



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:
S2026-6540

BFE-nr:
5562535

Matr.nr:
13cb, Nørresundby Markjorder

25. juni 2026

Dispensation

Bakkelygade 42, 9400 Nørresundby

matr.nr. 13cb, Nørresundby Markjorder

På baggrund af din ansøgning om byggetilladelse modtaget den 12-02-2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 17-06-2026, meddeler Aalborg Kommune hermed efter naturbeskyttelsesloven,

Dispensation fra NBL § 18, fortidsmindebeskyttelseslinjen, til nedrivning af bebyggelse, opførelse af enfamiliehus og sekundært byggeri samt haveanlæg

Dispensationen omfatter de dele af det samlede projekt, som er beliggende inden for beskyttelseslinjen, herunder

- nedrivning af eksisterende enfamiliehus samt to småbygninger
- opførelse af enfamiliehus med stueplan på 119 m², 1. sal på 71 m², hertil tagterrasse, carport på 21 m², skur på 7 m² og overdækket areal på 28 m²
- haveanlæg i form af etablering af fast belægning, beplantet areal i forhave, trapper, trædesten og træterrasse mm. som angivet på tegningsmaterialet

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i byzone og har et areal på 789 m², hvoraf ca. 450 m² af matriklen er omfattet af beskyttelseslinjen, som afkastes af fortidsmindet Skansen med fredningsnr.: 111311.

Målt på luftfoto er afstanden fra projektet til fortidsmindets fod ca. 75-80 meter. Beskyttelseslinjen er ikke reduceret for det område hvor det ansøgte er placeret.

Arealerne omkring det ansøgte er præget af parcelhusejendomme med tæt bymæssig bebyggelse og haver. Mellem fortidsmindets fod og ejendommen, hvor det ansøgte placeres, er der villaveje, bebyggelse i form af parcelhuse med haver samt beplantning.

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. 4,6 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 5 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: vandflagermus, barnæser, dværgflagermus, sydflagermus, pipstrelflagermus, trolldflagermus, damflagermus, skimmelflagermus, brunflagermus og ikke artsbestemt 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.

Der er ved gennemgang af indsendt materiale ikke konstateret adgangsveje i form af sprækker, revner, utætheder eller andre åbninger, som muliggør flagermus' adgang til hulrum i konstruktionen. Bygningen fremstår generelt tæt og intakt, uden egnede indgangspunkter til tagrum, hulmure eller øvrige skjulte strukturer.

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

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 fredede 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.

Efter praksis har det også betydning, om en dispensation kan medføre præcedens i strid med formålet med forbuddet. Efter praksis vejer den generelle beskyttelsesinteresse tungt, uanset at den enkelte sag kan have begrænset betydning.

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 som erstatning for en eksisterende bolig i et tæt bebygget område, hvor der mellem fortidsmindet og det ansøgte allerede er anden bebyggelse, så det ansøgte ikke er synligt fra Skanseparken. Ejendommens bebyggelse ligger altså i "anden række" til fortidsmindet.

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 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 25-06-2026, 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

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
- 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:

