



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:
DLV

Sagsnr:
S2026-7776

BFE-nr:
5560755

Matr.nr:
20du, Nørresundby Bygrunde

23. juli 2026

Dispensation

Lars Dyrskøts Vej 9, 9400 Nørresundby

matr.nr. 20du, Nørresundby Bygrunde

På baggrund af din ansøgning modtaget den 23-05-2024 med seneste supplerende materiale modtaget den 17-06-2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter naturbeskyttelsesloven,

Dispensation fra NBL § 18 til opførelse af tilbygning bestående af kælder, stueplan og loftrum samt opførelse af garage og delvis nedrivning af udhus

Dispensationen omfatter udvidelse af boligen på ejendommen samt opførelse af ny garage og delvis nedrivning af eksisterende udhus.

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i byzone og har et areal på 468 m², hele matriklen er omfattet af beskyttelseslinjen, som afkastes af Skansen som har fredningsnr. 111311.

Målt på luftfoto er afstanden til fortidsmindets fod ca. 57 meter. Beskyttelseslinjen er ikke reduceret for det område hvor det ansøgte er placeret.

Der er søgt om dispensation til udvidelse af boligen på ejendommen samt opførelse af ny garage. Tilbygningen til boligen foretages i kælder (22,54 m²) og stueplan (48,67 m²) samt loftrum (16,83 m²) og tilbygges den eksisterende bolig i det sydvestlige hjørne. Der ændres ikke på højden af den eksisterende del af boligen og tilbygningen opnår en højde som er 50 cm lavere end den eksisterende del af boligen. Garagen er på 24 m² og placeret i det nordvestlige hjørne af ejendommen. Garagen har skrående tagflade og får en højde på 249 cm over eksisterende terræn.

Ifølge BBR er der på ejendommen følgende bygninger:

- Bygn. 1 - Enfamiliehus på 75 m², opført i 1950
- Bygn. 2 - Udhus på 50 m², opført i 1961.

Arealet omkring det ansøgte er, ud over den øvrige bebyggelse på ejendommen, præget af træer, græsplæner og mindre beplantning, herunder i omkringliggende haver på andre ejendomme. Nord for ejendommen mod fortidsmindet er Lars Dyrskøts Vej og på den anden side af vejen er der en række af enfamiliehuse.

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 (Habitatområde H15 og Fuglebeskyttelsesområde F1), ligger ca. 4,8 km mod vest. På baggrund af afstanden og projektets 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 3 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: odder og flagermus, hvoraf flere af arterne er forbundet med at anvende bygninger som yngle- og/eller rastesteder. Nærmeste konkrete fund af flagermus er i Skanseparken øst for projektområdet.

Flagermus: Projektarealet er en parcelhusgrund med have. Der er på ejendommen ingen større træer.

Der er ved gennemgang af indsendt materiale konstateret, at der for boligens vedkommende er tale om et uisoleret tagrum med flade tagplader uden bølger som vil kunne danne små rum, der vil kunne bruges som gemmested. For udhusets vedkommende er der tale om en uisoleret bygning med fladt tag. Bygningerne fremstår generelt uden egnede tagrum, hulmure eller øvrige skjulte strukturer.

Odder: Der kan potentielt forekomme odder i området i og ved Limfjorden. Det vurderes, at odderens yngle- og rasteområder ikke påvirkes, da projektområdet er placeret i en afstand på ca. 600 meter til Limfjorden. Mellem ejendommen og Limfjorden er væsentlig tæt bymæssig bebyggelse.

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.

Arealet hvorpå det ansøgte er opført, vurderes ikke at være potentielt levested for bilag IV-arter. Det vurderes at opførelse af det ansøgte ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet af bilag IV arter. Samlet set vurderes projektet ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Begrundelse

Efter naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder (fortidsmindebeskyttelseslinjen), der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.

Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet samt indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med bestemmelsen. Samtidig skal bestemmelsen sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de frede fortidsminder.

Kommunen kan i særlige tilfælde meddele dispensation fra forbuddet mod tilstandsændringer, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. I overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd er praksis meget restriktiv. I den enkelte sag skal der foretages en konkret vurdering af, om formålet med det ansøgte er så væsentligt, at den generelle beskyttelsesinteresse og hensynet til sikring af de arkæologiske lag bør vige, og en konkret vurdering af det ansøgte påvirkning af det beskyttede fortidsminde.

Afgørelsen er en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 (fortidsminder), jf. § 65, stk. 2., idet det ansøgte opføres inden for beskyttelseslinjen på 100 meter fra fortidsminde med frednings nr. 111311. Målt på luftfoto er afstanden til fortidsmindets fod ca. 57 meter.

Der meddeles dispensation til det ansøgte, da det er vurderet, at det ansøgte ikke vil ændre på fortidsmindet som landskabselement, eller forringe udsynet fra fortidsmindet eller indsynet til fortidsmindet.

Der er lagt vægt på, at det ansøgte opføres på en ejendom som allerede er bebygget med en bolig i et tæt bebygget område. Der er mellem fortidsmindet og det ansøgte allerede anden bebyggelse, så det ansøgte ikke er synligt fra Skanseparken. Ejendommens bebyggelse ligger altså i "anden række" til fortidsmindet. Ejendommen hvor det ansøgte er placeret ligger desuden lavere i terræn end Skanseparken.

Det vurderes ligeledes, at det ansøgte ikke vil påvirke de arkæologiske lag i området inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, da der på placeringen allerede forefindes bebyggelse.

Museumslov

Ansøger skal senest 2 uger før gravearbejde påbegyndes orientere Nordjyllands Historiske Museum om tidspunktet, så museet har mulighed for at være til stede under gravearbejdet, jf. museumslovens § 27, stk. 2. Hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder eller arkæologiske levn, skal arbejdet straks indstilles og Nordjyllands Historiske Museum underrettes.

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 skal 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 20-07-2026, jf. bekendtgørelse om bygge- og beskyttelseslinjer § 6. Hvis afgørelsen påklages, vil kommunen orientere herom.

