



**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:  
AJB

Sagsnr:  
S2026-2406

BFE-nr:  
3329531

Matr.nr:  
6dd, Gug By, Sdr. Tranders

20. marts 2026

# Dispensation

## Ulshøjsvej 19, 9210 Aalborg SØ

matr.nr. 6dd, Gug By, Sdr. Tranders

På baggrund af din ansøgning modtaget den 30.06.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 19.03.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter naturbeskyttelsesloven,

### Dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 18 til opførelse af enfamiliehus på 343 m<sup>2</sup>

Dispensationen omfatter tilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på samlet 343 m<sup>2</sup>, iht. vedlagt tegningsmateriale, etablering af terrasser, terrænregulering, trapper og indkørsel.

#### Redegørelse

Ejendommen er beliggende i byzone og har et areal på 1078 m<sup>2</sup>, hvor hele ejendommen er beliggende inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelseslovens § 18, som afkastes af rundhøj med frednings nr.: 120113. Ejendommen er beliggende inden for kommuneplanramme 4.2.B2 – Ulshøjvej m.m. og byplanvedtægt nr. 48 for et område syd for Byplanvej i Gug i Aalborg Kommune.

Målt på luffoto er afstanden til fortidsmindet fod ca. 36 meter fra det ansøgte enfamiliehus.

Det fremgår af Slot- og Kulturstyrelsens hjemmeside "Fund og Fortidsminder", at gravhøjen er en rundhøj fra Oldtiden. Det fremgår videre, at rundhøjen "Uglhøj" er 2 meter høj med en diameter på 12 meter øst-vest og en diameter på 17 meter nord syd. Rundhøjen fremstår græsklædt.

Der er søgt om dispensation til opførelse af et nyt enfamiliehus på samlet 343 m<sup>2</sup>, hvoraf 202 m<sup>2</sup> er beliggende i stueplan. Af de 202 m<sup>2</sup> er 43 m<sup>2</sup> overdækket areal.

Arealerne 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. Mellem fortidsmindets og området hvor det ansøgte placeres er der have og væsentlig beplantning som gør at fortidsmindet ikke er synligt fra ejendommens 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. Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde H15 og Fuglebeskyttelsesområde F1 – Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, beliggende 7,45 km nordvest for det ansøgte projekt. 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 af 2 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende bilag IV-arter: Odder, Pipistrelflaermus, Sydflagermus, Skimmelflagermus, Brunflagermus, og Spidssnudet frø. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er ukendt fund af flagermus omkring 530 meter nord for projektområdet, samt Odder og Spidssnudet frø omkring 750 meter vest for projektet i området Østerådalen vest for Ådalsmotorvejen.

Da det ansøgte projekt placeres inden for tæt bebyggelse område med samme placering som den nuværende bebyggelse, vurderes projektområdet ikke at være egnet yngle- eller rasteområde for de relevante 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 levninger 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.

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. 120113. Målt på luftfoto er afstanden til fortidsmindets fod ca. 36 meter.

Der meddeles dispensation til det ansøgte, da det er vurderet at projektet ikke vil påvirke fortidsmindets værdi som landskabselement, eller ændre påvirkning på indsynet til og udsynet fra fortidsmindet. Aalborg Kommune lægger vægt på at, at det ansøgte projekt er beliggende i tæt bebygget boligområde, og placeres samme sted som ejendommens nuværende bolig.

Det vurderes ligeledes at projektet ikke vil påvirke de arkæologiske lag, da det ansøgte projekt placeres samme sted som ejendommens nuværende 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.

