstående screening er følgende materiale benyttet:

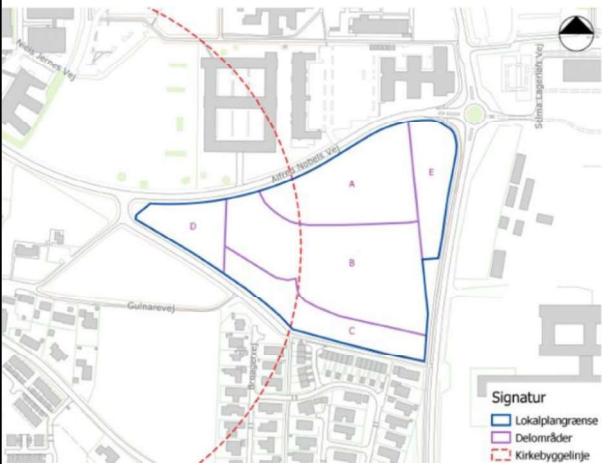
- Danmarks miljøportal

Ansøgningsskema, jf. Bekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021 om miljøvurderingen af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) modtaget den 06-02-2026.

Bilag 1

Ansøgningskema

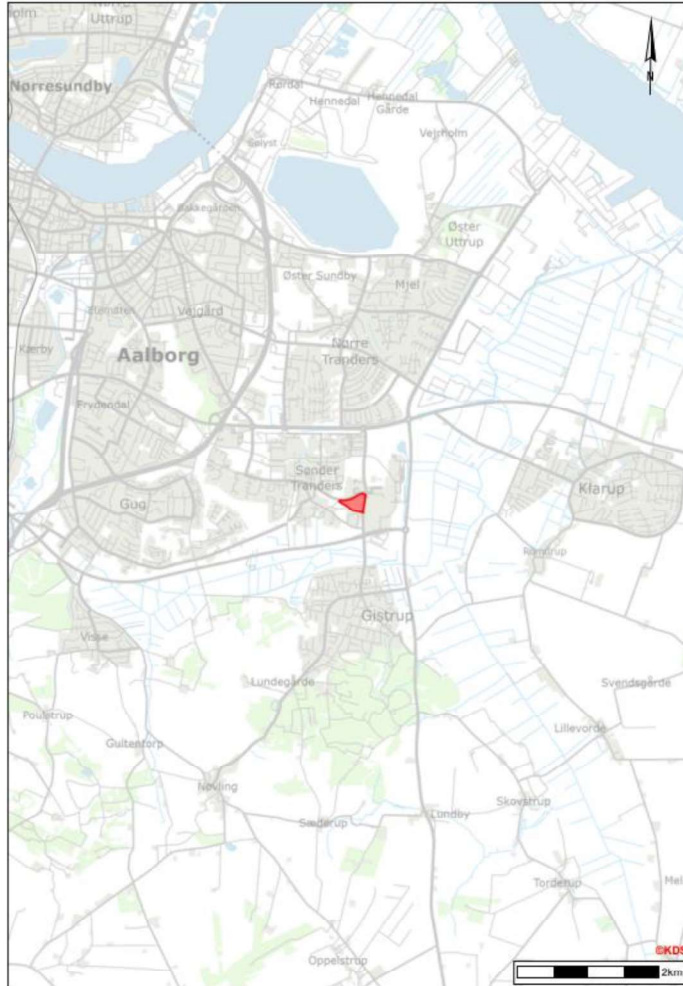
Nedenstående skema angiver de oplysninger, som skal indgives til myndighederne ved ansøgning af projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, jf. lovens § 21. Bygherren skal, hvor det er relevant for ansøgningen om det konkrete projekt, tage hensyn til kriterierne i lovens bilag 6, når skemaet udfyldes. 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)	<p>Projektet er en byggemodning der indeholder 7 punkthuse, 5 rækkehuse og 2 dobbelthuse. Derudover giver området mulighed for opførelse af 15.500 m² erhvervsbyggeri på området i byggefelt A. Punkthuse og rækkehuse er placeret på hhv. byggefelt B og C.</p> 
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Kontakt: Maria Toft Caludan, 60296087, mfc@tnudvikling.dk C/O TN Udvikling A/S, Porsvej 2, 1. 9000 Aalborg
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	Jens Falk Møller, 26825602, jfm@kriator.dk Kriator A/S, Porsvej 2 9000 Aalborg
Projektets adresse, matr. nr. og ejerlav. For havbrug angives anlæggets geografiske placering angivet ved koordinater for havbrugets 4 hjørneafmærkning er i bredde/længde (WGS-84 datum).	Lokalplanen ligger på adressen Alfred Nobels Vej 20, 9220 Aalborg Øst og omfatter matr.nr. 23f, 13u og 13g, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
Projektet berører følgende kommune eller kommuner (omfatter såvel den eller de kommuner, som projektet er	Aalborg Kommune

placeret i, som den eller de kommuner, hvis miljø kan tænkes påvirket af projektet)