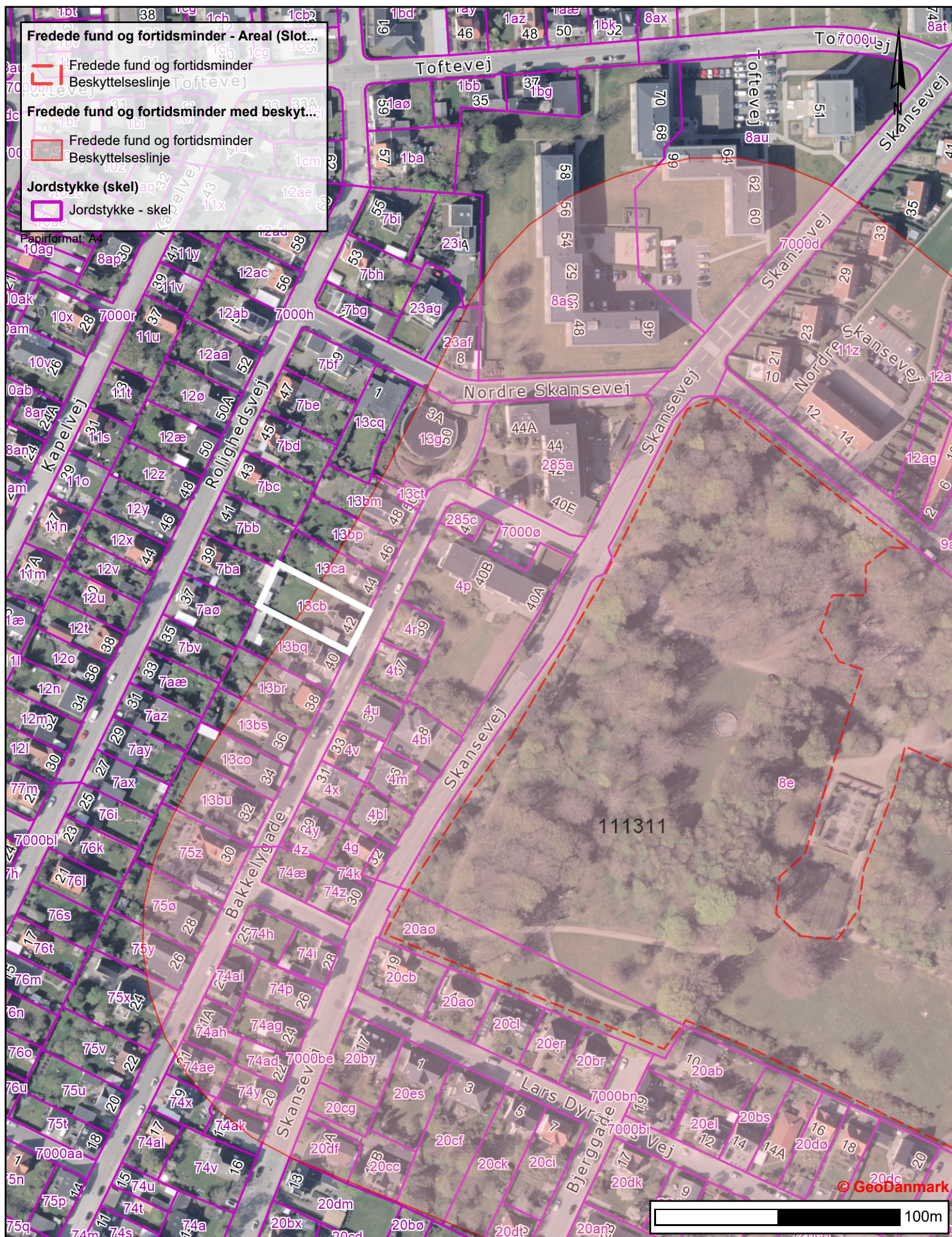
Du kan klage over retlige spørgsmål jf. naturbeskyttelseslovens § 78, stk. 1. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller hvis du er uenig i kommunens vurdering.

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.

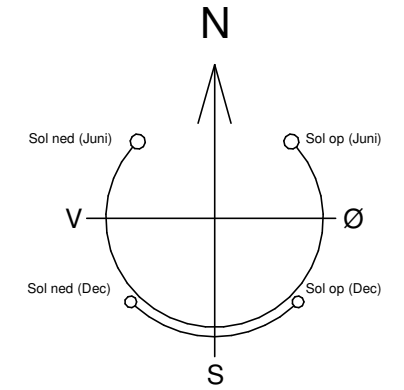
I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

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.



Ophavsretligt beskyttet materiale



GRUND	789 m²
STUEPLAN	119 m ²
1. SAL (MAKS 60% AF STUEPLANENS AREAL)	71 m ²
CARPORT	21 m ²
SKUR	7 m ²
O. SKUR	2 m ²
O. TERRASSE	23 m ²
O. ENTRÉ	3 m ²
BEBYG-PROCENT	24,84 % (Maks. 25%)

REV. C: Ekstra højdeangivelser og redegørelser jf. modtaget skrivelse d. 29-03-2026.

REV. B: Tilretning af projekt jf. modtaget skrivelse d. 27-03-2026.

REV. A: Vinduespartier tilpasset Krone Vinduer og iht. bygherre.

REV. DATO: 01-05-2026 | TEGN.NR: 99.02.00 | FORMAT: A3 | MÅL: 1:200



SITUATIONSPLAN



NOTE:

Alle mål og koter er angivet i meter.

Der terrænreguleres som vist på situationsplan og facadeopstalter.

Generel sokkelkote for boligen er fastsat til KT.: 33,55 (DVR90).

Generel sokkelkote for carporten er fastsat til KT.: 32,85 (DVR90).

Tegningsmateriale skal godkendes af bygherre, entreprenør og evt. ekstern rådgiver inden ibrugtagelse.

Huset opvarmes via fjernvarme og varmegenvinding i ventilationsanlægget.

