



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.:
S2024-11684

BFE-nummer
3330639

Matr.nr.
15c, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

27. februar 2026

Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan

Sønder Tranders Bygade 49, 9260 Gistrup

matr.nr. 15c, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

På baggrund af din ansøgning modtaget den 25.06.2024 med seneste supplerende materiale modtaget den 13.01.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1, og planlovens § 19, stk. 1,

Landzonetilladelse til ny sognegård på 964 m² med tilhørende parkeringsplads, samt dispensation fra lokalplan 4-10-111 - Ny Sognegård, Sønder Tranders, Landområde Øst

Tilladelsen omfatter opførelse af ny sognegård i Sønder Tranders med tilhørende parkeringsplads.

Sognegården får et samlet areal på 964 m², hvoraf 197 m² er udnyttet tagetage til teknik, og 27 m² er integreret overdækninger, bestående af en overdækning på 10 m² ved hovedindgangen, samt en overdækning på 17 m² ved den nordlige bygningsdel.

Derudover etableres der en parkeringsplads med 18 parkeringspladser heraf 1 handicapparkeringsplads, cykel-parkering for 30 cykler, og en affaldsstation.

Ved adgangsvejen til ejendommen og sognegården etableres der ligeledes en affaldsstation ved Sønder Tranders Bygade.

Udover landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, indeholder denne afgørelse også dispensation fra lokalplan 4-10-111 – Ny Sognegård, Sønder Tranders Landområde Øst. Der meddeles i forbindelse med denne tilladelse følgende dispensationer efter planlovens § 19, stk. 1:

- **§ 5.1 – Bebyggelsens omfang**
Der meddeles dispensation til at den ansøgte bebyggelse må etableres i 1 ½ etage, hvor alle 197 m² udnyttet tagetage anvendes til teknik.
- **§ 5.2 – Bebyggelsens placering**
Der meddeles dispensation til overskridelse af byggefeltet med 1,04 meter ved det vestlige skel, for hovedbygning 2, som ansøgt, svarende til en overskridelse på 8,5 m².
- **§ 6.2 – Facader**
Der meddeles dispensation til, at der på bebyggelsens langsider (facader) må etableres gesims med ét fremspring som ansøgt. Der må ikke etableres gesims på bebyggelsens gavle.

- **§ 7.2 – Beplantning**

Der meddeles dispensation til at der langs adgangsvejen mod vest ikke etableres en rabat på minimum 1 meter, som skal fremstå grøn med fx urter.

Derudover meddeles der dispensation til, at der for den 8,5 m² overskridelse af lokalplanens byggefelt ikke etableres beplantning indenfor udlagt område til læbælte jf. lokalplanens kortbilag 2.

- **§ 7.4 – Terrænregulering**

Der meddeles dispensation til at der inden for areal reserveret til læhegn må terrænreguleres som ansøgt og illustreret på Situationsplan med tegningsnr.: (99) 1.01, dateret d. 13.01.2026, og terrænsnit AA til EE dateret 09.04.2025.

- **§ 8.2 – Veje og stier**

Der meddeles dispensation til, at der langs adgangsvejens vestlige side ikke etableres rabat, og at der ikke etableres fortov langs adgangsvejen, men at stiadgang som angivet på kortbilag 2, etableres som fortov.

- **§ 8.3 – Bilparkering**

Der meddeles dispensation til at der etableres 18 parkeringspladser, hvor det fulde etageareal afkaster krav om 18,58 pladser.

Redegørelse

Landzonesagen vedrører ansøgning om tilladelse til etablering af en ny sognegård på samlet 964 m² bestående af en samlet bygningskrop med 3 hovedbygninger, hvor hovedbygning 1 indrettes med to sale, hovedbygning 2 indrettes med garderobe, toiletter, personalerum og køkken, og hovedbygning 3 indrettes med kontorafdelingen. De tre hovedbygninger samles af en mellembygning med fladt tag, der indrettes som foyer.

Syd for bebyggelsen, etableres der en parkeringsplads med samlet 18 parkeringspladser, heraf 1 handicap-parkeringsplads, adkomstområde, cykelparkering til 30 cykler og affaldsstation.

Der etableres ny adgangsvej til sognegården, som erstatning for nuværende adgangsvej med samme placering.

