



By og Land

Byggeri, BL
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

Mandag 9-15
Tirsdag 9-15
Onsdag 9-15
Torsdag 9-17
Fredag 9-14

Init:
CS

Sagsnr.:
S2025-8163

BFE-nummer
8974141

Matr.nr.
3u, Volstrup By, Ø. Hornum

4. september 2025

Tolkning af lokalplan 6-2-108 Boliger, Lille Volstrupvej, Godthåb og administrationspraksis - Skovvænget, Godthåb

Boligområdet Skovvænget, Godthåb er omfattet af lokalplan 6-2-108 Boliger, Lille Volstrupvej, Godthåb, der er vedtaget den 14.8.2023.

I forbindelse med Aalborg Kommunes udbud af enfamiliehusgrundene på Skovvænget i 2025 har Byggeri modtaget henvendelse om tolkning af lokalplanens bestemmelser, hvilket har ledt til drøftelser om lokalplanens bestemmelser i By og Land, idet det må konstateres, at der kan opleves tvivl om planens bestemmelser.

Lokalplandrøftelserne er udmøntet i fastlæggelse af følgende tolkninger og administrationspraksis af de lokalplanbestemmelser, der gav anledning til tolkning eller kritik og de ligger således til grund for den fremtidige byggesagsbehandling indenfor lokalplanområdet.

Mulighed for etablering af ensidig taghældning lavere end 15°

Lokalplanen fastsætter i afsnit 6.4 Taghældning:

Tage for sekundær og primær bebyggelse skal etableres med ensidig taghældning eller symmetrisk /asymmetriske saddeltage. Tage skal have en hældning på min. 15 grader og maksimum 45 grader.

Det er Aalborg Kommunes vurdering, at lokalplanen skal tolkes sådan, at der er fastsat en hældning på 15°-45° for både tage med ensidig taghældning og saddeltage.

Det er dog vores vurdering, at det ville være uhensigtsmæssigt og uskønt i området med byggerier med ensidige taghældninger i det angivne spænd, da dette – afhængig af bredde på bygningskroppe mv – ville kunne resultere i meget høje facader, der vurderes, at ville kunne komme til at fremstå bastante og massive udført eksempelvis i murværk, hvis bygningshøjderne ikke udnyttes etageantalsmæssigt, men der udelukkende etableres beboelse i stueplan og der ikke etableres vinduesåbninger mv i den øverste del af disse store facadearealer.

Vi er derfor indstillet på at se på andre løsninger af ensidige tage, der ville være i tråd med intentionerne bag bestemmelserne.

Aalborg Kommune vil således godkende hældninger lavere end 15° på tage med ensidig taghældning og meddele administrativ dispensation fra lokalplanens afsnit 6.6 uden forudgående naboorientering hertil i forbindelse med byggesagsbehandling af konkrete projekter, hvor der i ansøgning og ansøgningsmateriale angives ensidig taghældning under 15°.

Vi er indstillet på at meddele dispensation til at etablere taghældninger ned til 5° på ensidige tage.

Det er ikke muligt at etablere flade tage indenfor lokalplanens bestemmelser, hvorfor tagene skal fremstå som hældningstage med et reelt fald, som kan aflæses i byggeriet, derfor kan der eksempelvis ikke udføres murkroner, som vil skjule eller sløre taghældningen.

Saddeltage skal etableres med en hældning på mellem 15° og 45°.

Bestemmelsen i afsnit 6.6 omfatter alle tage, dermed både tage på det primære enfamiliehusbyggeri og tage på sekundære byggerier – både sekundære byggerier, der integreres i enfamiliehuse, sammenbygges med enfamiliehuset og opføres fritliggende.

Etablering af valm kræver dispensation fra lokalplanen

Lokalplanen fastsætter i afsnit 6.4 Taghældning:

Tage for sekundær og primær bebyggelse skal etableres med ensidig taghældning eller symmetrisk /asymmetriske saddeltage. Tage skal have en hældning på min. 15 grader og maksimum 45 grader.