Klagemuligheder

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

Ditte Viktor
Arkitekt

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
- Danmarks Kulturarvs Forening – CVR: 30661249
- Byggesagsbehandler - Karin Led Søndergaard

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:

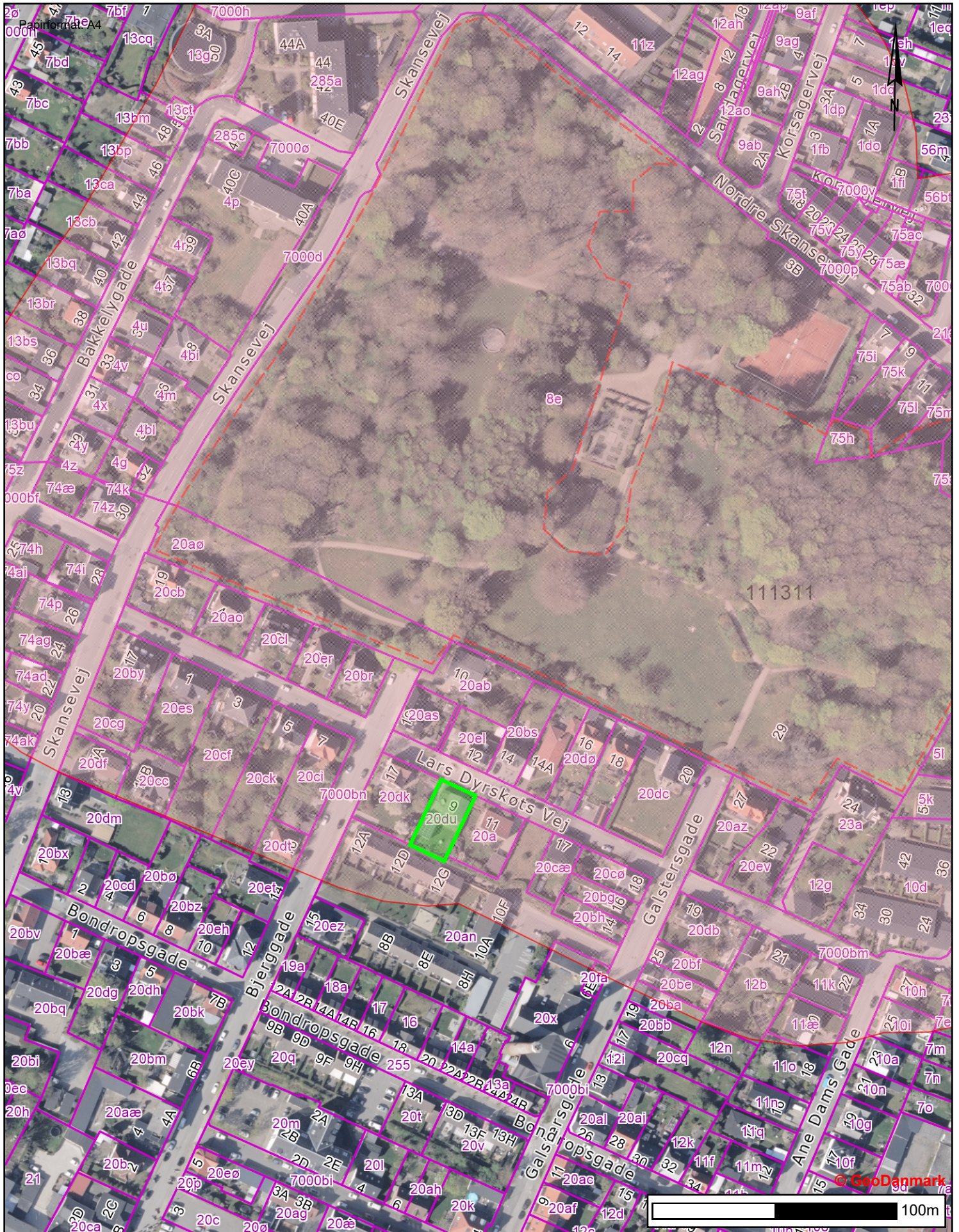
Du kan klage over retlige spørgsmål jf. naturbeskyttelseslovens § 78, stk. 1. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller hvis du er uenig i kommunens vurdering.

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.

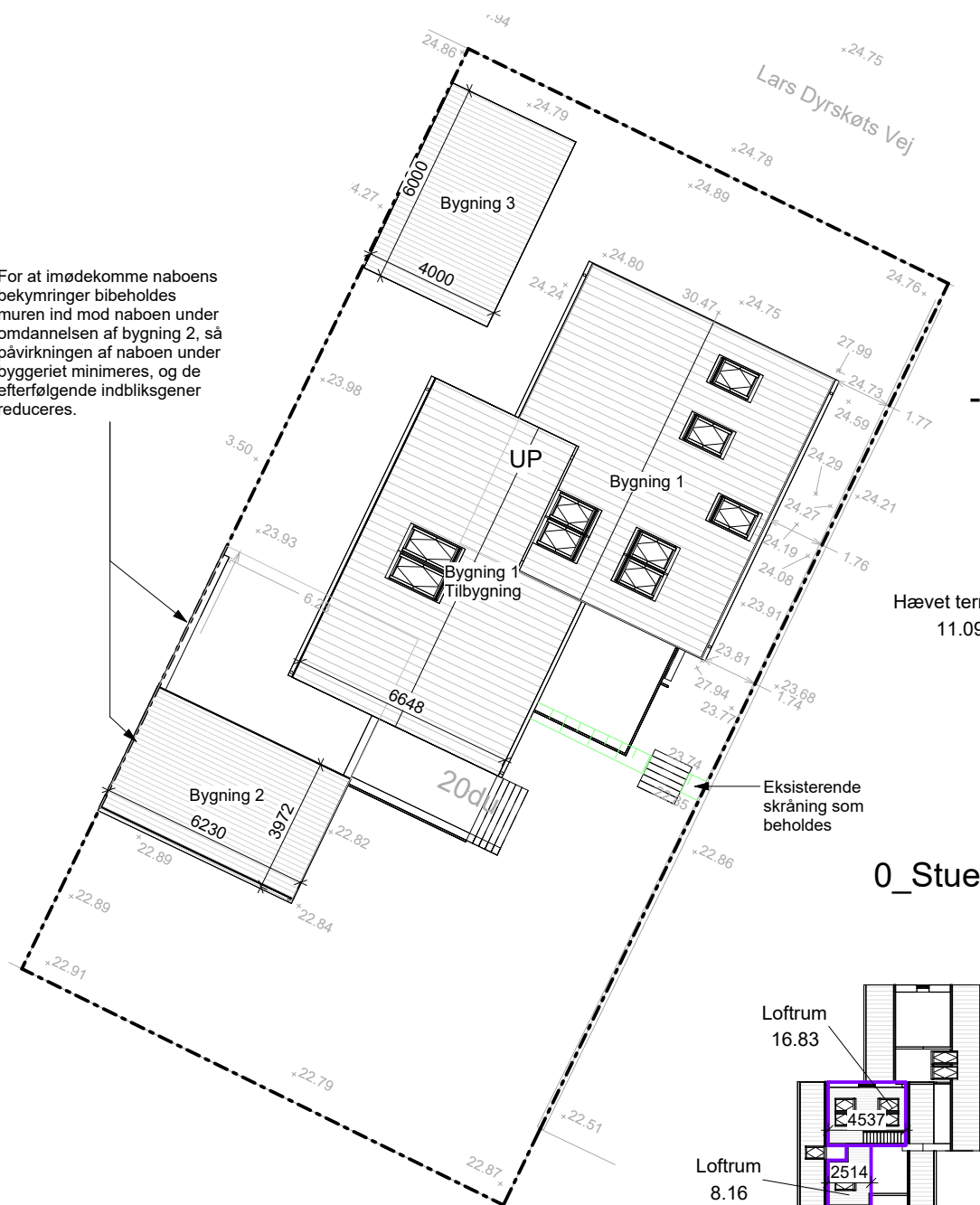
Klagen sendes til Nævnenes Hus, Miljø- og Fødevareklagenævnet gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Aalborg Kommune via klageportalen.