SIGNATURER:

- XX.XX = Fremtidig terræn
- XX.XX = Eksisterende terræn

AREAL:

GRUND	789 m²
STUEPLAN	119 m²
1. SAL	71 m²
(MAKS 60% AF STUEPLANENS AREAL)	
CARPORT	21 m²
SKUR	7 m²
O. SKUR	2 m²
O. TERRASSE	23 m²
O. ENTRÉ	3 m²
BEBYG-PROCENT	24,84 % (Maks. 25%)
(FRADRAG 50 M² JF. BR18)	

BAKKELYGADEN 42, 9400 NØRRESUNDBY

Arkitektfirmaet m²plus - Hobrovej 42D 3. tv, 9000 Aalborg

HTL Totalbyg ApS - Gørtlervej 8, 8800 Viborg

EJERLAV: Nørresundby Markjorder MATR. NR.: 13cb

ARKITEKT: LBS | KONSTRUKTØR: PB

TLF. NR.: 31 75 53 94 | MAIL: pb@m2plus.dk

TLF. NR.: 61 70 21 44 | MAIL: htl@htltotalbyg.dk

SAGS.NR: 250830.01 | DATO: 12-02-2026

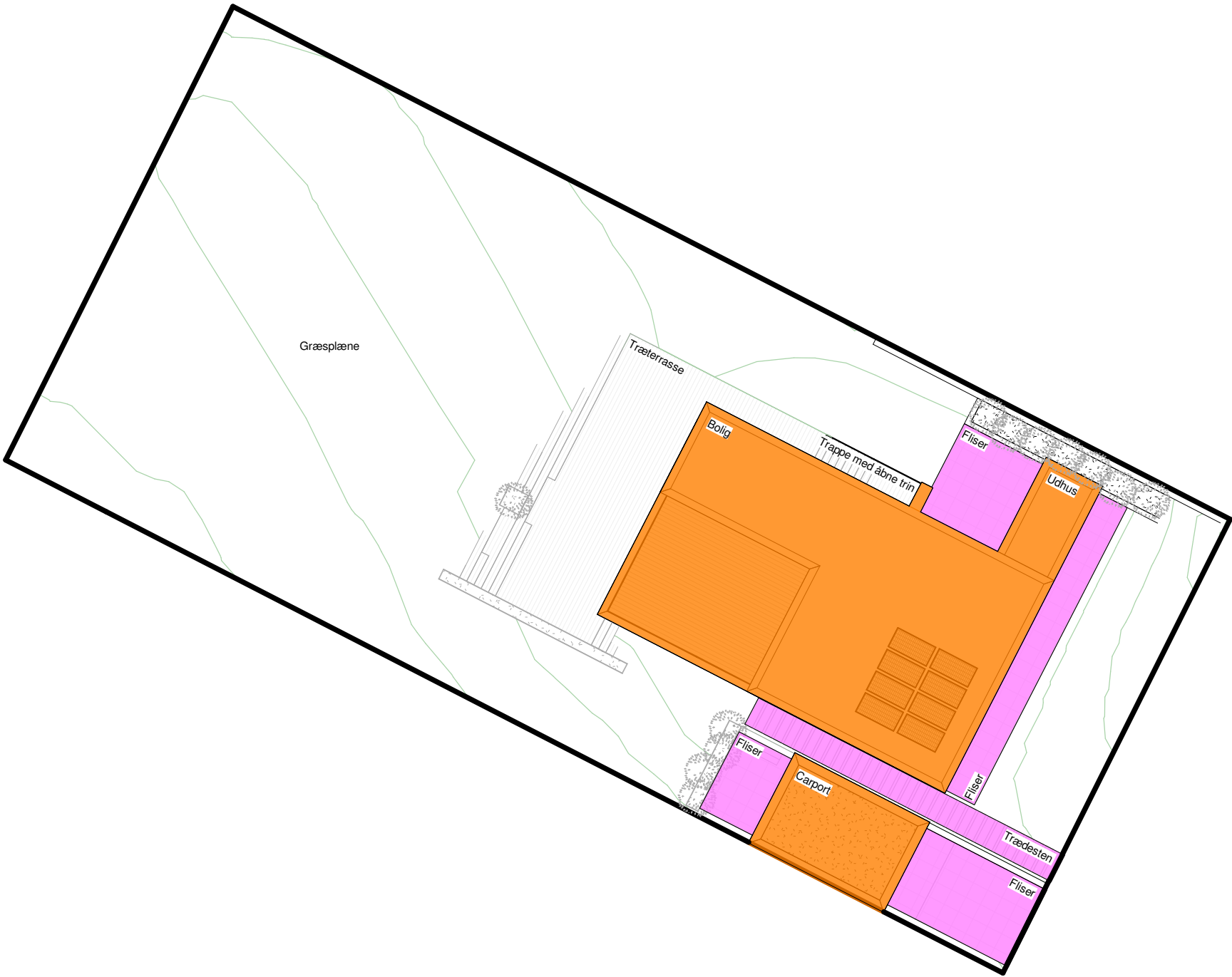
REV. C: Ekstra højdeangivelser og redegørelser jf. modtaget skrivelse d. 29-03-2026.