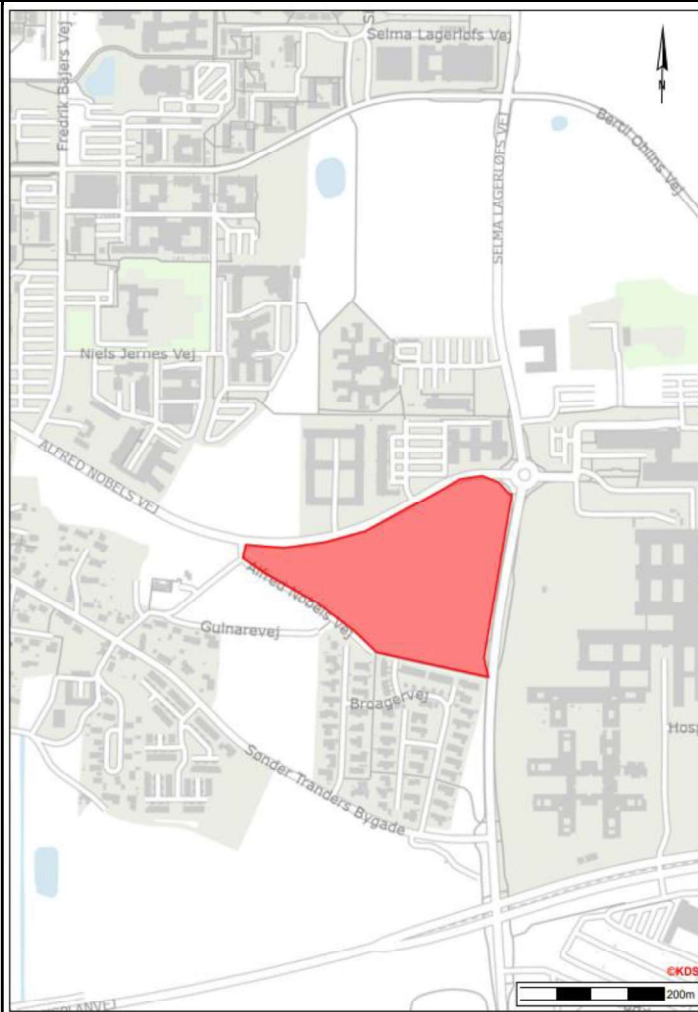
Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000 – Målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.

Målestok angives: 1:50.000



Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg).

Målestok angives: 1:5.000



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: a) Anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål. b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. e) Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1) g) Dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand (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	
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	Lokalplanen giver mulighed for, at der i alt kan opføres ca. 29.600 m ² bebyggelse.
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	Nej Grundarealet er 53.700 m ² Lokalplanen giver mulighed for, at der i alt kan opføres ca. 29.600 m ² bebyggelse. 31.850 m ² Delområde A: 434.000 m ³ Delområde B: 155.770 m ³ Delområde C: 24.650 m ³ Indenfor delområde A: Maksimal højde 28 meter. Indenfor delområde B: Maksimal højde 15 meter, 8,5 meter indenfor kirkebyggelinje Indenfor delområde C: Maksimal byggehøjde 8,5 meter Intet
4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden Råstofforbrug i anlægsperioden på	