Eksisterende sti imellem Sønder Tranders Kirke, øst for den ansøgte sognegård, og den ansøgte sognegård ombygges til fortov.

Den ansøgte sognegård etableres på en 2.912 m² grund hvor der hidtil har været en bolig med tilhørende udhuse.

Ejendommen er beliggende i Sønder Tranders, og er omfattet af kommuneplanramme 4.10.L3 Sønder Tranders, samt lokalplan 4.10-111 – Ny Sognegård, Sønder Tranders Landområde Øst.

Ejendommen er derudover beliggende inden for kirkebyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 19.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 4.10.L3 – Sønder Tranders. Kommuneplanrammen har til formål at bevare Sønder Tranders som en velfungerende landsby, herunder at sikre landsbyens særlige træk i bebyggelse, terræn, vejstruktur og beplantning. Kommuneplanrammen udlægger området til anvendelse til blandet bolig og erhverv, som fx åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, butikker til lokalpla-

nområdets forsyning, publikumsorienterede serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner, døgninstitutioner, kulturelle institutioner, tekniske anlæg og industrielt landbrug.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan 4.10-111 – *Ny Sognegård, Sønder Tranders Landområde Øst*.

Lokalplanen har til formål at give mulighed for at opføre en sognegård i tilknytning til Sønder Tranders Kirke. Derudover har lokalplanen til formål at bevare de særlige træk i bebyggelse, vej- og stiforløb og beplantning som er karakteristisk for Sønder Tranders. Samtidig skal lokalplanen sikre, at et fremtidigt byggeri visuelt underordner sig kirke og indpasses i nærmiljøet.

Naboorientering og partshøring

Der er i forbindelse med sagen gennemført naboorientering efter planlovens § 20, da det ansøgte projekt forudsætter dispensationer fra gældende lokalplan, naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4 da projektet forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, og for en nærmere defineret afgræsning af parter (ejerne af Sønder Tranders Bygade 37, 39, 41 og 47), partshøring iht. forvaltningslovens § 19, som også er naboer iht. planlovens § 20 og 35, stk. 4.

Der er i forbindelse med naboorientering og partshøringen indkommet bemærkninger fra én nabo som også er part (Sønder Tranders Bygade 37), og en nabo, som er vurderet til ikke at være part i sagen (Sønder Tranders Vej 180).

Parten udviser i sine bemærkninger til sagen bekymring for at vandafløbet i forbindelse med regnskyl og smeltevand i vinterperioden danner ekstra vand på grunden, som vil få problemer med at forsvinde eller sive ned, især i det nordvestlige hjørne, hvor der i forvejen er meget fugtig grund. Parten anmoder derfor om at der laves en uvildig undersøgelse af, hvad terrænreguleringen kommer til at betyde for den omliggende grund.

Derudover påpeger parten at terrænreguleringen sammen med bygningens højde vil få byggeriet til at overskygge deres hus og grund både synsmæssigt og skyggemæssigt. Parten ønsker derfor at byggefeltet overholdes da bygningen ellers placeres uhensigtsmæssigt tæt på skel mod deres grund. Parten udviser derfor bekymring for at bygningen overskygger en stor del af deres have og terrasse.

Naboen Sønder Tranders Vej 180, har rettet telefoniske henvendelse til Aalborg Kommune og spurgt indtil om det var korrekt forstået at der søges om dispensation til at lave terrænregulering mod nord og vest, og om terrænreguleringen vil medføre at der i skel blev etableret en skrænt.

Aalborg Kommune har telefoniske oplyst at det er korrekt at der er søgt om dispensation til at lave terrænregulering langs den nordligste bygning, men at der ikke laves terrænregulering direkte i skel, og at der således ikke etableres en skrænt i det nordlige skel.

Naboen havde således ingen yderligere bemærkninger til sagen.

Dispensation fra lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan 4.10-111 – *Ny Sognegård, Sønder Tranders Landområde Øst*. Det ansøgte projekt udløser krav om dispensation fra flere bestemmelser i lokalplanen, som nærmere beskrives under hver enkelt dispensation.