REV. B: Tilretning af projekt jf. modtaget skrivelse d. 27-03-2026.

REV. A: Vinduespartier tilpasset Krone Vinduer og iht. bygherre.

REV. DATO: 01-05-2026 | TEGN.NR: 99.02.00A | FORMAT: A3 | MÅL: 1:200



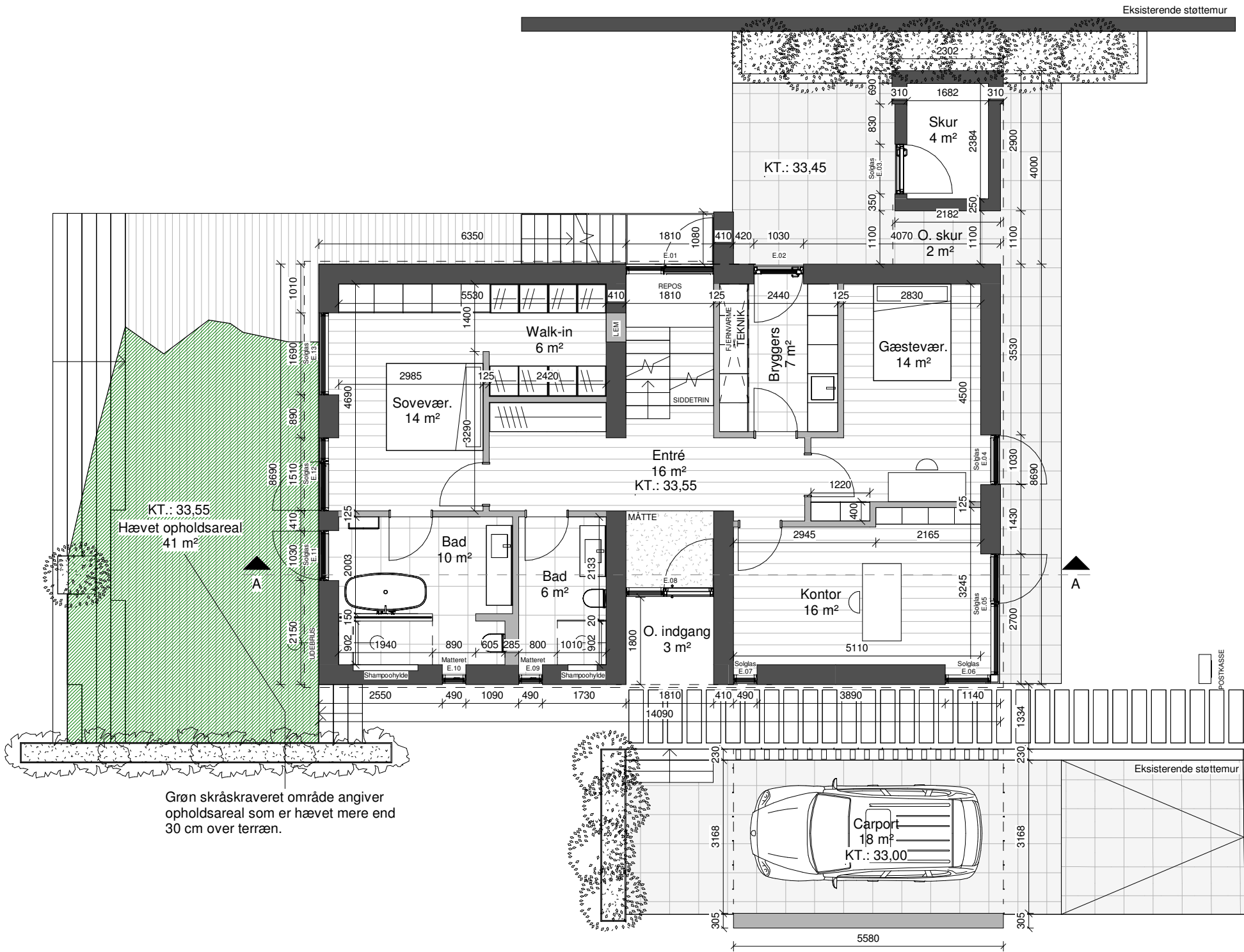


FAST BELÆGNING:

Redegørelse for at der udføres max. fast belægning (lukkede fliser, asfalt eller lignende) på max. 20 % af grundarealet fratrukket det bebyggede areal (bebyggelsens "fodaftryk").