type og mængde:																																														
Vandmængde i anlægsperioden	Ingen udover almindelig byggevand																																													
Affaldstype og mængder i anlægsperioden	Alm. byggeaffald som sorteres i udvalgte fraktioner. Som fx beton, gips, osv.																																													
Spildevand til renselanlæg i anlægsperioden	Aalborg Kloak etablerer spildevandsforsyning i forbindelse med byggemodningen der kan tilsluttes.																																													
Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden	Intet																																													
Håndtering af regnvand i anlægsperioden	Regnvand i anlægsperioden vil blive håndteret på terræn. Der vil om nødvendigt blive etableret midlertidige grøfte/diger til at styre vandet væk fra udgravninger.																																													
Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå	<p>Tidsplan</p> <p>Foreløbig tidsplan for 2026:</p> <table border="0"> <tr> <td>Feb</td> <td>Indgåelse af aftaler med forsyningselskaber</td> </tr> <tr> <td>Mar-apr</td> <td>Projektering</td> </tr> <tr> <td>April</td> <td>Forventet byggetilladelse</td> </tr> <tr> <td>Jul-aug</td> <td>Opstart byggemodning</td> </tr> <tr> <td>Jul-sep</td> <td>Udførelse af ledninger i og omkring stamveje</td> </tr> <tr> <td>Okt-nov</td> <td>Udførelse af fundamenter og indføringer i skakte (Etape 1)</td> </tr> </table> <p>Tidsplanen for etape 2 og 3 kendes ikke endnu, men det er forventningen at de går i gang umiddelbart efter etape 1.</p>	Feb	Indgåelse af aftaler med forsyningselskaber	Mar-apr	Projektering	April	Forventet byggetilladelse	Jul-aug	Opstart byggemodning	Jul-sep	Udførelse af ledninger i og omkring stamveje	Okt-nov	Udførelse af fundamenter og indføringer i skakte (Etape 1)																																	
Feb	Indgåelse af aftaler med forsyningselskaber																																													
Mar-apr	Projektering																																													
April	Forventet byggetilladelse																																													
Jul-aug	Opstart byggemodning																																													
Jul-sep	Udførelse af ledninger i og omkring stamveje																																													
Okt-nov	Udførelse af fundamenter og indføringer i skakte (Etape 1)																																													
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:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Volumen</th> <th>Enhed</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jord, afgravning (inkl. muld)</td> <td>4120</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>Jord, påfyldning</td> <td>2340</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>Afsfalt</td> <td>36</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>Kløversten</td> <td>13</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>Belægningssten</td> <td>758</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>Græsarmering</td> <td>600</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>Fortovsfliser</td> <td>61</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>Afretningssand</td> <td>492</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>Stenmel</td> <td>100</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>Stabilgrus</td> <td>4482</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>Bundsikring</td> <td>4034</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>Muld til rabat</td> <td>81</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>Kantsten i beton</td> <td>162</td> <td>m3</td> </tr> <tr> <td>Betonfundament til kantsten</td> <td>359</td> <td>m3</td> </tr> </tbody> </table>	Type	Volumen	Enhed	Jord, afgravning (inkl. muld)	4120	m3	Jord, påfyldning	2340	m3	Afsfalt	36	m3	Kløversten	13	m3	Belægningssten	758	m3	Græsarmering	600	m3	Fortovsfliser	61	m3	Afretningssand	492	m3	Stenmel	100	m3	Stabilgrus	4482	m3	Bundsikring	4034	m3	Muld til rabat	81	m3	Kantsten i beton	162	m3	Betonfundament til kantsten	359	m3
Type	Volumen	Enhed																																												
Jord, afgravning (inkl. muld)	4120	m3																																												
Jord, påfyldning	2340	m3																																												
Afsfalt	36	m3																																												
Kløversten	13	m3																																												
Belægningssten	758	m3																																												
Græsarmering	600	m3																																												
Fortovsfliser	61	m3																																												
Afretningssand	492	m3																																												
Stenmel	100	m3																																												
Stabilgrus	4482	m3																																												
Bundsikring	4034	m3																																												
Muld til rabat	81	m3																																												
Kantsten i beton	162	m3																																												
Betonfundament til kantsten	359	m3																																												
Råstoffer – type og mængde i driftsfasen	Ingen																																													
Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen	Ingen																																													

Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen	Ingen
Vandmængde i driftsfasen	Ingen
6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen: Farligt affald:	Ingen
Andet affald:	Almindeligt husholdningsaffald
Spildevand til renselanlæg:	Almindeligt sanitært spildevand fra husholdning
Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav:	Intet
Håndtering af regnvand:	<p>Alt overfladevand op til en 30-års hændelse håndteres ved nedsivning. Der etableres følgende 6 regnbede/LAR hvoraf 3 er vejbede og 3 er lidt mere naturlige lavninger</p> <p>5 faskiner forventeligt under nogle af parkeringspladserne til håndtering af tagvand fra punkthusene (lejlighedskomplekser)</p> <p>Et større nedsivningsbassin i nordøst, som kan håndtere en 100-års regnhændelse</p> <p>Der sker altså ingen afledning til recipient. (Se figur hvor de placeres)</p>
Proiektets	Ja Nei Tekst

karakteristika			
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?	X		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?	X		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?	X		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		Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 17. Anlægsarbejdet vil være omfattet af bekendtgørelse om midlertidige aktiviteter (BEK nr 844 af 23/06/2017). I driftstilstanden vil virksomheden være omfattet af vilkår i virksomhedens miljøgodkendelse fsa. støj, lugt, vibrationer. Disse er fastsat med afsæt i luft, støj- og lugtvejledningen. Anlægsarbejdet vil også være omfattet af "Forskrift for midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Aalborg Kommune."
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	X		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen I anlægsperioden vil byggearbejdet midlertidigt kunne skabe støjgener og vibrationer. Det vurderes, at anlægsarbejdet vil overholde vejledende grænseværdier. Eventuelle gener reduceres gennem hensigtsmæssig tilrettelæggelse af arbejdet. Arbejdet vil ske inden for almindelig arbejdstid.
16. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne	X		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen Ikke relevant. Boligområdet vil ikke medføre væsentlig støj og erhvervsområdets generelle anvendelse vil være:

overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?			<ul style="list-style-type: none"> - Kontor- og serviceerhverv - Uddannelsesinstitutioner - Sundhedsinstitutioner - Tekniske anlæg - Nærrekreativt område <p>Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3</p>
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?	X		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen. I anlægsperioden vil byggearbejdet ikke medføre luftforurening, som overskrider vejledende grænseværdier. Diffuse støvemissioner er ikke omfattet af vejledningerne og vil blive håndteres igennem tilrettelæggelse af arbejdet, vanding og veje mv. i særligt tørre perioder.
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener I anlægsperioden? I driftsfasen?		X	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse. I anlægsperioden vil der kortvarigt kunne skabes støvgener. Gener vil blive forhindret gennem hensigtsmæssig tilrettelæggelse af arbejdet, renholdelse af køreveje, vanding mv. Der er tale om et projekt og aktivitet, som ikke omfatter støvende aktiviteter i driftsfasen.
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener I anlægsperioden? I driftsfasen?		X	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse. Nej Nej
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		Hvis »ja« angives og begrundes omfanget. Ja, alm. byggepladsbelysning i vinterhalvåret, som slukkes, når der ikke arbejdes på byggepladsen. Belysning opsættes, så der ikke er betydelige gener for naboer. I driftperioden er der alm. oplysning af fællestier og -vej. iht. gældende krav for belysning. Vil ikke oplyse naboarealer eller omgivelserne.
23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige		X	

stoffer nr. 372 af 25. april 2016?			
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	X		Hvis »nej«, angiv hvorfor: Ja. Projektet etableres i lokalplanområde 4-4-116. Af lokalplanens formål fremgår: "Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at opføre et blandet bolig- og erhvervsområde. Med Aalborg Universitet og Nyt Aalborg Universitetshospital (NAU) kommer udbygningen af grunden med erhverv til at ligge i god tråd med den udvikling, som det østlige Aalborg har gennemgået og gennemgår. Bygningerne og anvendelserne har til formål at tilbyde funktioner, der komplementerer udbuddet i området. Lokalplanen har blandt andet til formål at sikre, at det kommende byggeri tilpasses til nærområdet i forhold til både skala og materialevalg. Lokalplanen skal sikre, at der skabes gode og kvalitative opholdsarealer, som er med til at give området et overordnet grønt udtryk."
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		X	Hvis »ja« angiv hvilke: Der bygges maks. i en højde af 8,5 m inden for kirkebyggelinjen ved Sønder Tranders Kirke.
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	

31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.



Nærmeste §3 beskyttet natur er af typen sø, i en afstand af ca. 400 meter vest for projektområdet.

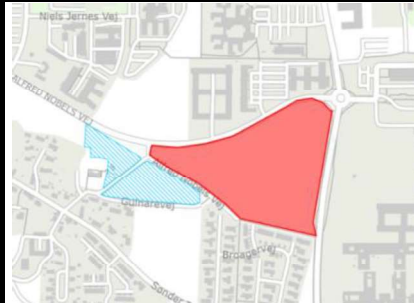
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?