Miljø- og fødevarenævnet 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 fødevarenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

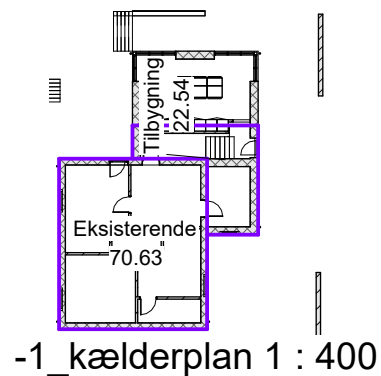


 Aalborg Kommune	Lars Dyrskøts Vej 9, 9400 Nørresundby Dispensation fra NBL § 18 til opførelse af tilbygning bestående af kælder, stueplan og loftrum samt opførelse af garage og delvis nedrivning af udhus	Tidspunkt: 23-07-2026 11:51:32 Udskrevet af: Ditte Viktor Målestoksforhold: 1:2000
--	--	---

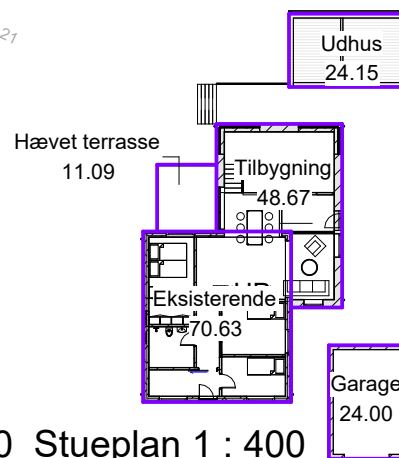
For at imødekomme naboens bekymringer bibeholdes muren ind mod naboen under omdannelsen af bygning 2, så påvirkningen af naboen under byggeriet minimeres, og de efterfølgende indbliksgener reduceres.



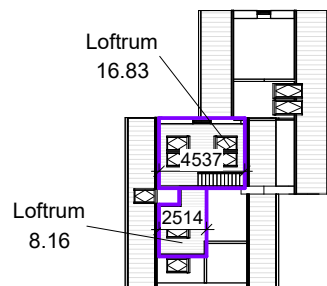
Situationplan 1 : 200



-1_kælderplan 1 : 400



0_Stueplan 1 : 400



Loftsrumsplan 1 : 400

Kommune:
Beliggenhed:
Zone
Kommuneplan:
Ejerlav:
Ejendomsnummer:
Matrikelnummer:
Areal af grund

Aalborg Kommune
Lars Dyrskøts Vej 9, 9400 Nørresundby
Byzone
2.1.B8 - Bondropsgade m.m.
NØRRESUNDBY BYGRUNDE
176098
20du
468m²

Fremtidig arealer som skal medregnes i bebyggelsesprocenten

Fremtidig primær bebyggelse:

Bygning 1 - Stueplan: 70,7 m² (Opmålt af landsinspektør)
Bygning 1 - Loftrum: 8,16 m²
Bygning 1 Tilbygning - Stueplan: 48,67 m²
Bygning 1 Tilbygning - Loftrum: 16,83 m²
I alt: 144,36 m²

Fremtidig sekundær bebyggelse som er fradragsberettiget:

Bygning 3 - Stueplan: 24,00 m²
I alt - op til 35 m²: = 0 m²

Fremtidig sekundær bebyggelse som ikke er fradragsberettiget:

Bygning 2 - Stueplan: 24,15 m²

Beregningsmæssig grundareal:

Grundareal: 468 m²

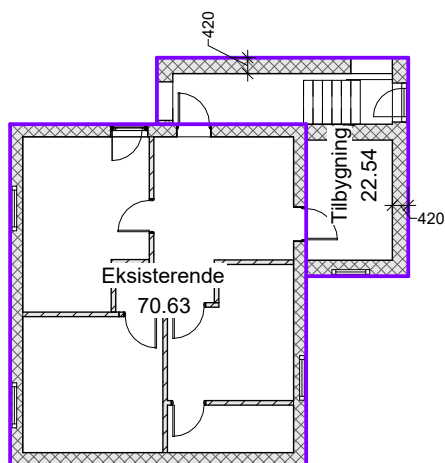
Fremtidig bebyggelsesprocent:

$(144,36 \text{ m}^2 + 24,15 \text{ m}^2) / 468 \text{ m}^2 \cdot 100 = 36,01\%$

Revision	2026.06.17	E
Revision	2025.10.15	D
Revision	2025.06.24	C
Revision	2025.06.20	B
Revision	2025.06.10	A