Det er Aalborg Kommunes vurdering, at lokalplanen skal tolkes sådan, at der udelukkende kan etableres saddeltage, der vurderes at omfatte tage med lodrette gavle og som dermed ikke inkluderer afvalmede gavle – hverken helvalme eller halvvalme.

Med lokalplanen ønsker Aalborg Kommune, at boligudbygningen skal danne en elegant afgrænsning mellem skoven, landskabet og byen.

Lokalplanområdet er disponeret med udgangspunkt i stedets lettere kuperede terræn, samt de nære omgivelser for at indpasse bebyggelse, veje, stier, vandhåndtering og opholdsarealer, så der skabes en bymæssig kant til det omkringliggende landskab og god forbindelse til den eksisterende by.

Det er derfor Aalborg Kommunes anbefaling, at facaden føres op i gavltrekanter og at der etableres traditionelle sadeltage uden hel- eller halvvalm.

Vi er dog indstillet på at meddele administrativ dispensation fra lokalplanens afsnit 6.6 uden forudgående naboorientering til etablering af valmede gavle i forbindelse med byggesagsbehandling af konkrete projekter, hvor der i ansøgning og ansøgningsmateriale angives valmede gavle.

Mulighed for etablering af udestuer, drivhuse, overdækkede arealer mv i glas

Lokalplanen fastsætter i 6.1 Facader:

Facader på primær og sekundær bebyggelse skal udføres som blank, vandskuret, pudset teglstensmur eller træ.

Lokalplanen fastsætter i 6.2 Tagbeklædning:

Til tagdækning må anvendes tagsten af tegl eller beton, tagpap, skifer, zink, matte metalplader samt beplantede tage med mos, sedum o.lign.

Yderligere kan bebyggelsens primære facademateriale videreføres på tagfladen.

Såfremt der anvendes metal som tagbeklædning, der giver afsmitning til regnvand (f.eks. zink, kobber, bly o.l.), skal der etableres en særskilt rensning af dette vand.

Tage som etableres med tagpap, skal etableres på trekantlister.

Tagbeklædningen skal være mat, og må ikke være reflekterende.

Lokalplanen giver således ikke mulighed for, at der kan etableres facader og tage i glas, hvorved der ikke ville kunne opføres udestuer, drivhuse og overdækkede arealer mv. indenfor lokalplanområdet.

Det er Aalborg Kommunes vurdering, at det ikke har været hensigten med lokalplanens bestemmelser at hindre opførelse af udestuer, drivhuse og overdækkede arealer inden for området, idet der er tale om et boligområde til enfamiliehusbyggeri i et bysamfund.

Vi vil derfor være indstillet på at godkende disse bygninger og meddele administrativ dispensation fra lokalplanens afsnit 6.1 og 6.2 uden forudgående naboorientering i forbindelse med sagsbehandling.

Det er Aalborg Kommunes vurdering, at ovennævnte beskrevne muligheder for dispensation ikke vil være i strid med lokalplanens formål og principper.

Der er ikke foretaget en høring efter planlovens § 20, da de mulige fremtidige dispensationer efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for de i planlovens § 20, stk. 1, nr. 1-3, nævnte personer og foreninger.

Denne afgørelse om tolkning og dispensationsmulighed er videregivet til Aalborg Kommunes grundsalg til videreformidling til køberne af enfamiliehusgrunde samt til potentielle grundkøbere via kommunens grundsalgsside.

Venlig hilsen

Christine Stensgaard
Bygningskonstruktør

Direkte tlf.: 9931 2079

Klagevejledning (planloven – f.eks. lokalplan, byplanvedtægt, deklaration eller landzonesag)

Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse. Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. planlovens § 59, stk. 1 samt under visse betingelser landsdækkende foreninger og organisationer, jf. planlovens § 59, stk. 2.

Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet ved Nævnenes Hus, inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. planlovens § 60, stk. 2.

Klagen sendes til Nævnenes Hus, Planklagenævnet gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MitID. I klageportalen sendes din klage automatisk først til Aalborg Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

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