MATRIKULÆRT AREAL	789,0 m²
FODAFTRYK, BOLIG	- 138,5 m²
FODAFTRYK, CARPORT	- 21,2 m²
BEREGNINGSGRUNDLAG	629,3 m²
FAST BELÆGNING	63,1 m²
(63,1 m² / 629,3 m²) x 100	10,0 % (max. 20 %)

Den faste belægning udgøre jf. ovenstående beregning 10 %, hvilket er udemærket, da kravet er under 20 %.



NOTE:

Alle mål er angivet i mm.

Alle koter er angivet i meter.

AREAL:

GRUND	789 m²
STUEPLAN	119 m²
1. SAL	71 m²
(MAKS 60% AF STUEPLANENS AREAL)	
CARPORT	21 m²
SKUR	7 m²
O. SKUR	2 m²
O. TERRASSE	23 m²
O. ENTRÉ	3 m²
BEBYG-PROCENT	24,84 % (Maks. 25%)
(FRADRAG 50 M² JF. BR18)	

BAKKELYGGADE 42, 9400 NØRRESUNDBY

Arkitektfirmaet m²plus - Hobrovej 42D 3. tv, 9000 Aalborg

HTL Totalbyg ApS - Gørtlervej 8, 8800 Viborg

EJERLAV: Nørresundby Markjorder MATR. NR.: 13cb

ARKITEKT: LBS | KONSTRUKTØR: PB

TLF. NR.: 31 75 53 94 | MAIL: pb@m2plus.dk

TLF. NR.: 61 70 21 44 | MAIL: htl@htltotalbyg.dk

SAGS.NR: 250830.01 | DATO: 12-02-2026

REV. C: Ekstra højdeangivelser og redegørelser jf. modtaget skrivelse d. 29-03-2026.

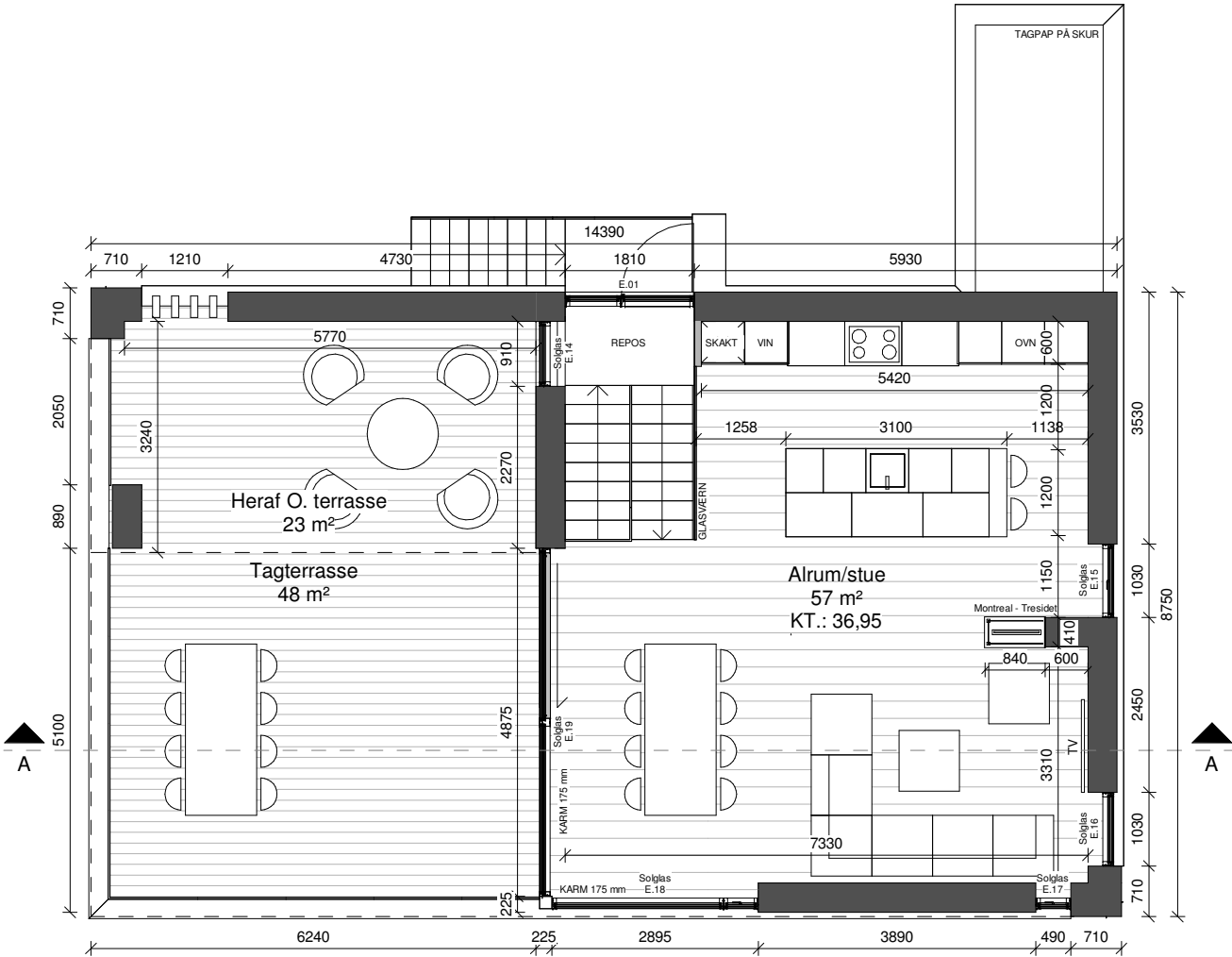
REV. B: Tilretning af projekt jf. modtaget skrivelse d. 27-03-2026.