Aalborg Kommune gør desuden opmærksom på at nedrivning af ejendommens nuværende bebyggelse også vil være omfattet af dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside [www.aalborg.dk/annoncer](http://www.aalborg.dk/annoncer), den 20. marts 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

Anders Brusén Jensen  
Landzone- og byggesagsbehandler

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 – Kim Skjødt Hejlesen

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

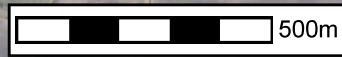
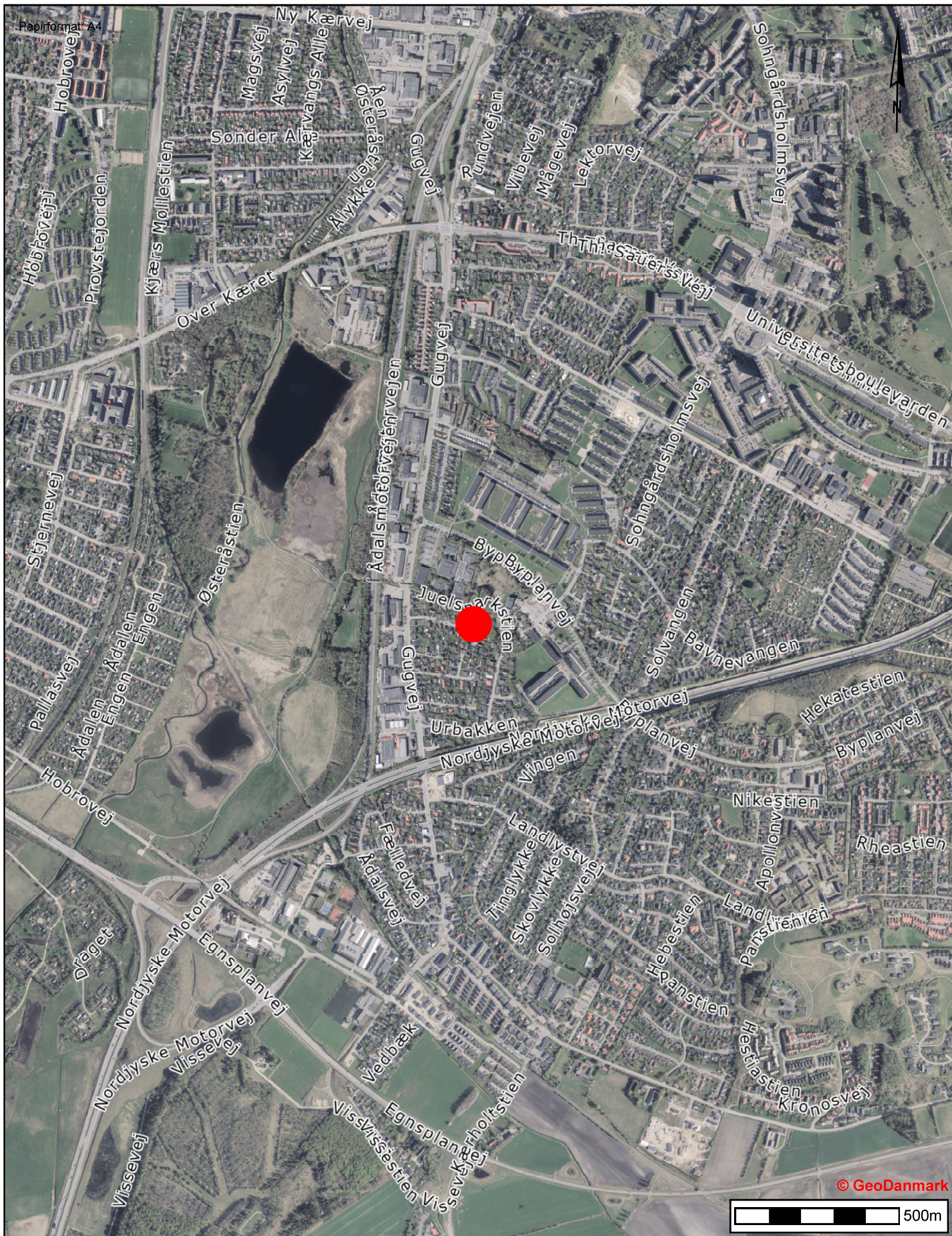
Klageberettiget er; adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder, en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker, lokale foreninger og organisationer som har en væsentlig interesse i afgørelsen, landsdækkende foreninger og organisationer 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.naevneshus.dk](http://kpo.naevneshus.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.




