



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:
CS

Sagsnr.:
S2026-831

BFE-nummer
8974141

Matr.nr.
3u, Volstrup By, Ø. Hornum

5. februar 2026

Afgørelse

Dispensation fra lokalplan 6-2-108 Boliger, Lille Volstrupvej, Godthåb til terrænregulering - 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 og modtagelse af ansøgninger om byggetilladelse indenfor lokalplanområdet har Byggeri den 20.1.2026 besigtiget området.

Ved besigtigelsen er det konstateret, at terrænet efter fuldført byggemodning, efter Byggeris vurdering, ligger uhensigtsmæssigt og det er vurderet, at dette vil give udfordringer ved opførelse af byggeri i forhold til lokalplanens bestemmelser om terrænregulering.

Terrænet langs vejene ligger ud for flere grunde noget højere end terrænet på byggegrundene, der er tale om en terrænforskel på op til omkring 0,5 m på flere grunde og op til omkring 1,0 m langs enkelte grunde og terrænet skråner forholdsvis stejlt ned fra vejarealet til grundene.

Lokalplanrådets terræn er overordnet set svagt og jævnt skrånende fra sydvest mod nordøst.

Når der opføres byggeri på grundene skal lokalplanens muligheder for udførelse af terrænregulering ses på baggrund af terrænet efter fuldført byggemodning.

Dermed kan der reguleres i henhold til lokalplanen ud fra det terræn, der er på grundene efter fuldført byggemodning, når der opføres byggeri.

Lokalplanen fastsætter blandt andet i afsnit 7.2 Terrænregulering:

Niveauforskelle i terrænet skal optages i bebyggelsen. Terrænet må ikke terrasseres ved bebyggelse af den enkelte grund.

Nødvendige terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg, og indpasses i det eksisterende terræn.

Efter færdig byggemodning må der ikke foretages terrænregulering af den enkelte grund på mere end +/- 0,5 meter og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Der må ikke opføres støttemure.

Det er vores umiddelbare vurdering, at det må forventes, at flere grundkøbere ønsker at gøre brug af lokalplanens mulighed for at hæve terrænet op til +0,5 m på den del af eller på dele af den del af grunden, der ligger i en afstand af minimum 2,5 m fra skel, idet grundene ligger lavere end vej.

Hvis denne mulighed udnyttes, vil der dannes lavninger eller grøfter langs med skel mod både naboejendomme og vej, hvor terrænet ifølge lokalplanen ikke kan reguleres på de yderste 2,5 m fra skel – i skelbræmmen.

Der ville ikke kunne terrænreguleres i et minimum 5,0 m bredt areal hen over skel på tværs af naboskel, mens der ikke ville kunne reguleres i et minimum 2,5 m bredt areal mod vejskel, når lokalplanens bestemmelse overholdes.

Terrænet i området vil således komme til at fremstå med højereliggende tuer, hvorpå byggerierne ligger og med lavninger eller grøfter langs med skellene, mens vejen ligeledes vil ligge højt.

Dette scenarie vurderes både uhensigtsmæssigt og uskønt, ligesom det ikke vurderes at være intentionen med og hensigten bag lokalplanens bestemmelser.

Afgørelse om dispensation

Aalborg Kommune er indstillet på at give mulighed for at udføre terrænregulering nærmere skel end 2,5 m og meddele dispensation fra lokalplanen, for at sikre, at terrænforholdene i boligområdet bliver mere optimale i forhold til det, lokalplanen giver mulighed for.

Vi er indstillet på at give mulighed for at regulere terrænet i skelbræmmen – fra skel og 2,5 m ind på grunden – til en hældning på maksimalt 1:3.

Dermed kan der udføres terrænregulering nærmere skel end 2,5 m, men udelukkende, hvis der etableres et terræn, der ikke har en stejlere hældning end 1:3.

Lokalplanens bestemmelse om, at grundens terræn, i en afstand af minimum 2,5 m fra skel, kan reguleres op til +/- 0,5 m i forhold til terræn efter fuldført byggemodning, fastholdes.

Aalborg Kommune vil meddele administrativ dispensation fra lokalplanens afsnit 7.2 Terrænregulering uden forudgående naboorientering i forbindelse med byggesagsbehandling af konkrete projekter, hvor der i ansøgning og ansøgningsmateriale angives terræn med maksimal hældning 1:3 i arealet fra skel og 2,5 m ind på grunden i forhold til terræn efter fuldført byggemodning.

Det er Aalborg Kommunes vurdering, at muligheden for dispensation fra bestemmelsen om terrænregulering i skelbræmmen ikke vil være i strid med lokalplanens formål og principper.

Øvrige oplysninger

Der er foretaget en høring efter planlovens § 20. Der er ikke indgået nogen bemærkninger til det ansøgte.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Dispensationen kan påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning, hvor klagefristen er 4 uger fra den dag, dispensationen er meddelt.

Denne afgørelse om dispensationsmulighed fra den konkrete bestemmelse i lokalplanen er videregivet til Aalborg Kommunes grundsalg til videreformidling via kommunens grundsalgsside.

Venlig hilsen

Christine Stensgaard
Bygningskonstruktør

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 (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.