§ 5.1 – Bebyggelsens omfang

Der meddeles dispensation til at den ansøgte bebyggelse må etableres i 1 ½ etage, hvor hele tagetagen på 197 m² anvendes til teknik. Bestemmelsen har følgende ordlyd i lokalplanen:

- *Bebyggelsens samlede fodafttryk må maks. være 775 m². Heraf må boligbebyggelsens fodafttryk maks. være 200 m².*

Placeringen af ny bebyggelse skal ske i henhold til niveauplan 12.50 (DVR90). Bebyggelsen må opføres i en højde på maks. 8,5 m, svarende til kote 21.00 (DVR90). Tekniske installationer jf. pkt. 6.4 er undtaget fra højdebestemmelsen.

Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage.

Dispensationen gives iht. planlovens § 19, stk. 1, med følgende forhold og begrundelse:

Bebyggelse med saddeltag overholder bestemmelsen og svarer til karakteren af bebyggelse i området. At der bag saddeltaget etableres et etagedæk, medfører dispensationsbehov, men bygningens ydre udformning ændres ikke.

Store dele af projektet er i 1 etage med udnyttet tagetage (1½ etage) til teknik. Næsten hele hovedbygning 1 (bygning med sale), og en del af hovedbygning 2, er indrettet med loft til kip, hvilket ikke er dispensationskrævende. Mellembygningen med fladt tag er i 1 etage.

I de dele af projektet hvor der er indrettet tagetage til teknik, etableres der ikke vinduer eller andre elementer, der får bygningen til at fremstå i mere end 1 etage. Derudover fremgår det af lokalplanens bestemmelse at bygningen må opføres i en højde op til 8,5 meter fra kote 21.00 DVR90, hvilket er overholdt.

Aalborg Kommune lægger således vægt på at bygningen ikke overskrider lokalplanens højdebestemmelse, og at bygningens facader ikke medfører at bebyggelse synes af mere end 1 etage, da der alene i bebyggelsens gavle, hvor der er tagetage til teknik, etableres mindre ventilationsriste for afkast/ indsug.

Aalborg Kommune har tillige lagt vægt på, at lokalplanen angiver, at alt teknik skal integreres i bebyggelsen, og at bygningens funktioner medfører et behov for store ventilationsaggregater, som ville optage meget plads i stueplan, fremfor for at afgive plads til brugbare arealer til bebyggelsens funktioner.

Dispensationen vurderes derfor ikke at være i strid med de hensyn bestemmelsen tilsigter at varetage, og det vurderes ikke, at dispensationen vil få uønsket konsekvenser for karakter af området, som omkring sognegården, udover Sønder Tranders Kirke, overordnet består af enfamiliehuse i 1 etage og 1½ etage.

§ 5.2 – Bebyggelsens placering

Der meddeles dispensation til overskridelse af byggefeltet med 1,04 meter ved det vestlige skel, for hovedbygning 2, som ansøgt, og svarende til en overskridelse på 8,5 m². Bestemmelsen har følgende ordlyd i lokalplanen:

- *Al bebyggelse skal opføres inden for byggefeltet som vist på Kortbilag 2.*

Dispensationen gives iht. planlovens § 19, stk. 1, med følgende forhold og begrundelse:

Næsten hele projektet holder sig inden for det afgrænsende byggefelt i lokalplanen. Den ansøgte bebyggelse overskrider dog byggefeltet et enkelt sted mod vest, for den del af byggefeltet som ligger tættes på det vestlige skel, og som for det ansøgte projekt skal rumme hovedbygning 2, der indrettes med garderobe og toiletter, personalerum og køkken. Hovedbygning 2 har en bygningsbredde på 8,15 meter og overskrider byggefeltet med 1,04 meter, svarende til en samlet overskridelse på 8,5 m². Der bliver forsat 3,44 meter fra sognegården nærmeste bebyggelse til skel mod Sønder Tranders Bygade 37, hvor afstanden er mindst.

Nabo og part i sagen, Sønder Tranders Bygade 37, påpeger ved indsigelse, at dispensationen til terrænreguleringen sammen med bygningens højde, ved overskridelse af byggefeltet vil medføre en uhensigtsmæss-

sig placering tæt på skel mod deres grund, og at dette vil overskygge en stor del af deres have og terrasse, både konkret og synsmæssigt.

Aalborg Kommune medgiver, at det for naboen vil opleves, at sognegårdens bebyggelse kommer væsentligt tættere på end ejendommens tidligere bebyggelse som jf. BBR og ud fra historiske kort bestod af et fritliggende enfamiliehus, og en garage. Ejendommen har også tidligere, tilbage fra 1977 og frem til engang i 90'erne huset et større væksthuse som i sin tid lå placeret omtrent samme sted som hovedbygning 2, dog med en afstand til skel på omkring kun 2,6 meter.