REV. A: Vinduespartier tilpasset Krone Vinduer og iht. bygherre.

REV. DATO: 01-05-2026 | TEGN.NR: 99.02.07 | FORMAT: A3 | MÅL: 1:100



1. SAL



NOTE:

Alle mål er angivet i mm.
Alle koter er angivet i meter.

AREAL:

GRUND	789 m²
STUEPLAN	119 m²
1. SAL (MAKS 60% AF STUEPLANENS AREAL)	71 m²
CARPORT	21 m²
SKUR	7 m²
O. SKUR	2 m²
O. TERRASSE	23 m²
O. ENTRÉ	3 m²
BEBYG-PROCENT (FRADRAG 50 M² JF. BR18)	24,84 % (Maks. 25%)

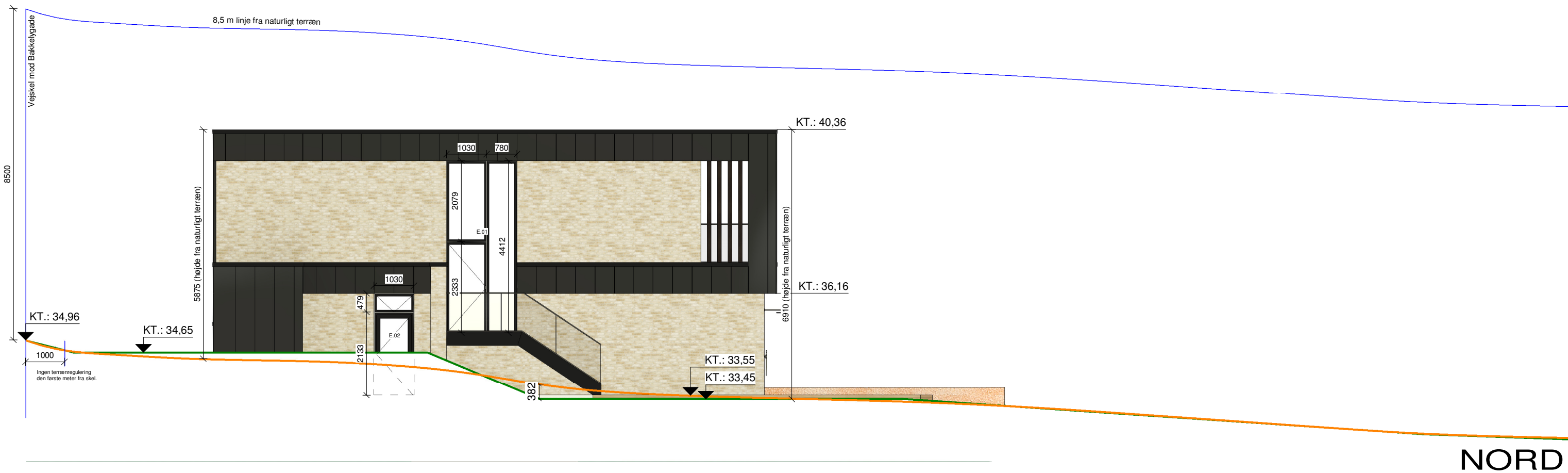
BAKKELYGGADE 42, 9400 NØRRESUNDBY
Arkitektfirmaet m²plus - Hobrovej 42D 3. tv, 9000 Aalborg
HTL Totalbyg ApS - Gørtlervej 8, 8800 Viborg
EJERLAV: Nørresundby Markjorder MATR. NR.: 13cb