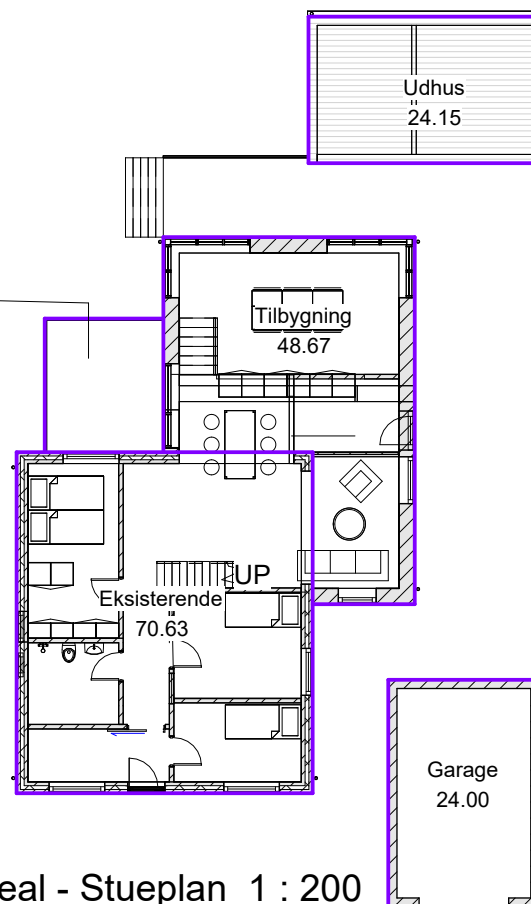
Rettelse	Dato	Rev.nr.
----------	------	---------

Bygherre:	Lars Dyrskøts Vej 9, 9400 Nørresundby	Tegn. nr.	101 E
Sag:	Om- og tilbygning til enfamiliehus	Dato:	2025.04.20
Tegning:	Situationplan	Mål:	As indicated

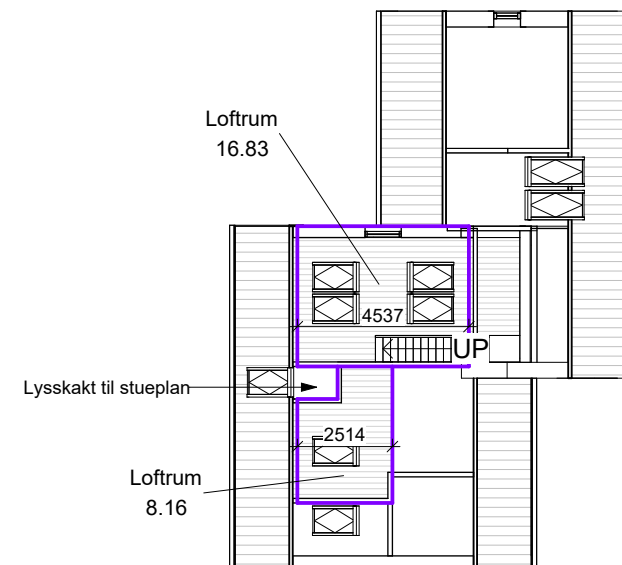


Bruttoareal - kælderplan 1 : 200

Hævet terrasse
11.09



Bruttoareal - Stueplan 1 : 200



Bruttoareal - Loftsrumsplan 1 : 200

Fremtidig arealer som skal medregnes i bebyggelsesprocenten

Fremtidig primær bebyggelse:

Bygning 1 - Stueplan: 70,7 m² (Opmålt af landinspektør)

Bygning 1 - Loftsrumsplan: 8,16 m²

Bygning 1 Tilbygning - Stueplan: 48,67 m²

Bygning 1 Tilbygning - Loftsrumsplan: 16,83 m²

I alt: 144,36 m²

Fremtidig sekundær bebyggelse som er fradragsberettiget:

Bygning 3 - Stueplan: 24,00 m²

I alt - op til 35 m²: = 0 m²

Fremtidig sekundær bebyggelse som ikke er fradragsberettiget:

Bygning 2 - Stueplan: 24,15 m²

Beregningsmæssig grundareal:

Grundareal: 468 m²

Fremtidig bebyggelsesprocent:

$(144,36 \text{ m}^2 + 24,15 \text{ m}^2) / 468 \text{ m}^2 \cdot 100 = 36,01\%$

Hemsen er medregnet i bebyggelsesprocenten på baggrund af følgende:

- Byplanvedtægt nr. 71 § 3, stk. 4: Udnyttelige tagetager skal medregnes i bruttoarealet.
- BR72 § 2.2.4, stk. 4: Til bruttoetagearealet medregnes ikke: a) beboelsesbygningers udenomsrum (jf. § 4.1.3, stk. 1) i tagetagen.
- "Tillæg nr. 7" til BR72 angiver dog, at ovenstående paragraf udgår, hvilket er beskrevet i "Bemærkninger til tillæg nr. 7".

Kommune:

Beliggenhed:

Zone

Kommuneplan:

Ejerlav:

Ejendomsnummer:

Matrikelnummer:

Areal af grund

Aalborg Kommune

Lars Dyrsköts Vej 9, 9400 Nørresundby

Byzone

2.1.B8 - Bondropsgade m.m.

