



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:
NK

Sagsnr:
S2026-8596

BFE-nr:
3298052

Matr.nr:
1df, Gl. Hasseris By, Hasseris

20. august 2026

Dispensation

Gravenstenvej 30, 9000 Aalborg

matr.nr. 1df, Gl. Hasseris By, Hasseris

På baggrund af din ansøgning modtaget den 20-07-2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 09-08-2026, meddeler Aalborg Kommune hermed efter naturbeskyttelsesloven,

Dispensation fra NBL § 16, søbeskyttelseslinjen, til opførelse af enfamiliehus samt belægning

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i byzone og har et areal på 798 m², hvoraf ca. 400 m² af matriklen er omfattet af beskyttelseslinjen. Målt på luftfoto er afstanden til søen ca. 140 meter. Beskyttelseslinjen er ikke reduceret for det område, hvor det ansøgte er placeret.

Der er søgt om dispensation til opførelse af et enfamiliehus på samlet 232 m², hvoraf 50 m² udgør integreret garage og 12 m² integreret overdækket areal. Dertil er der på situationsplanen angivet en ændring i belægning på grunden. Det ansøgte er beliggende i et almindeligt bebygget parcelhuskvarter, hvor der mellem det ansøgte og søen er 2 "rækker" af eksisterende bebyggelse.

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering i henhold til habitatbekendtgørelsens § 6, stk. 1, jf. § 7, stk. 2, pkt. 1. Det ansøgte er ikke beliggende inden for et Natura 2000 område. Det nærmeste Natura 2000 område Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, ligger ca. 2,8 km mod vest. På baggrund af afstanden og projektets begrænsede omfang vurderes det, at projektet hverken alene eller sammen med andre planer og projekter kan medføre en væsentlig påvirkning på arter eller naturtyper, som er opført på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering i henhold til habitatbekendtgørelsens § 10, stk. 1, jf. § 7, stk. 2, pkt. 1. Der er i en 1 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende bilag IV-arter: trolldflagermus, vandflagermus, damflagermus, sydflagermus, dværgflagermus, pipistrellflagermus, brunflagermus, skimmelflagermus, og ikke artsbestemt flagermus, hvoraf flere af arterne er forbundet med at anvende bygninger som yngle- og/eller rastesteder samt strandtudse og odder.

Da opførelsen af nyt enfamiliehus forudsætter nedrivning af det eksisterende hus, er det ligeledes vurderet om nedrivningen af eksisterende hus påvirker bilag IV-arter som flagermus. Det er på baggrund af indsendt materiale vurderet, at loftsrummet fremstår uegnet som opholdssted, idet det fremstår med sprækker i

gavlbeklædning, der kan gøre rummet trækpåvirket og uden de varme, stabile og uforstyrrede forhold, som flagermus typisk foretrækker. Desuden mangler der egnede sprækker, hulrum eller andre skjulesteder, der kan fungere som yngle- og rastelokalitet. På den baggrund vurderes loftsrummet ikke at være attraktivt for flagermus. Dertil forudsætter det ansøgte ikke fældning af større træer.

Øvrige bilag IV-arter vurderes ikke relevante for projektet i et tæt bebygget byområde, idet der ikke er naturtyper, strukturer, vegetation mv. som kendetegner yngle- og rasteområder for øvrige arter.

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

Begrundelse

Generelt

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

Hovedformålet med sø- og åbeskyttelseslinjen er at sikre henholdsvis søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Kommunen kan meddele dispensation fra forbuddet, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Det beror på et konkret skøn, om der er en tilstrækkelig tungtvejende grund til at dispensere fra forbuddet. Ved vurderingen af, om der kan meddeles dispensation, er det efter praksis afgørende, om formålet med det ansøgte er så væsentligt, at den generelle beskyttelsesinteresse bør vige.