Der er ikke fund af bilag IV arter indenfor projektområdet. Observerede fund i nærheden af projektområde: odder ca. 700 m nordøst for projektområdet (registrering fra 2020), en art af flagermus ca. 900 m syd for projektområdet (registrering fra 2024) og strandtudse ca. 1,4 km sydvest for projektområdet (registrering fra 2022).

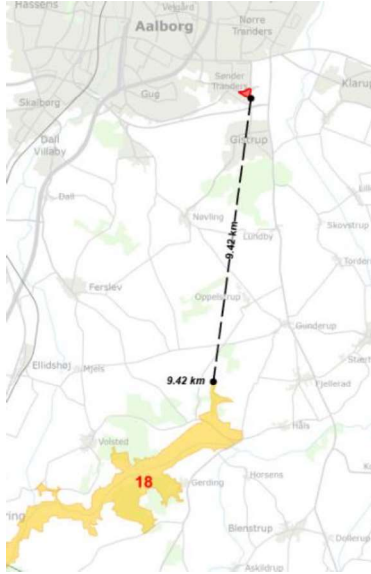

Projektområdet er desuden beliggende indenfor udbredelsesområdet for følgende arter, som potentielt kan forekomme inden for projektområdet:
brandts flagermus, damflagermus, dværgflagermus, sydflagermus, leisler flagermus, nordflagermus, vandflagermus, frynseflagermus, troldflagermus, pipistrelflagermus, brunflagermus, skimmelflagermus, brun langøre, markfirben, stor vandsalamander, løgfrø, spidssnudet frø og grøn mosaikguldsmed.

Der er ikke fund af fredede arter inden for projektområdet. Nærmeste fund i nærheden af projektområdet er: lille vandsalamander ca. 450 m vest for projektområdet (registrering fra 2009), skrubbtudse ca. 1 km syd for projektområdet (registrering fra 2025), butsnudet frø ca. 1 km syd for projektområdet (registrering fra 2011) og maj-gøgeurt ca. 1 km syd for projektområdet (registrering fra 2022).

33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.



Nærmeste fredede område er Sønder Tranders Kirke som ligger lige op ad projektområdet.

<p>34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).</p>			<p>Nærmeste natura 2000 område er N18 Rold Skov, Lindenborg Ådal og Madum Sø som ligger ca. 9,4 km syd for projektområdet.</p>
<p>35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?</p>		X	<p>Hvis »ja« angives hvilken påvirkning, der er tale om.</p> <p>Der vil ske nedsivning til grundvand. Regnvand vil blive rensset i nedsivningsbassiner og forskellige LAR løsninger inden for området.</p> <p>Alt overfladevand op til en 30-års hændelse håndteres ved nedsivning. Der etableres følgende</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 regnbede/LAR hvoraf 3 er vejbede og 3 er lidt mere naturlige lavninger - 5 faskiner forventligt under nogle af parkeringspladserne til håndtering af tagvand fra punkthusene (lejlighedskomplekser) - Et større nedsivningsbassin i nordøst, som kan håndtere en 100-års regnhændelse <p>Alt regnvand håndteres indenfor projektområdet ved nedsivning og der sker ingen afledning til recipient.</p>
<p>36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser?</p>		X	
<p>37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?</p>		X	
<p>38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.</p>	X		<p>Projektet er placeret i et område, hvor en del af området er udpeget som område med risiko for oversvømmelse fra regnvand ved skybrud.</p> 
<p>39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelseslov</p>		X	

en, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?			
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	
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.