NØRRESUNDBY BYGRUNDE

176098

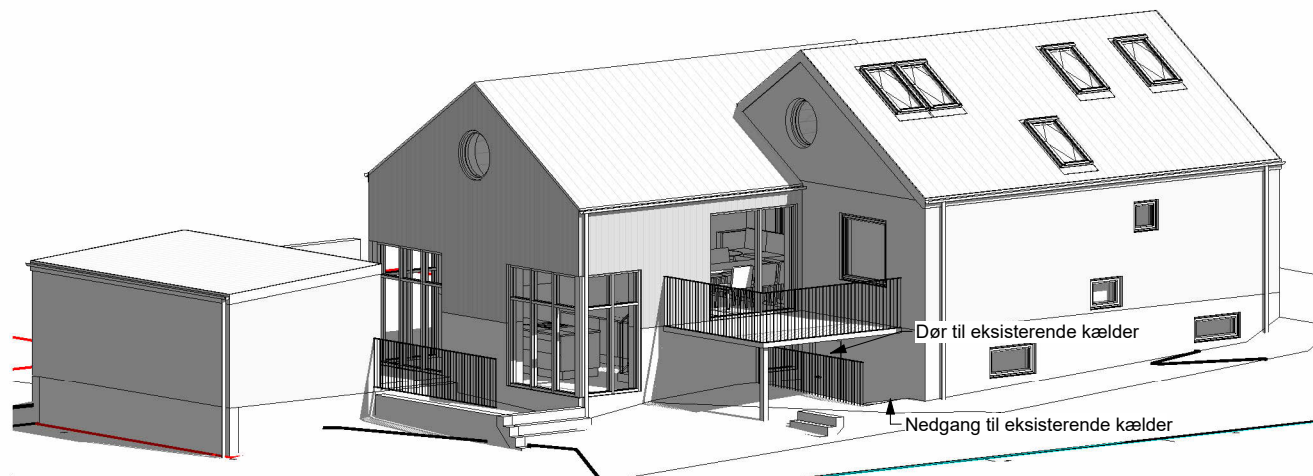
20du

468m²

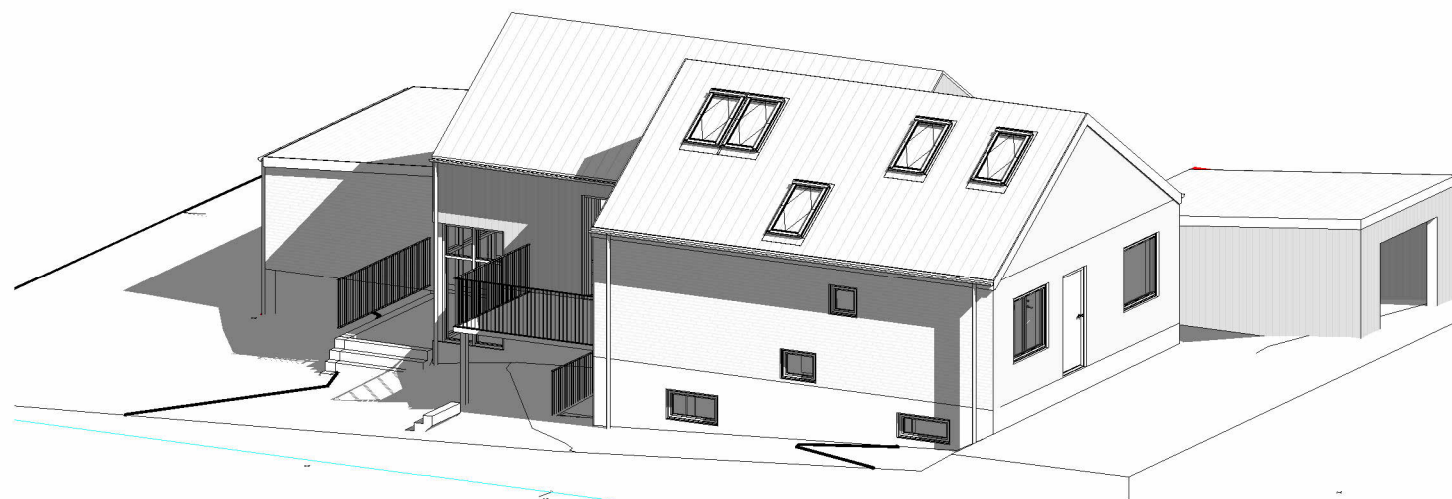
Revision	2026.06.17	A
----------	------------	---

Rettelse	Dato	Rev.nr.
----------	------	---------

Bygherre:	Lars Dyrsköts Vej 9, 9400 Nørresundby	Tegn. nr.	801 A
Sag:	Om- og tilbygning til enfamiliehus	Dato:	2025.10.15
Tegning:	Bruttoarealplan	Mål:	As indicated