Vurdering

Der meddeles dispensation til det ansøgte, da det vurderes, at det ansøgte ikke ændrer på indsigt til søen eller på søen landskabselement samt at der ikke ændres på søens potentiale som spredningskorridor for plante- og dyreliv. Der lægges vægt på boligens afstand til søen på 140 m og at der er tale om en bolig, der opføres som erstatning for en eksisterende bolig, der nedrives, hvor den del af boligen, der ligger inden for beskyttelseslinjen ikke ændres væsentlig i omfang ift. eksisterende. Boligen er desuden beliggende i et område i byzone, der fremstår tæt bebygget og der er andet væsentligt byggeri mellem det ansøgte og søen.

Gyldighed

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

Der gøres opmærksom på, at intet byggearbejde må påbegyndes, før der er ansøgt om og meddelt tilladelse jf. bygningsreglementet. Der kan først meddeles byggetilladelse efter klagefristens udløb.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer, den 20-08-2026, jf. bekendtgørelse om bygge- og beskyttelseslinjer § 6. Hvis afgørelsen påklages, vil kommunen orientere herom.

Klagemulighed

Afgørelsen kan påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning, hvor klagefristen er 4 uger fra den dag, dispensationen er offentliggjort. Dispensationen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

En eventuel klage vil have opsættende virkning for byggeriet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 7.

Hvis klagefristen på 4 uger udløber på en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 1

Venlig hilsen

Ninna Mogensen Kirk
Civilingeniør

Kopi med klagevejledning til:

- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø – CVR: 20814616
- Slots- og Kulturstyrelsen – CVR: 34072191
- Nordjyllands Historiske Museum – CVR: 23035855
- Danmarks Naturfredningsforening – CVR: 60804214
- Dansk Ornitologisk Forening – CVR: 54752415 samt CVR: 35320296
- Friluftsrådet, kreds Himmerland-Aalborg – CVR: 56230718

Du kan altid kontakte Aalborg Kommune sikkert på www.aalborg.dk/kontakt eller via Digital Post på www.borger.dk. Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr.

Klagevejledning jf. Naturbeskyttelsesloven kapitel 12:

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

Klageberettiget er; adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder, en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker, lokale foreninger og organisationer som har en væsentlig interesse i afgørelsen, landsdækkende foreninger og organisationer hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø og landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser. Klage til Miljø- og fødevareklagenævnet over en administrativ afgørelse skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