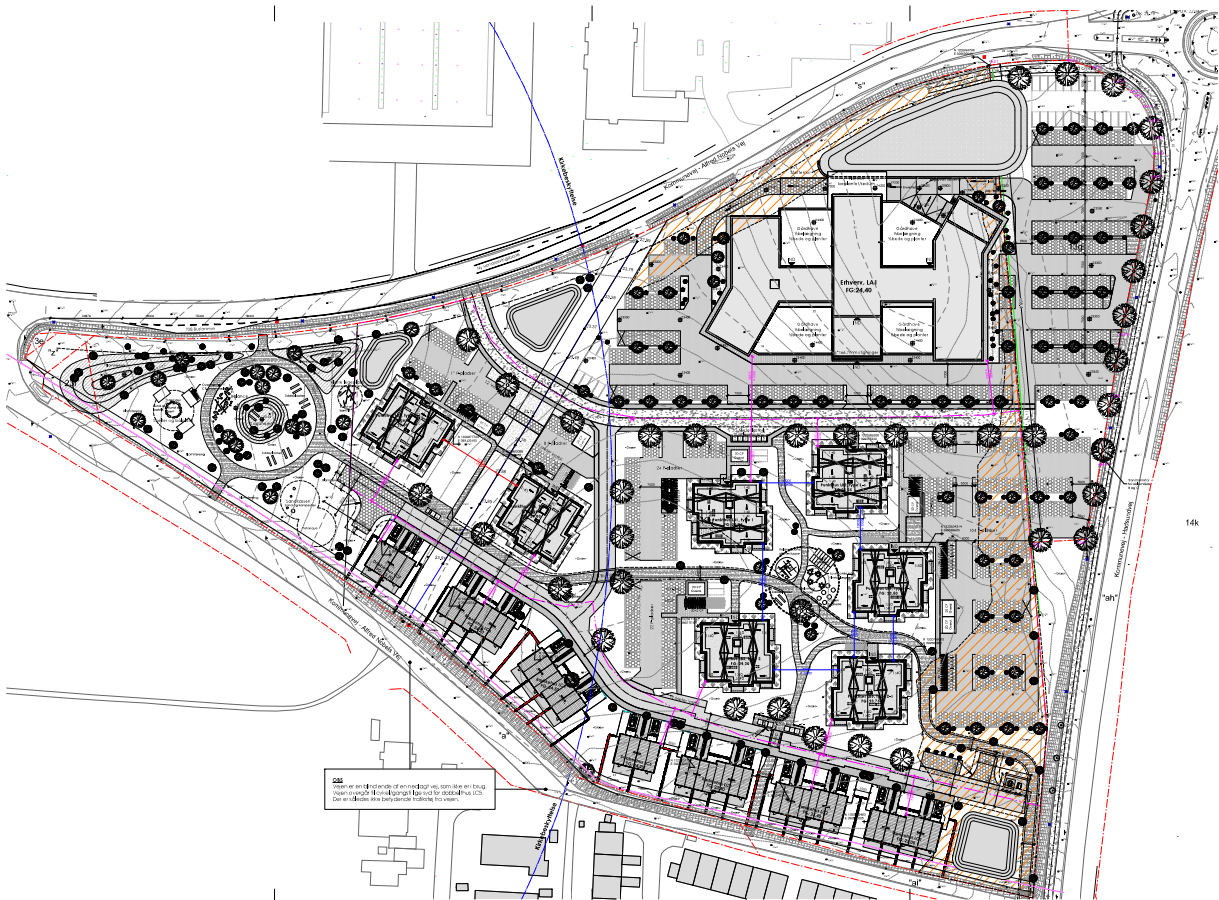
Dato: 06.02.2026 Bygherre/anmelder: Peter Andersen, NIRAS

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.



020
 Noterend: Het ontwerp is een ontwerp, het is niet een bouwplan. Het ontwerp is niet te bouwen. Het ontwerp is niet te bouwen. Het ontwerp is niet te bouwen. Het ontwerp is niet te bouwen.

Overzicht Tabel

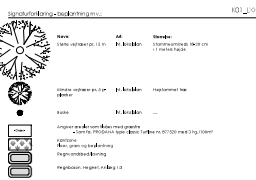
Naam	Oppervlakte (m²)	Volume (m³)	Opmerking
Bouwvlak	10000	10000	
Parkeerplaats	2000	2000	
Weg	500	500	
Gras	1000	1000	
Totaal	13500	13500	