ARKITEKT: LBS | KONSTRUKTØR: PB
TLF. NR.: 31 75 53 94 | MAIL: pb@m2plus.dk
TLF. NR.: 61 70 21 44 | MAIL: htl@htltotalbyg.dk
SAGS.NR: 250830.01 | DATO: 12-02-2026

REV. C: Ekstra højdeangivelser og redegørelser jf. modtaget skrivelse d. 29-03-2026.
REV. B: Tilretning af projekt jf. modtaget skrivelse d. 27-03-2026.
REV. A: Vinduespartier tilpasset Krone Vinduer og iht. bygherre.
REV. DATO: 01-05-2026 | TEGN.NR: 99.02.08 | FORMAT: A3 | MÅL: 1:100



FACADEOPSTALT NORD



OVERFLADER:

Mursten:	EW3580 Bronsgroen (grå fuge)
Træbeklædning:	Lodrette træsstokke, sortmalet
Metalbeklædning:	Falzonal, stående falser Normgraphitschwarz - glans 2

Vinduer og døre:	Træ/alu elementer
Karmfarve:	Udv.: Sort, RAL9005 Indv.: Sort, RAL9005
Matteret glas:	
Værn:	Glasværn, sort håndliste
Inddækning og nedløb:	Sort alu

Tag:	Sort tagpap
Træterrasse:	Cumaru terrassebrædder

SIGNATURER:

	= Eksisterende terræn
	= Fremtidig terræn

BAKKELYGADEN 42, 9400 NØRRESUNDBY

Arkitektfirmaet m²plus - Hobrovej 42D 3. tv, 9000 Aalborg

HTL Totalbyg ApS - Gørtlervej 8, 8800 Viborg

EJERLAV: Nørresundby Markjorder MATR. NR.: 13cb

ARKITEKT: LBS | KONSTRUKTØR: PB

TLF. NR.: 31 75 53 94 | MAIL: pb@m2plus.dk

TLF. NR.: 61 70 21 44 | MAIL: htl@htltotalbyg.dk

SAGS.NR: 250830.01 | DATO: 12-02-2026

REV. C: Ekstra højdeangivelser og redegørelser jf. modtaget skrivelse d. 29-03-2026.

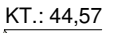
REV. B: Tilretning af projekt jf. modtaget skrivelse d. 27-03-2026.

REV. A: Vinduespartier tilpasset Krone Vinduer og iht. bygherre.

REV. DATO: 01-05-2026 | TEGN.NR: 99.03.01 | FORMAT: A3 | MÅL: 1:100



MYNDIGHEDSPROJEKT
Ophavsretligt beskyttet materiale



SIGNATURER:

	Mursten:	EW3580 Bronsgroen (grå fuge)
	Træbeklædning:	Lodrette træsstokke, sortmalet
	Metalbeklædning:	Falzonal, stående falser Normgraphitschwarz - glans 2

	Vinduer og døre:	Træ/alu elementer
	Karmfarve:	Udv.: Sort, RAL9005 Indv.: Sort, RAL9005
	Matteret glas:	
	Værn:	Glasværn, sort håndliste
	Inddækning og nedløb:	Sort alu

	Tag:	Sort tagpap
	Træterasse:	Cumaru terrassebrædder

	= Eksisterende terræn
	= Fremtidig terræn

REV. C: Ekstra højdeangivelser og redegørelser jf. modtaget skrivelse d. 29-03-2026.