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

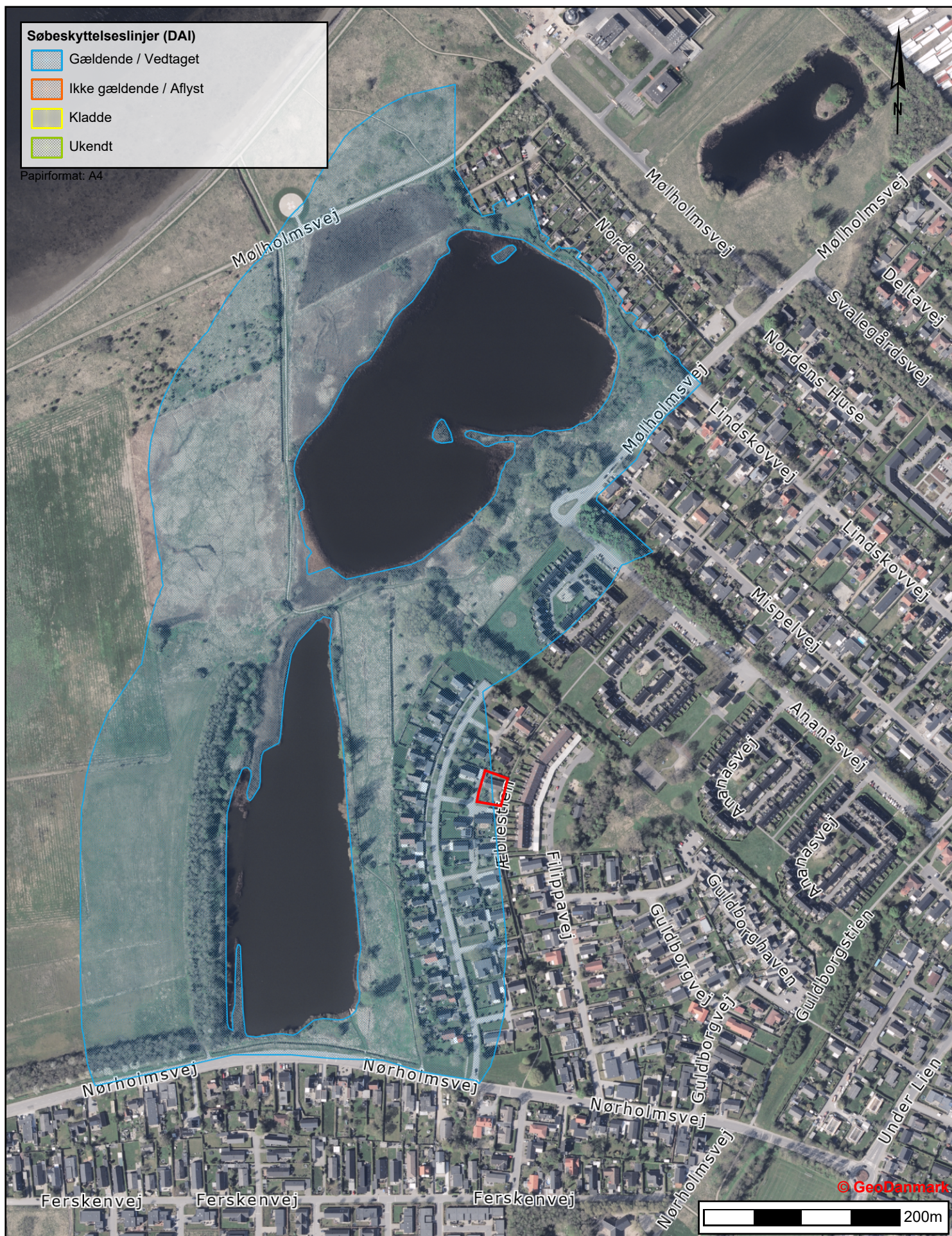
Klagen sendes til Nævnenes Hus, Miljø- og Fødevareklagenævnet gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Aalborg Kommune via klageportalen.

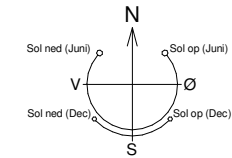
Miljø- og fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis den sendes uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Miljø- og fødevareklagenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Søbeskyttelseslinjer (DAI)