Perspektiv mod sydøst

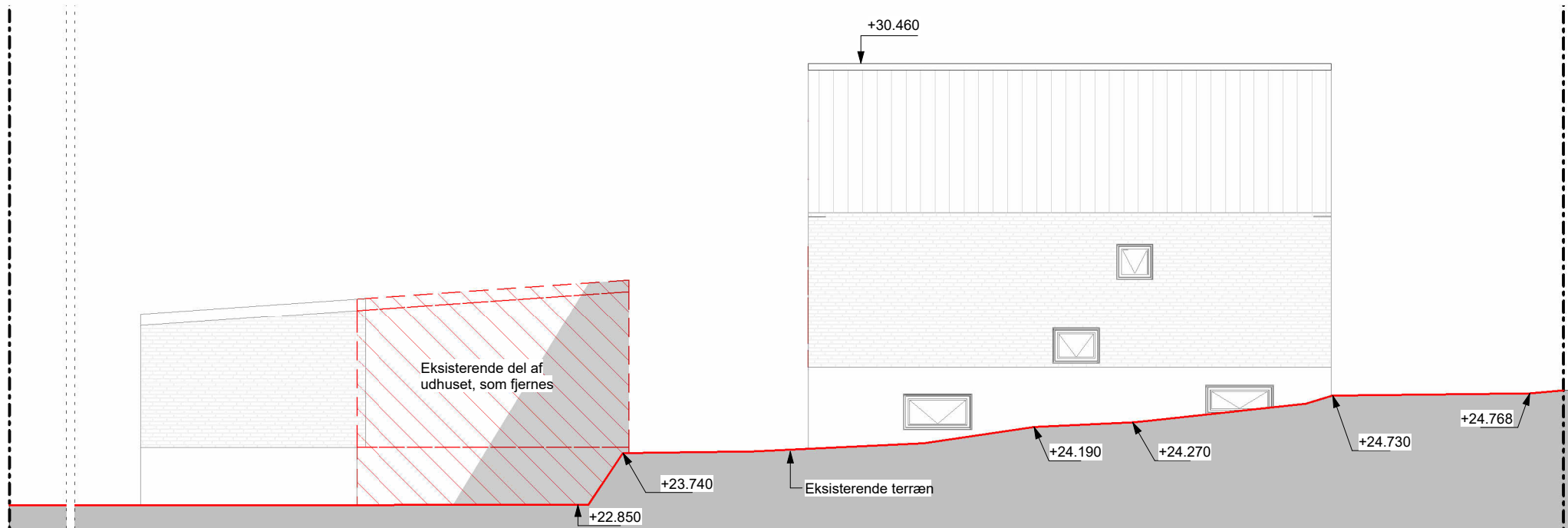


Perspektiv mod nordøst

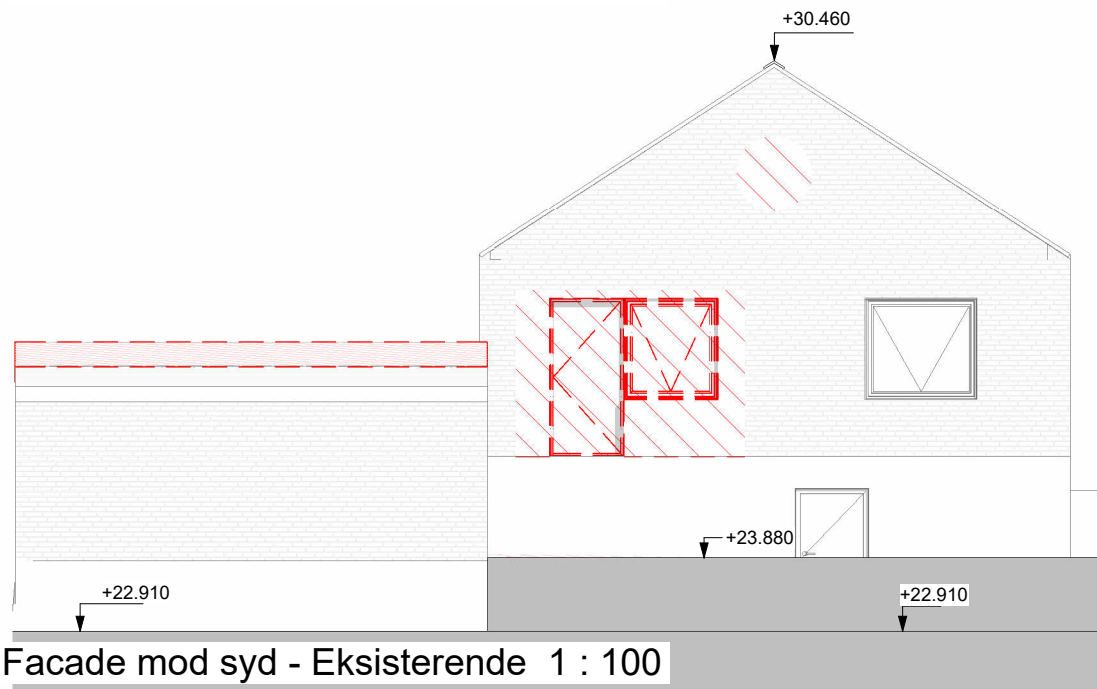
Revision	2026.06.17	B
Revision	2025.10.15	A

Rettelse	Dato	Rev.nr.
----------	------	---------

Bygherre:	Lars Dyrskøts Vej 9, 9400 Nørresundby	Tegn. nr.	405 B
Sag:	Om- og tilbygning til enfamiliehus	Dato:	2025.04.20
Tegning:	3D-View	Mål:	