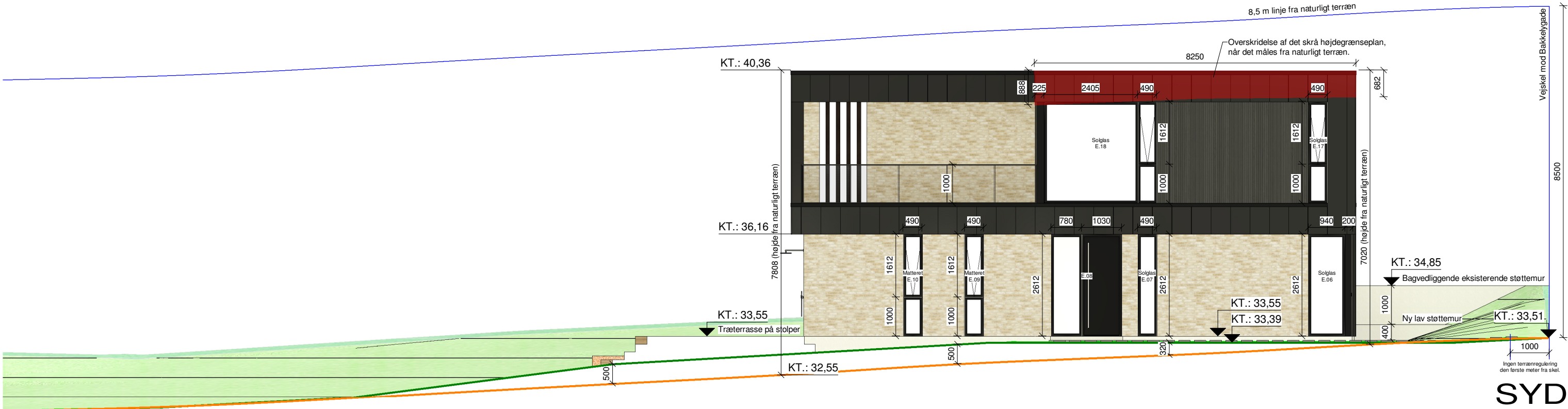
REV. B: Tilretning af projekt jf. modtaget skrivelse d. 27-03-2026.

REV. A: Vinduespartier tilpasset Krone Vinduer og iht. bygherre.

REV. DATO: 01-05-2026 | TEGN.NR: 99.03.02 | FORMAT: A3 | MÅL: 1:100



FACADEOPSTALT SYD



OVERFLADER:

Mursten:	EW3580 Bronsgroen (grå fuge)
Træbeklædning:	Lodrette træsstokke, sortmalet
Metalbeklædning:	Falzonal, stående falser Normgraphitschwarz - glans 2

Vinduer og døre:	Træ/alu elementer
Karmfarve:	Udv.: Sort, RAL9005 Indv.: Sort, RAL9005
Matteret glas:	
Værn:	Glasværn, sort håndliste
Inddækning og nedløb:	Sort alu

Tag:	Sort tagpap
Træterrasse:	Cumaru terrassebrædder

SIGNATURER:

Orange linje	= Eksisterende terræn
Grøn linje	= Fremtidig terræn

BAKKELYGGADE 42, 9400 NØRRESUNDBY
Arkitektfirmaet m²plus - Hobrovej 42D 3. tv, 9000 Aalborg
HTL Totalbyg ApS - Gørtlervej 8, 8800 Viborg
EJERLAV: Nørresundby Markjorder MATR. NR.: 13cb

ARKITEKT: LBS | KONSTRUKTØR: PB
TLF. NR.: 31 75 53 94 | MAIL: pb@m2plus.dk
TLF. NR.: 61 70 21 44 | MAIL: htl@htltotalbyg.dk
SAGS.NR: 250830.01 | DATO: 12-02-2026

REV. C: Ekstra højdeangivelser og redegørelser jf. modtaget skrivelse d. 29-03-2026.
REV. B: Tilretning af projekt jf. modtaget skrivelse d. 27-03-2026.
REV. A: Vinduespartier tilpasset Krone Vinduer og iht. bygherre.
REV. DATO: 01-05-2026 | TEGN.NR: 99.03.03 | FORMAT: A3 | MÅL: 1:100



MYNDIGHEDSPROJEKT
Ophavsretligt beskyttet materiale



SIGNATURER:

	Vinduer og døre: Karmfarve:	Træ/alu elementer Udv.: Sort, RAL9005 Indv.: Sort, RAL9005
	Matteret glas:	
	Værn:	Glasværn, sort håndliste
	Inddækning og nedløb:	Sort alu

— = Eksisterende terræn
— = Fremtidig terræn

ARKITEKT:	LBS	KONSTRUKTØR:	PB
TLF. NR.:	31 75 53 94	MAIL:	pb@m2plus.dk
TLF. NR.:	61 70 21 44	MAIL:	htl@htltotalbyg.dk
SAGS.NR:	250830.01	DATO:	12-02-2026

REV. C: Ekstra højdeangivelser og redegørelser jf. modtaget skrivelse d. 29-03-2026.

REV. B: Tiltretning af projekt jf. modtaget skrivelse d. 27-03-2026.

REV. A: Vinduespartier tilpasset Krone Vinduer og iht. bygherre.

REV. DATO: 01-05-2026 | TEGN.NR: 99.03.04 | FORMAT: A3 | MÅL: 1:100



Ophavsretligt beskyttet materiale