**Fredede fund og fortidsminder - Areal (Slot...**

-  Fredede fund og fortidsminder
-  Beskyttelseslinje

**Fredede fund og fortidsminder med beskyt...**

-  Fredede fund og fortidsminder
-  Beskyttelseslinje

**Jordstykke (skel)**

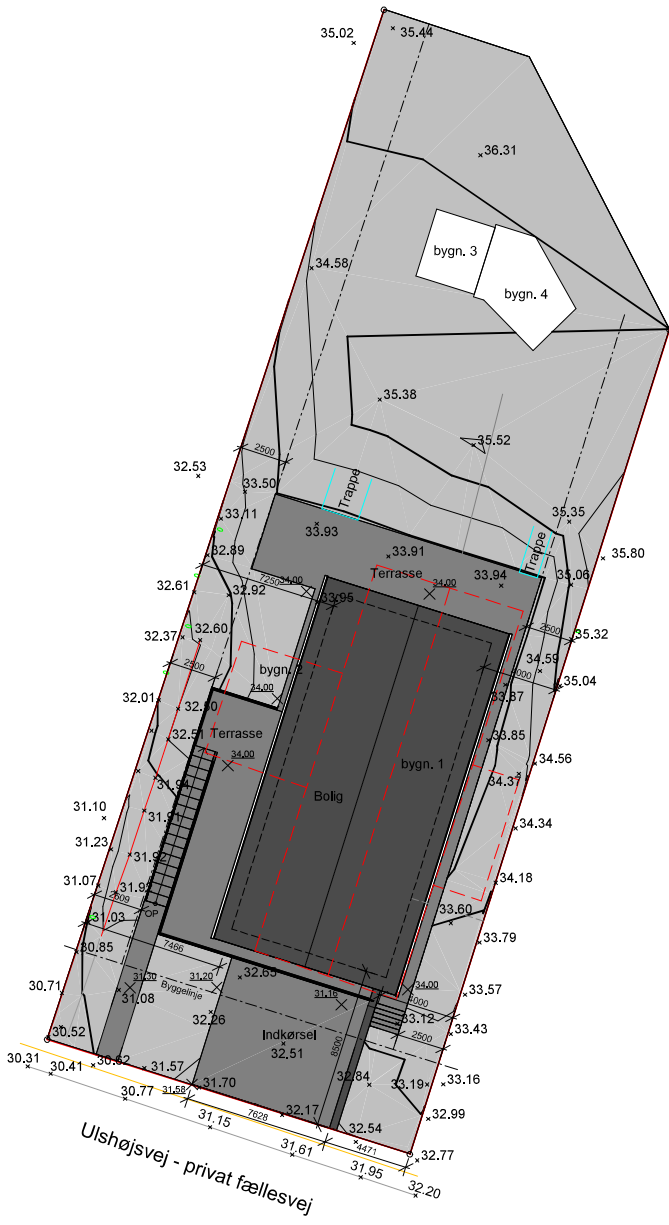
-  Jordstykke - skel

Papirformat: A4



**Ulshøjsvej 19, 9210 Aalborg SØ**  
Nyt enfamiliehus inden for  
fortidsmindebeskyttelseslinjen

Tidspunkt: 20-03-2026 10:14:05  
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen  
Målestoksforhold: 1:500



**PROJEKTDATA:**

Benævnelse: Matr. nr.: 6dd  
 Ejertav: Gug by, Sdr. Tranders

Adresse: Ulhøjsvej 19  
 9210 Aalborg SØ

Grundareal: 1078 m<sup>2</sup>

Bebygget areal: 159 m<sup>2</sup>

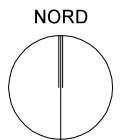
Kælder: 134 m<sup>2</sup>  
 Overdækket: 11 m<sup>2</sup>  
 Areal i kælder med loft  
 1.25 m over terræn: 98 m<sup>2</sup>

Bolig stue: 159 m<sup>2</sup>  
 Overdækket areal: 43 m<sup>2</sup>  
 Udhuse (eksist. 3+4): 12+20 m<sup>2</sup>

Frdrag iht. BR: 343 - 50 m<sup>2</sup>  
 Beregningsgrundlag: = 293 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent: 27.18 %

A-1.01C



**Signaturer:**

- Bebyggelse.
- Byggetlinie.
- Eksisterende bebyggelse (fjernes).
- Skellinie.
- Fremtidig kotesætning.
- Eksisterende kotesætning jvf. landinspektør.