Facade mod øst - Eksisterende 1 : 100

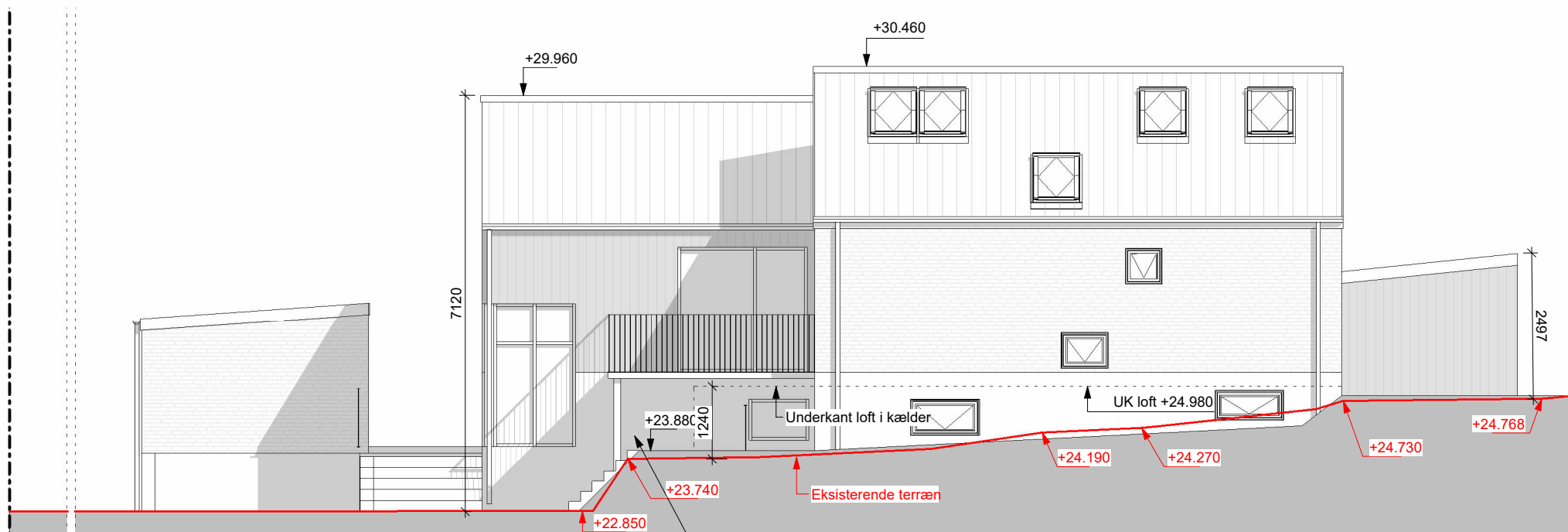


Facade mod syd - Eksisterende 1 : 100

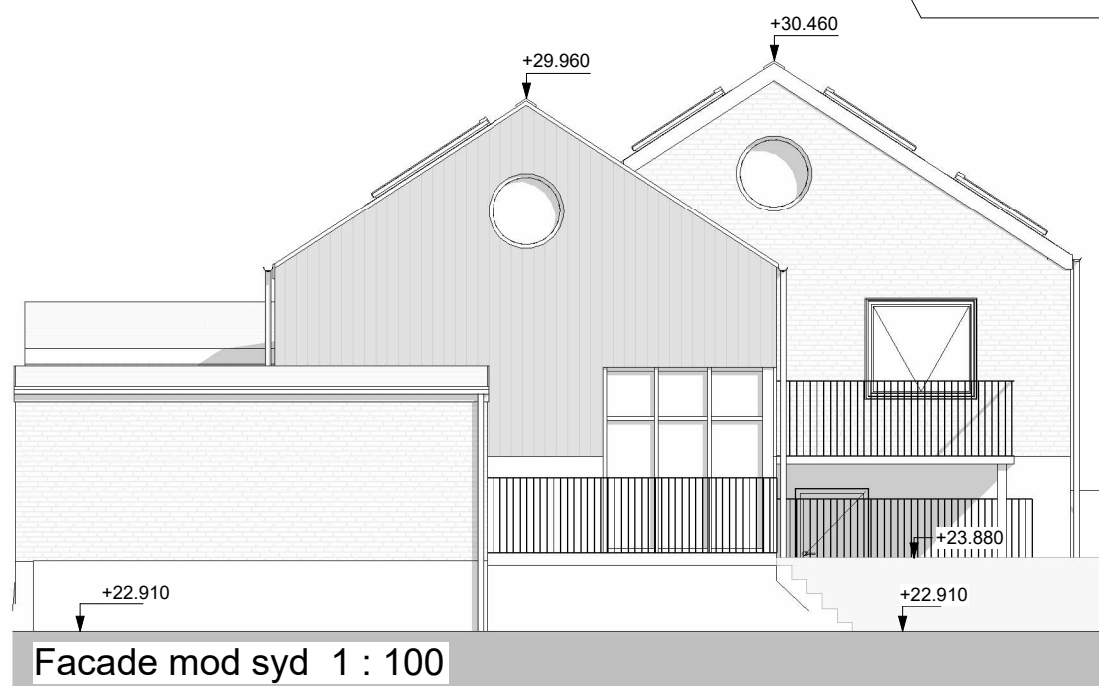
Revision	2026.06.17	B
Revision	2025.10.15	A

Rettelse	Dato	Rev.nr.
----------	------	---------

Bygherre:	Lars Dyrskøts Vej 9, 9400 Nørresundby	Tegn. nr.	402.1B
Sag:	Om- og tilbygning til enfamiliehus	Dato:	2025.04.20
Tegning:	Facade mod øst og syd - Eksisterende	Mål:	1 : 100



Facade mod øst 1 : 100



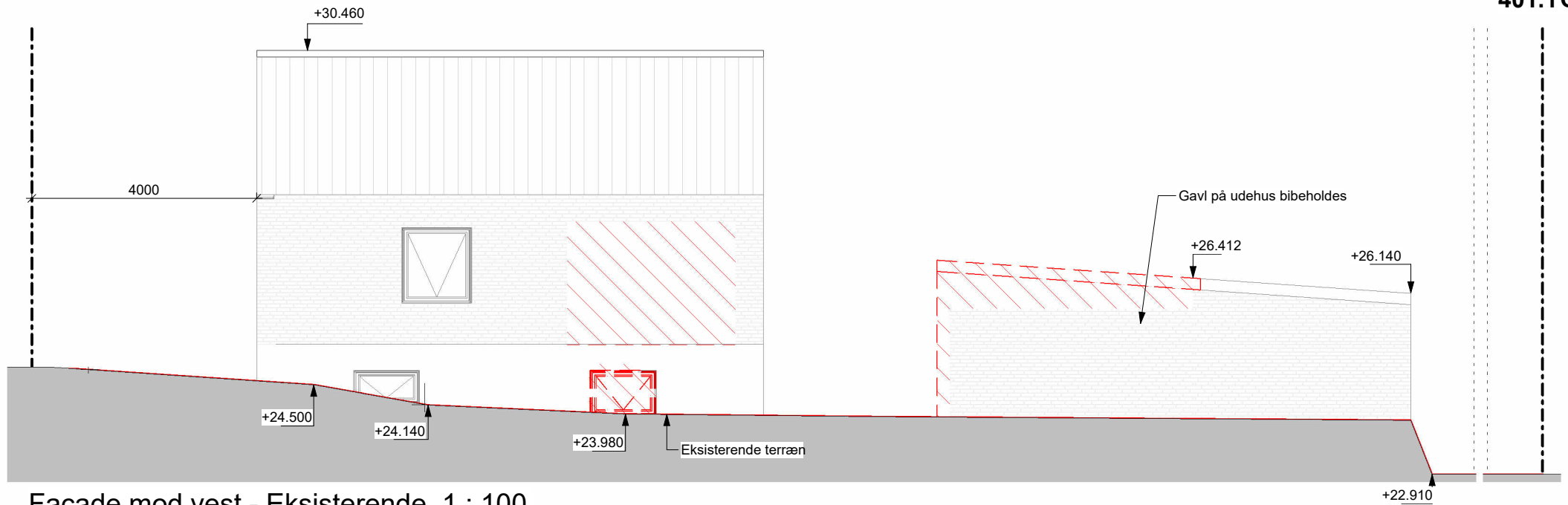
Facade mod syd 1 : 100

Iht. BR72 §2.2.4, stk. 4, a)
skal kælderrum i den del af
kælder, hvor loftet ligger
under 1,25 m fra terræn, ikke
medregnes i bruttoarealet.

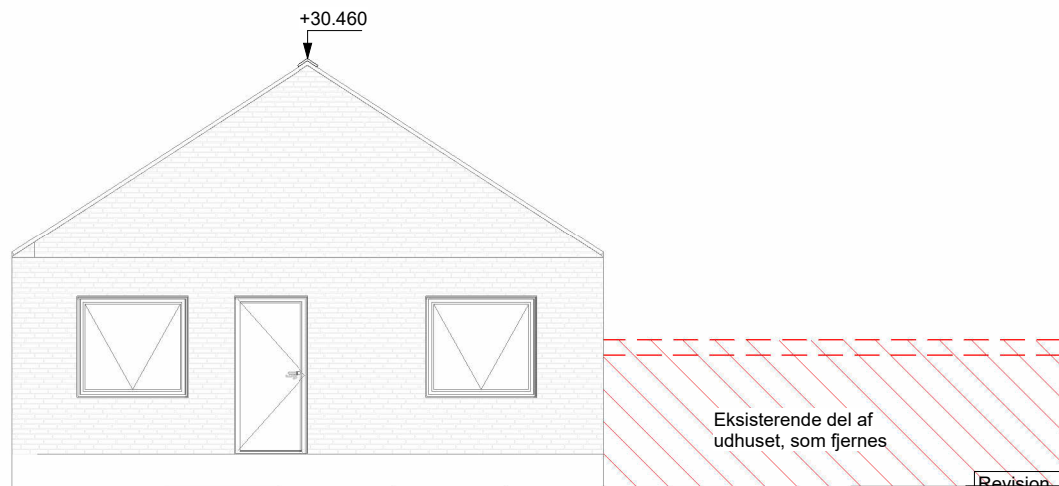
Revision	2026.06.17	C
Revision	2025.10.15	B
Revision	2025.06.10	A