Aalborg Kommune meddeler dispensationen til at den ansøgte overskridelse af byggefeltet, da dispensationen vurderes ikke at være i strid med de hensyn som bestemmelsen tilsiger at varetage, og da det vurderes, at dispensationen ikke vil få uønskede konsekvenser for karakteren af området.

Aalborg Kommune bemærker at parten og naboejendommen er beliggende vest for den ansøgte bebyggelse, og at skygger fra bebyggelsen derfor primært kun vil opstå ved lav solhøjde i vinterhalvåret, typisk tidligt forår og sent efterår, og i givet fald kun i de tidlige morgentimer.

Aalborg Kommune lægger tillige vægt på, at der i skel mellem den ansøgte sognegård og naboejendommen i dag er beplantning i form af træer og hæk, som delvis skærmer for sognegårdens bebyggelse og den skygge som bebyggelsen medfører, og at der iht. lokalplanen skal fastholdes/ etableres skærmende beplantning langs det vestlige skel, som ansøgt.

Desuden tillægges det vægt, at indbliksgener fra sognegård til naboen, ikke vurderes øget, på baggrund af placeringen nærmere nabo. Bag gavlens vinduer er der indrettet toiletter i forbindelse med sognegårdens garderobe, hvorfor anvendelsen ikke giver anledning til længerevarende ophold, hvor naboen kan ventes påvirket af det.

Aalborg Kommune bemærker også at den ansøgte bebyggelse har en bredde på under 10 meter og højde under 8,5 meter, målt fra lokalplanens niveauplan. Såfremt det ansøgte projekt var ansøgt med en bredde på 10 meter og en højde på op til 8,5 meter, målt fra niveauplan, som lokalplanen giver mulighed for, ville den ansøgte bebyggelse kaste en større skygge på naboens ejendom.

§ 6.2 – Facader

Der meddeles dispensation til, at der på bebyggelsens langsider (facader) må etableres gesims med ét fremspring. Der må ikke etableres gesims på bebyggelsens gavle. Bestemmelsen har følgende ordlyd i lokalplanen for så vidt angår gesims:

- *Der må ikke etableres gesims***

*Ad 6.2 ** Formålet med bestemmelsen er at sikre et enkelt og moderne formsprog.*

Dispensationen gives iht. planlovens § 19, stk. 1, med følgende forhold og begrundelse:

Det oprindelige projekt var ansøgt med gesims på både facader og gavle, hvor især gesimsen var meget synlig på gavlene og brød lokalplanens bestemmelse, som har til formål at sikre et enkelt og moderne formsprog. Ansøger har efter dialog, revideret projektet, fjernet gesimsen fra bebyggelsens gavle så disse fremstår enkle og moderne i sit formsprog.

På bebyggelsens facader er der forsat gesims som delvis ligger skjult bag tagrenden med ét enkelt fremspring. Gesimsen der ligger delvis skjult bag tagrenden har bl.a. til funktion at beskytte murværket.

Dispensationen vurderes ikke at være i strid med de hensyn som bestemmelsen tilsiger at varetage, og det vurderes at, dispensation ikke vil få uønsket konsekvenser for karakteren af området. Aalborg Kommune lægger vægt på at gesimsen er delvis skjult bag tagrenden, med ét enkelt fremspring, hvorved bebyggelsens facader forsat fremstår enkle og moderne i sit formsprog.

Derudover bemærkes det, at der i Sønder Tranders landsby findes mange lignende bebyggelser af både ny og ældre dato, som er opført med gesims langs facaden i overgangen mellem facade og tag. Det vurderes således at projektet etableret med gesims vil være i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelse om at sikre, at bebyggelsen får en placering, udformning samt farve- og materialevalg, der understøtter landsbykarakteren i Sønder Tranders.