**Redegørelse arealer.**

**Eksisterende bebyggelse iht. BBR - Nedrives.**

Bygning 1 - Bolig: 134 m<sup>2</sup>  
 Bygning 2 - Garage: 25 m<sup>2</sup>

**Eksisterende bebyggelse iht. BBR - Bevares.**

Bygning 3 - udhus: 12 m<sup>2</sup>  
 Bygning 4 - udhus: 20 m<sup>2</sup>

NOTE:  
 ALLE MÅL ER ANGIVET I MM - TEGNING ER KUN GÆLDENDE I ANFØRTE MÅLSTOKSFORHOLD.  
 FREMTIDIG TERRÆN MOD SKEL OG VEJ SKAL TILPASSES EKSTISTERENDE KOTERING.  
 ENTREPRENØR SKAL DOKUMENTERE OVERFOR BYGGERNE IEDR. KORREKT KONSTRUKTIONSOPTAGNING OG ANVENDELSE AF MATERIALER.  
 BEREGNINGER GÅR FORUD FOR TEGNINGER - AFSÆTNING FORETAGES AF LANDINSPEKTØR INDEN BYGGESTART.

Rev.: C KONTUR AF EKSTISTERENDE BOLIG INDTEGNET Rev. Dato: 2026.03.18

BYGGERNE: ANNE DORTHE IVERSEN & JESPER TRAUMER  
 ULSHØJSVEJ 19  
 9210 AALBORG SØ

TEGN. NR.:

A-1.01C

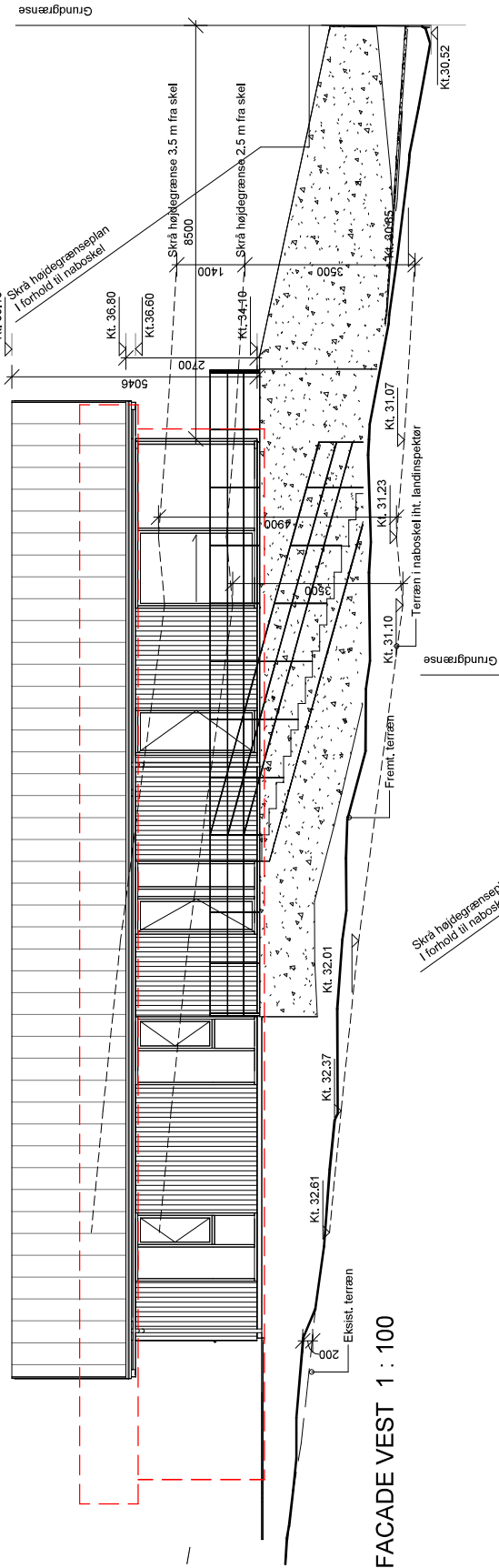
BYGGESAG: ULSHØJSVEJ 19 - NYBYGGERI

SAGS NR.: 2409

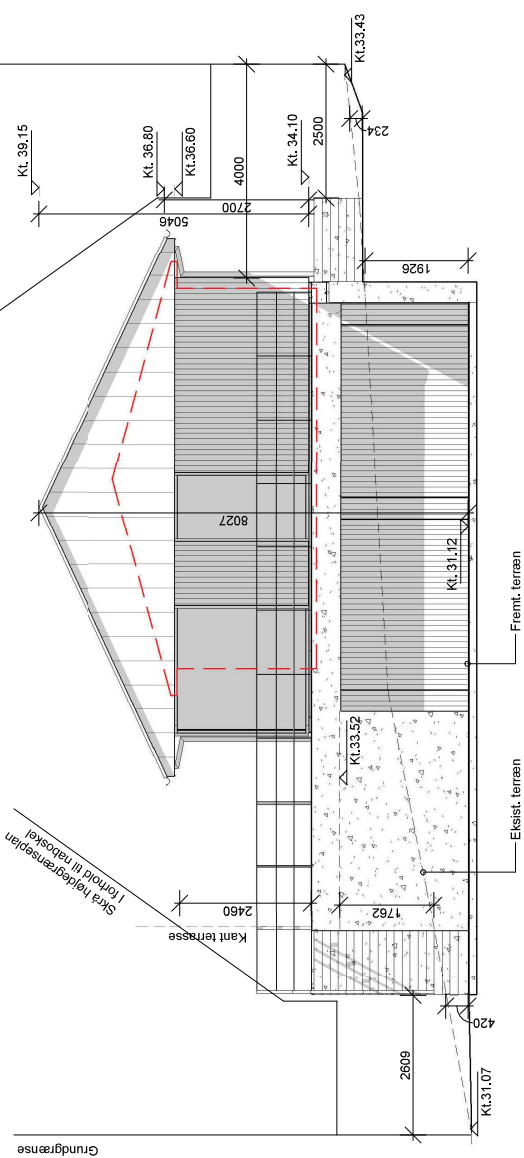
EMNE: SITUATIONSPLAN

DATO: 2025.11.25 MÅL: 1 : 200 MYNDIGHEDSTEGNING UDARB. PM KONTROL:





FACADE VEST 1 : 100



FACADE SYD 1 : 100

NOTE:  
 ALLE MÅL ER ANGIVET I MM - TEGNINGER KUN GÆLDENDE I ANSØRTE MÅLSTOKSFORHOLD.  
 FREMTIDIGT TERRÆN MOD SKEL OG VEJ/SKAL TILPASSES EKSTISTERENDE KOTERING.  
 ENTREPRENØR SKAL DOKUMENTERE OVERFOR BYGHERRE VEDR. KORREKT KONSTRUKTIONSOPTAGNING OG ANVENDELSE AF MATERIALER.  
 BEREGNINGER GÅR FORUD FOR TEGNINGER + AFSÆTNING FORETAGES AF LANDINSPEKTØR INDEN BYGGESTART.