Legenda

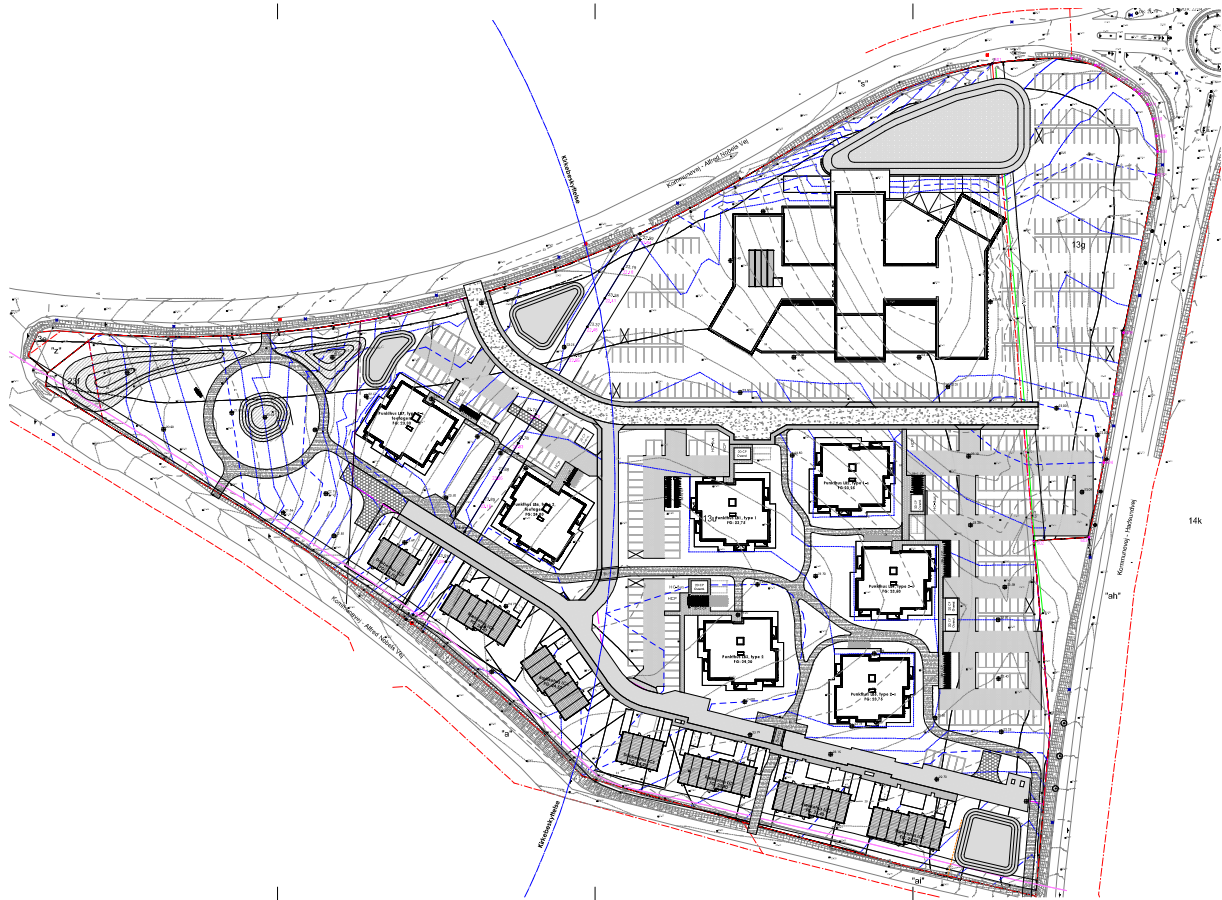
Symbol	Naam	Opmerking
[Symbol]	Weg	
[Symbol]	Gras	
[Symbol]	Parkeerplaats	
[Symbol]	Bouwvlak	

Symbolen

Symbol	Naam	Opmerking
[Symbol]	Weg	
[Symbol]	Gras	
[Symbol]	Parkeerplaats	
[Symbol]	Bouwvlak	



Titel: Situatieplan
 Project: Situatieplan
 Datum: 11-03-2025
 Schaal: 1:1000
 Tekening: Situatieplan



Symboler

- Udviklingsområde
- Eksisterende beboelse
- Eksisterende tekniske installationer
- Eksisterende tekniske installationer (2020)
- Eksisterende tekniske installationer (2020)
- Eksisterende tekniske installationer (2020)
- Eksisterende tekniske installationer (2020)

Symboler for bygninger

- Eksisterende bygninger
- Eksisterende bygninger (2020)
- Eksisterende bygninger (2020)
- Eksisterende bygninger (2020)
- Eksisterende bygninger (2020)

100 L_19_UH_24002 9



14R



1. Dato: 11/12/2025
 2. Dato: 11/12/2025

Titel: Sagahøjens
 Udviklingsplan
 Udviklingsplan

Projekt: Terændreguleringssplan
 Dato: 11/12/2025
 Udarbejdet af: [Logo]
 Godkendt af: [Logo]