Rettelse	Dato	Rev.nr.
----------	------	---------

Bygherre:	Lars Dyrsköts Vej 9, 9400 Nørresundby	Tegn. nr.	402 C
Sag:	Om- og tilbygning til enfamiliehus	Dato:	2025.04.20
Tegning:	Facade mod øst og syd	Mål:	1 : 100



Facade mod vest - Eksisterende 1 : 100

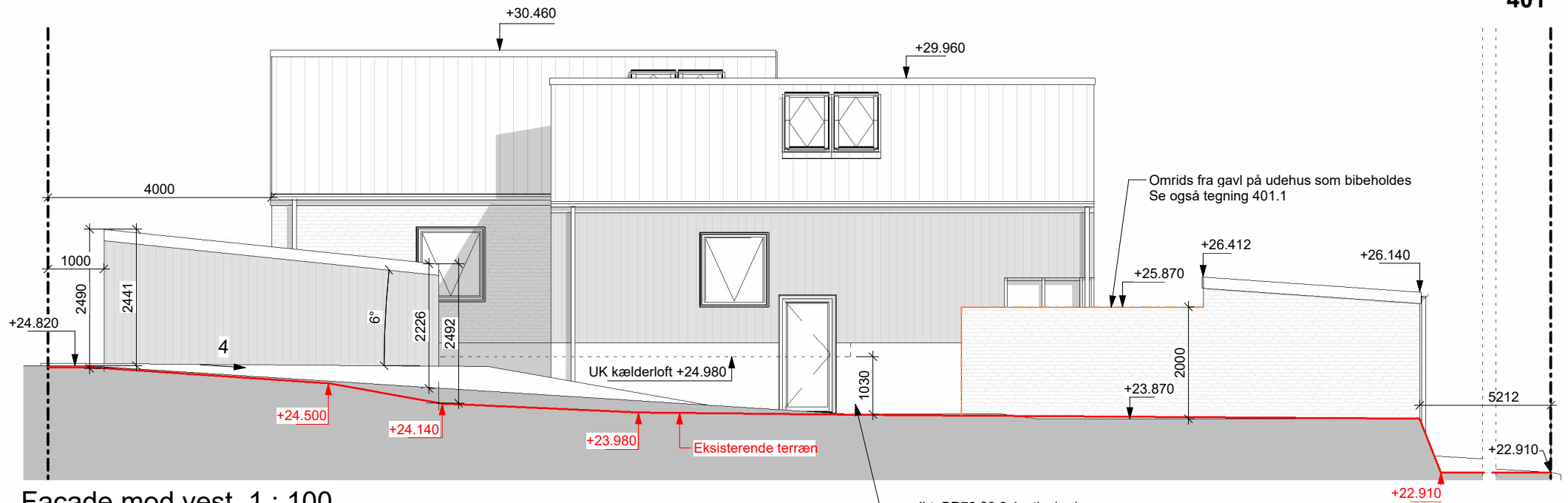


Facade mod nord - Eksisterende 1 : 100

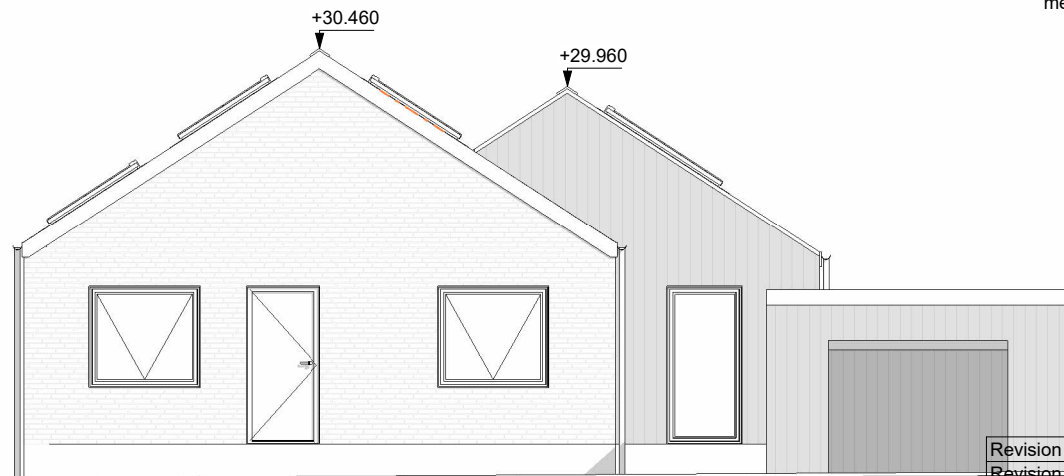
Revision	2026.06.17	C
Revision	2026.04.16	B
Revision	2025.10.15	A

Rettelse	Dato	Rev.nr.
----------	------	---------

Bygherre:	Lars Dyrskøts Vej 9, 9400 Nørresundby	Tegn. nr.	401.1C
Sag:	Om- og tilbygning til enfamiliehus	Dato:	2025.04.20
Tegning:	Facade mod vest og nord - Eksisterende	Mål:	1 : 100



Facade mod vest 1 : 100



Facade mod nord 1 : 100

Revision	2026.06.17	D
Revision	2026.04.16	C
Revision	2025.10.15	B
Revision	2025.06.10	A

Rettelse	Dato	Rev.nr.
----------	------	---------

Bygherre:	Lars Dyrskøts Vej 9, 9400 Nørresundby	Tegn. nr.	401 D
Sag:	Om- og tilbygning til enfamiliehus	Dato:	2025.04.20
Tegning:	Facade mod vest og nord	Mål:	1 : 100