Rev.: C KONTUR AF EKSTISTERENDE BOLIG INDTEGNET Rev. Dato: 2026.03.18





BYGHERRE: ANNE DORTHE IVERSEN & JESPER TRAUMER  
 ULSHØJSVEJ 19  
 9210 AALBORG SØ

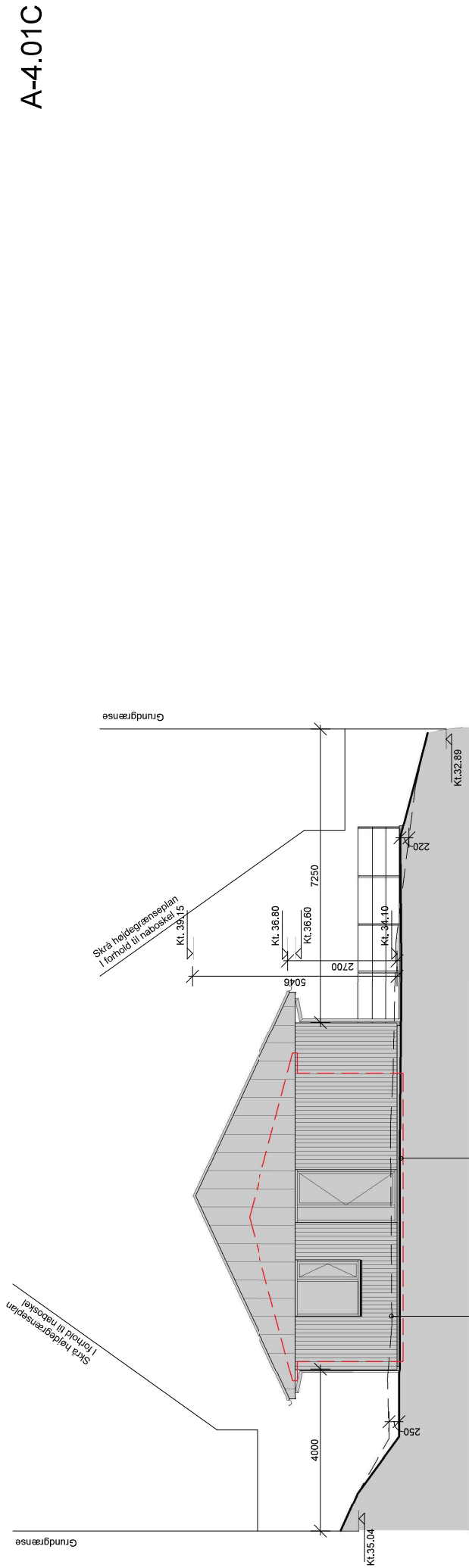
TEGN. NR.: A-4.02C

BYGGESAG: ULSHØJSVEJ 19 - NYBYGGERI  
 EMNE: FACADER SYD & VEST

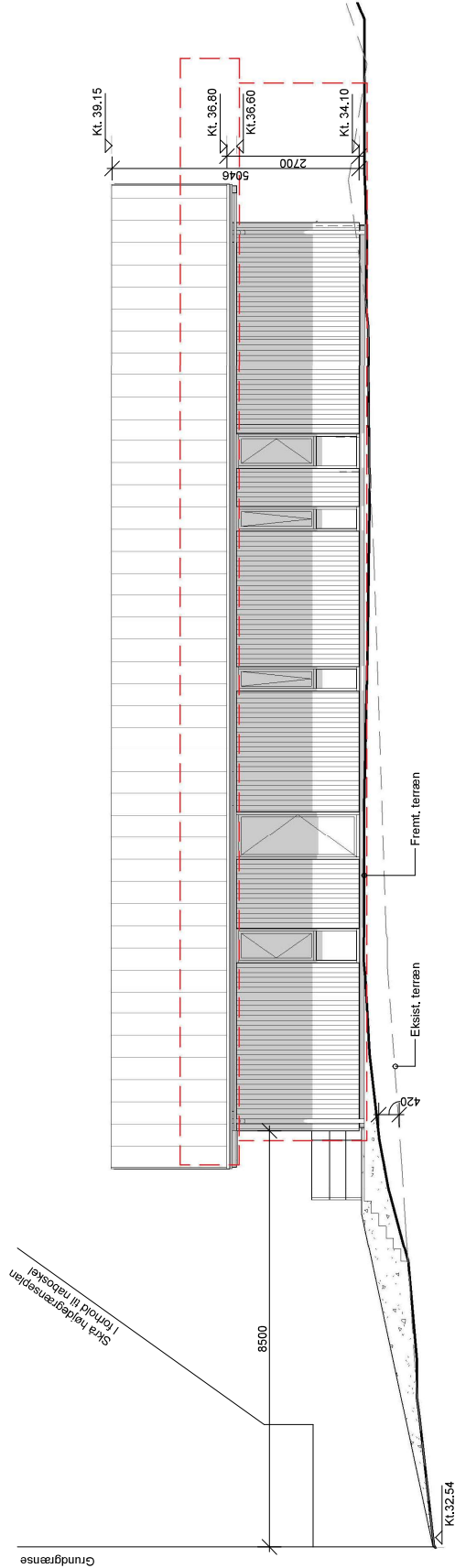
SAGS NR.: 2409

DATE: 2025.11.25 MÅL: 1 : 100 MYNDIGHEDSTEGNING UDARB.: PM KONTROL:

- Signatur:**
-  Lodret træbeklædning - natur.
  -  Beton.
  -  Ståltag/facade - Silber/mat
  -  Kontur af eksisterende bolig







FACADE NORD 1 : 100



FACADE ØST 1 : 100

NOTE:  
 ALLE MÅL ER ANGIVET I MM - TEGNINGER KUN GÆLDENDE I ANBØRTE MÅLSTOKSFORHOLD.  
 FREMTIDIGT TERRÆN MOD SKÅL OG VEJ SKAL TILPASSES EKISTERENDE KOTERING.  
 ENTREPRENØR SKAL DOKUMENTERE OVERFOR BYGHERRE VEDR. KORREKT KONSTRUKTIONSOBYGNING OG ANVENDELSE AF MATERIALER.  
 BEREJNINGER GÅR FORUD FOR TEJNINGER - AFSÆTNING FORETAGES AF LANDINSPEKTØR INDEN BYGGESTART.

Rev.: C KONTUR AF EKISTERENDE BOLIG INDTEGNET Rev. Dato: 2026.03.18

- Signatur:
-  Lodret træbeklædning - natur.
  -  Beton.
  -  Ståltag/facade - Silber/mat
  -  Kontur af eksisterende bolig