-  Gældende / Vedtaget
-  Ikke gældende / Aflyst
-  Kladde
-  Ukendt

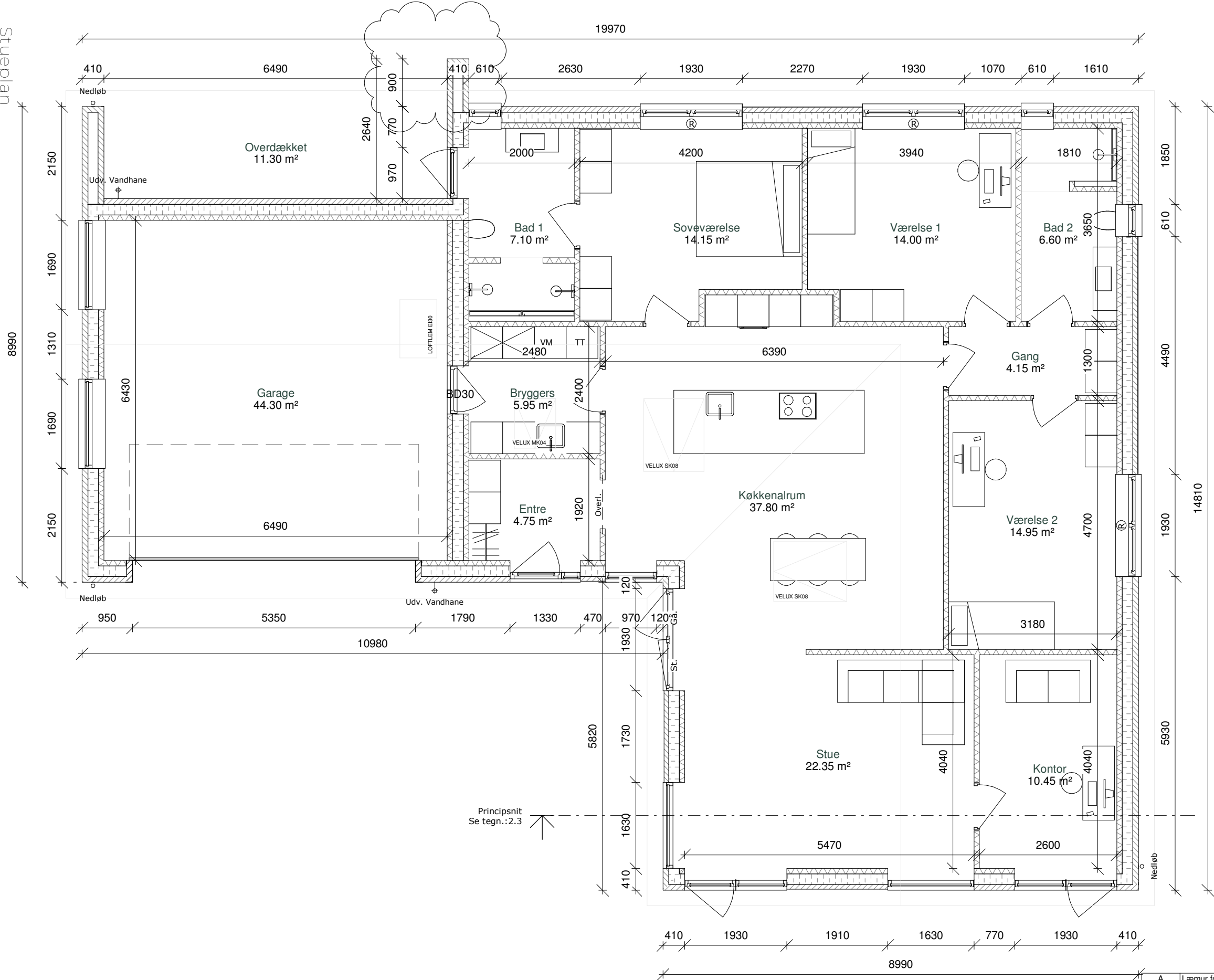
Papirformat: A4





Medregnet areal i alt: 182 m²
Bebyggelsesprocent: 22,8 %

26-029 - Nyt enfamiliehus	Fase:	Myndighed
Gravenstenvvej 30, 9000	Dato:	16.07.26 Mål: 1 : 200
Bygherre: Lars Lindholm	Kontaktperson:	LP
2.1.1 A Situationsplan	Kvalitetssikret:	MF



Signaturforklaring:

Udhæng

Note:

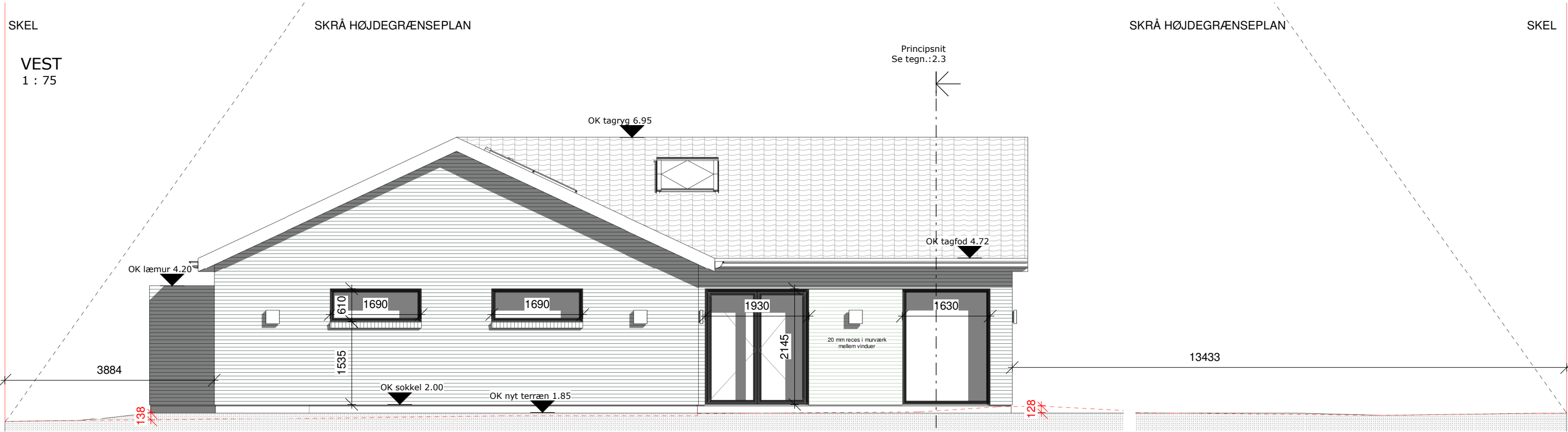
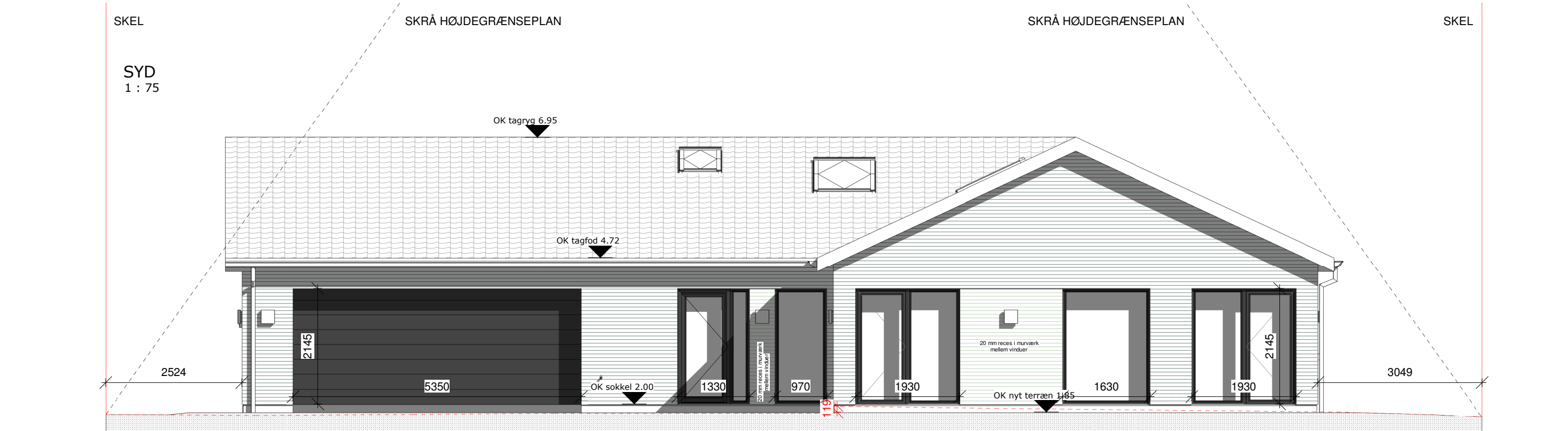
Alle mål er angivet i millimeter. Mål på udvendige døre og vinduer er altid angivet som hulmål. Mål, bygningsdele og konstruktioner skal registreres, kontrolleres og tilpasses forholdene ved gennemgang og opmåling på stedet. Radonsikring udføres jf. SBI 233. Døre mellem garage og bolig udføres altid som branddør(BD30).