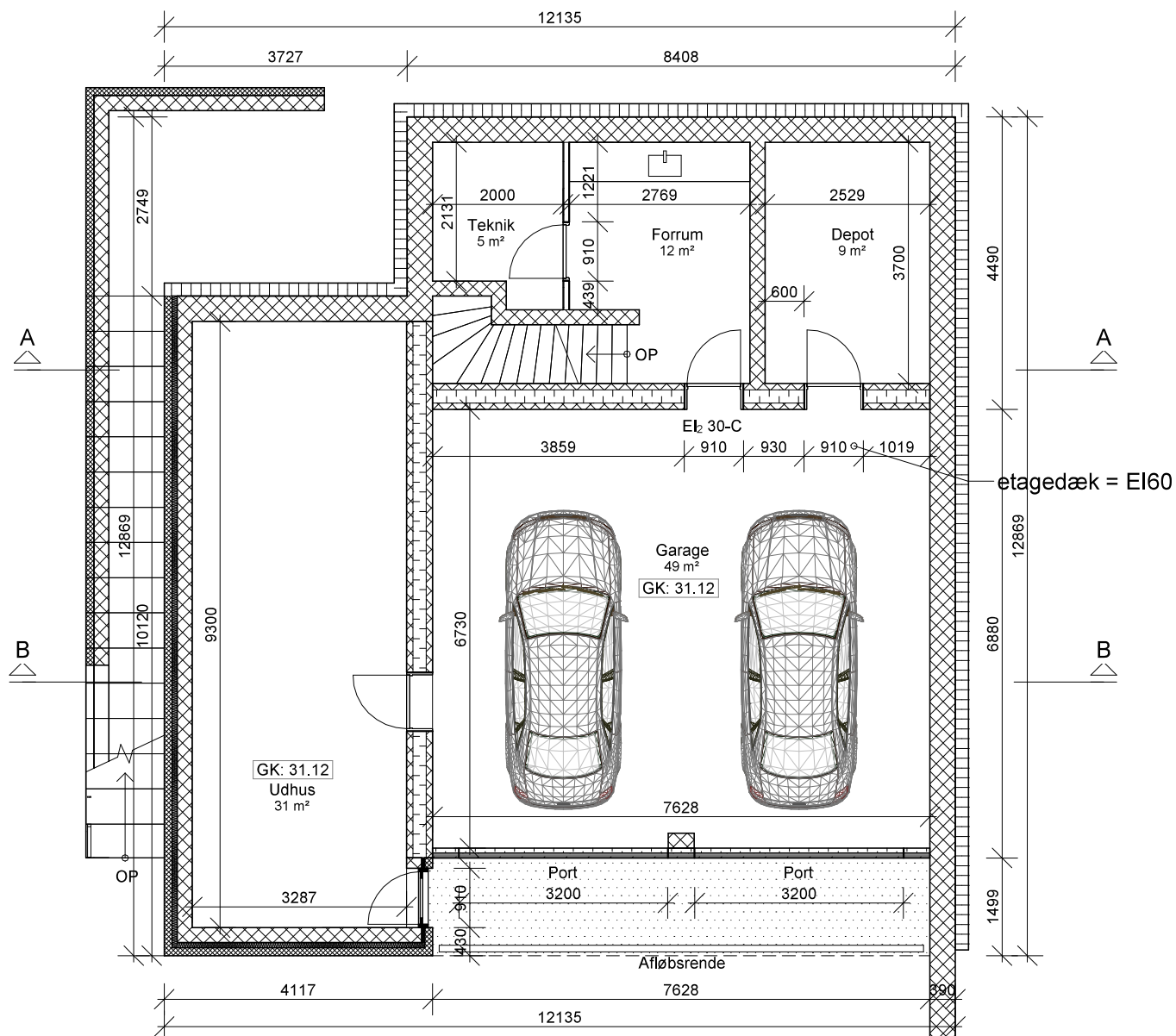
BYGHERRE: ANNE DORTHE IVERSEN & JESPER TRAUMER  
 ULSHØJSVEJ 19  
 9210 AALBORG SØ

A-4.01C

BYGESAG: ULSHØJSVEJ 19 - NYBYGGERI  
 EMNE: FACADER NORD & ØST

DATE: 2025.11.25 MÅL: 1 : 100 MYNDIGHEDSTEGNING UDARB.: PM KONTROL:



**NOTE:**

ALLE MÅL ER ANGIVET I MM - TEGNING ER KUN GÆLDENDE I ANFØRTE MÅLSTOKSFORHOLD.  
 FREMTIDIGT TERRÆN MOD SKEL OG VEJ SKAL TILPASSES EKSISTERENDE KOTERING.  
 ENTREPRENØR SKAL DOKUMENTERE OVERFOR BYGHERRE VEDR. KORREKT KONSTRUKTIONSBYGNING OG ANVENDELSE AF MATERIALER.  
 BEREGNINGER GÅR FORUD FOR TEGNINGER - AFSÆTNING FORETAGES AF LANDINSPEKTØR INDEN BYGGESTART.

Rev.: B MÅL TILFØJET

Rev. Dato: 2026.03.18

BYGHERRE: ANNE DORTHE IVERSEN & JESPER TRAUMER  
 ULSHØJSVEJ 19  
 9210 AALBORG SØ

TEGN. NR.:

**A-2.01B**

BYGGESAG: ULSHØJSVEJ 19 - NYBYGGERI

SAGS NR.: 2409

EMNE: KÆLDER PLAN

DATO: 2025.11.25 MÅL: 1 : 100 MYNDIGHEDSTEGNING

UDARB.: PM

KONTROL:

**N+P**

ARKITEKTUR  
 KATTESUNDET 45  
 DK-9000 AALBORG  
 TLF. +45 96350011  
 INFO@NPLUSP.DK  
 WWW.NPLUSP.DK