A	Læmur forkortet m. 30 cm. Påføring af mål ved eksisterende overkørsel	17.07.26
---	---	----------

Rev. nr.	Emne	Rev. dato
----------	------	-----------

Disse tegninger er forbeholdt for myndighedsansøgelse af Tegnestuen Bygbart ApS. Det accepteres ikke hvis tegninger kopieres, deles eller udgives til andre aktører. Tegninger er ikke grundlag for udførelse af projektet og der henvises til evt. udbudsmateriale. Tegnestuen Bygbart ApS står ikke til ansvar hvis dette ikke overholdes. Tegnestuen Bygbart ApS står ikke til ansvar for tegninger der er filkonverteret til andre formater end PDF, herunder DWG. Specifikke materialebetegnelser er vejledende for myndighedsprojektet.

26-029 - Nyt enfamiliehus	Fase:	Myndighed	
Gravenstenvvej 30, 9000	Dato:	16.07.26	Mål: 1 : 75
Bygherre: Lars Lindholm	Kontaktperson:	LP	
2.2.1 A Stueplan	Kvalitetssikret:	MF	



Note:
Bemærk alle mål og koter er faktiske og mål og koter altid angiver hulmål.
Koter er angivet i meter.
Mål er angivet i millimeter.
Fald i terræn min. 1:50 væk fra bygningen.
Mål, bygningsdele og konstruktioner skal registreres, kontrolleres og tilpasses forholdene ved gennemgang og opmåling på stedet.
Skråt højdegrænseplan er målt fra naturligt terræn eller fastlagt niveauplan.

Signaturforklaring:

OK - Overkant kote

UK - Underkant kote

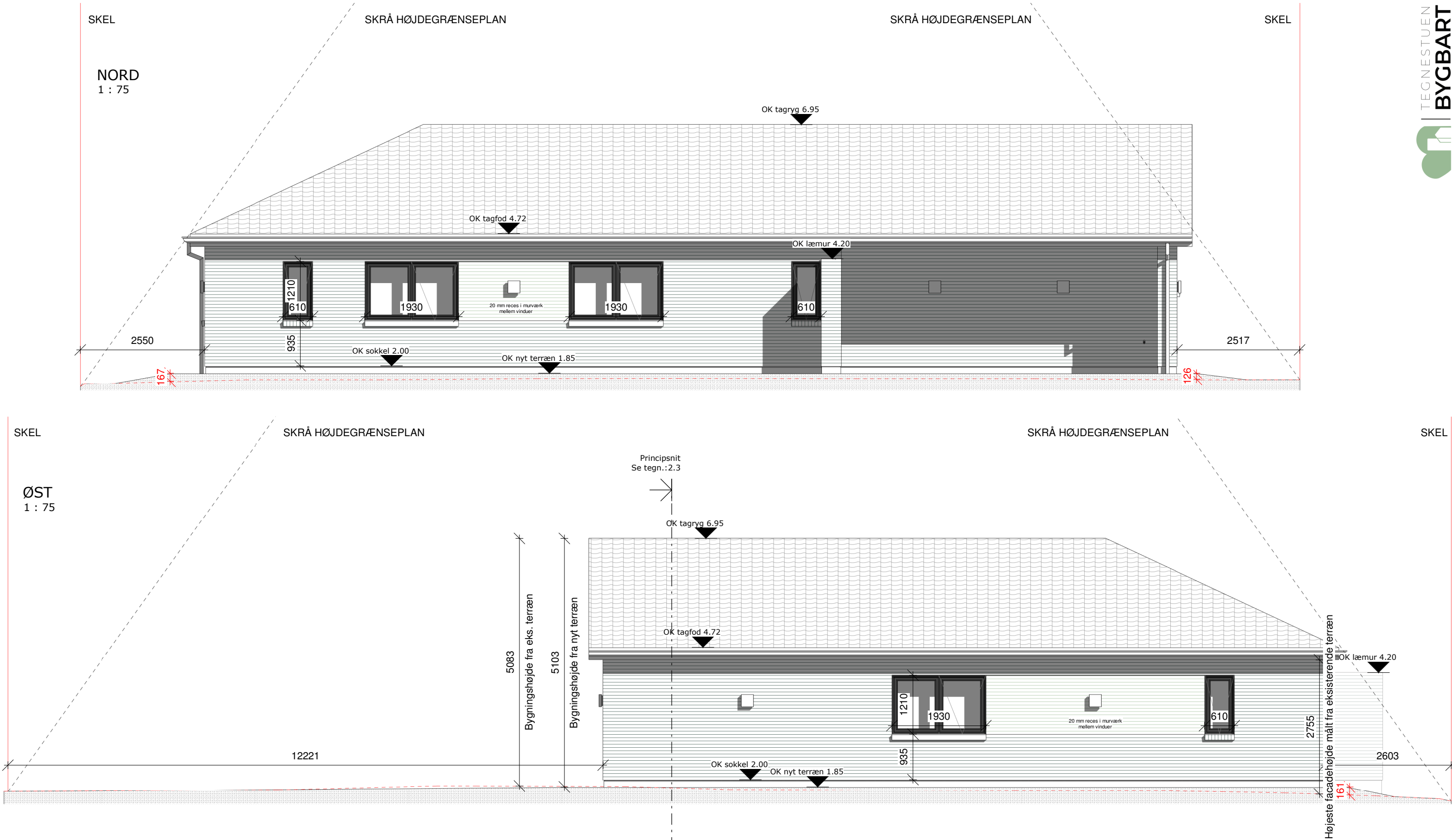
----- Eksisterende terræn(Angivet langs facade)

Overflader:

Tag:
Primær facademateriale:
Vinduer og døre:
Udhæng:
Ovenlys:

RT 806
RT454 - Rustica
3 lags
Alu profil
VELUX

Rev. nr.	Emne	Rev. dato
Disse tegninger er forbeholdt for myndighedsansøgelse af Tegnestuen Bygbart ApS. Det accepteres ikke hvis tegninger kopieres, deles eller udgives til andre aktører. Tegninger er ikke grundlag for udførelse af projektet og der henvises til evt. udbudsmateriale. Tegnestuen Bygbart ApS står ikke til ansvar hvis dette ikke overholdes. Tegnestuen Bygbart ApS står ikke til ansvar for tegninger der er filkonverteret til andre formater end PDF, herunder DWG. Specifikke materialebetegnelser er vejledende for myndighedsprojektet.		
26-029 - Nyt enfamiliehus	Fase:	Myndighed
Gravenstøvej 30, 9000	Dato:	14.07.26 Mål: 1 : 75
Bygherre: Lars Lindholm	Kontaktperson:	LP
2.4.2 Facader	Kvalitetssikret:	MF



Note:
Bemærk alle mål og koter er faktiske og mål og koter altid angiver hulmål.
Koter er angivet i meter.
Mål er angivet i millimeter.
Fald i terræn min. 1:50 væk fra bygningen.
Mål, bygningsdele og konstruktioner skal registreres, kontrolleres og tilpasses forholdene ved gennemgang og opmåling på stedet.
Skråt højdegrænseplan er målt fra naturligt terræn eller fastlagt niveauplan.

Signaturforklaring:

OK - Overkant kote

UK - Underkant kote

----- Eksisterende terræn(Angivet langs facade)

Overflader:

Tag:
Primær facademateriale:
Vinduer og døre:
Udhæng:
Ovenlys:

RT 806
RT454 - Rustica
3 lags
Alu profil
VELUX

Rev. nr.	Emne	Rev. dato
Disse tegninger er forbeholdt for myndighedsansøgelse af Tegnestuen Bygbart ApS. Det accepteres ikke hvis tegninger kopieres, deles eller udgives til andre aktører. Tegninger er ikke grundlag for udførelse af projektet og der henvises til evt. udbudsmateriale. Tegnestuen Bygbart ApS står ikke til ansvar hvis dette ikke overholdes. Tegnestuen Bygbart ApS står ikke til ansvar for tegninger der er filkonverteret til andre formater end PDF, herunder DWG. Specifikke materialebetegnelser er vejledende for myndighedsprojektet.		
26-029 -	Nyt enfamiliehus	Fase: Myndighed
Gravenstøvej 30, 9000		Dato: 14.07.26 Mål: 1 : 75
Bygherre: Lars Lindholm		Kontaktperson: LP
2.4.1	Facader	Kvalitetssikret: MF