§ 7.2 – Beplantning

Der meddeles dispensation til at der langs adgangsvejen mod vest ikke etableres en rabat på minimum 1 meter som skal fremstå grøn med fx urter. Bestemmelsen har følgende ordlyd i lokalplanen for så vidt angår beplantning langs adgangsvejen om rabatter:

- *Langs adgangsvejen mod øst og vest skal der etableres rabatter i en bredde på min. 1 m. Rabatter skal fremstå grønt med fx urter.*

Dispensationen gives iht. planlovens § 19, stk. 1, med følgende forhold og begrundelse:

Det fremgår af lokalplanens redegørelse om ubebyggede arealer og beplantning, at Sønder Tranders i dag kendetegnes af en rig og frodig beplantning, hvor det grønne bidrager til at give byen en særlig karakter – både i form af beplantning langs veje, men også som en klar afgrænsning af landsbyen, hvor beplantningen danner en kontrast til de åbne marker, der indrammer Sønder Tranders. Dette medfører at der i lokalplanens § 7.2 om *markant træ* og *Beplantning langs adgangsvej* er lavet bestemmelser om, at der ved indkørslen til bebyggelsen fra Sønder Tranders Bygade skal være et markant, løvfældende træ, samt at der langs adgangsvejen skal være et grøn areal i en bredde på min. 2 meter, som skal beplantes med mellemstore træer af hjemmehørende arter, samt at der langs adgangsvejen mod øst og vest skal etableres rabatter på min. 1 meter, for at opretholde den særlige grønne karakter i landsbyen.

At der langs adgangsvejens vestlige side ikke etableres en grøn rabat, vurderes ikke at svække landsbyens særlige grønne karakter, da der ved indkørslen til bebyggelsen plantes et markant, løvfældende træ, samt etableres et 2 meter bredt grønt areal der beplantes med mellemstore træer iht. lokalplanens bestemmelse i § 7.2.

Dispensationen vurderes derfor ikke at være i strid med de hensyn som bestemmelsen tilsiger at varetage, og det vurderes, at dispensation ikke vil få uønskede konsekvenser for karakteren af området.

Derudover meddeles der dispensation til at der for den 8,5 m² overskridelse af lokalplanens byggefelt ikke etableres beplantning indenfor udlagt område til læbælte jf. lokalplanens kortbilag 2. Bestemmelsen har følgende ordlyd i lokalplanen for så vidt angår læhegn:

- *Der skal være læhegn som vist på Kortbilag 2. Læhegnet skal fremstå ubrudt, afskærmende og med en beplantning af fritvoksende træer og buske. Dertil kan etableres et lavt bunddække. For den del af læhegnet, der er markeret som "Areal til afskærmende beplantning" på Kortbilag 2, skal 50 % af buskbeplantningen være stedsegrøn.*

Der skal være mindst 12 træer af arter der bliver til store træer jævnt fordelt. Ny træer skal placeres, så de på sigt danner en sammenhængende trækrone, hvor de eksisterende bevaringsværdige træer indgår.*

Dispensationen gives iht. planlovens § 19, stk. 1, med følgende forhold og begrundelse:

Da den ansøgte bebyggelse overskrider byggefeltet med 1,04 meter og derved udløser krav om dispensation fra lokalplanens § 5.2, vil det ansøgte projekt også udløse krav om dispensation fra lokalplanens § 7.2 for så vidt angår den del af bestemmelsen som omhandler, at der skal være/ etableres læhegn, som vist på kortbilag 2.

Det er Aalborg Kommunes vurdering at formålet og hensynet med bestemmelsen er overholdt, da placering af den ansøgte beplantning vil få læhegnet til at fremstå ubrudt, afskærmende og med en beplantning af fritvoksende træer og buske, og hvor placering af nye træer på sigt vil danne en sammenhængende trækrone,

hvor i de eksisterende bevaringsværdige træer indgår. Lokalplanens formål om at beplantningen skal virke skærmende for de vestliggende naboer, og samtidige afgrænse landsbyen, vil derfor være opretholdt.

§ 7.4 – Terrænregulering

Der meddeles dispensation til at der inden for areal reserveret til læhegn må terrænreguleres som ansøgt og illustreret på Situationsplan med tegningsnr.: (99) 1.01, dateret d. 13.01.2026, og terrænsnit AA til EE dateret 09.04.2025. Bestemmelsen har følgende ordlyd i lokalplanen:

- *Der må ikke terrænreguleres inden for udpegede bevaringsværdige træers drypzone eller areal reserveret til læhegn jf. Kortbilag 2.*

Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse må terrænregulering ikke finde sted nærmere skel end 1,00 m. Herudover må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m uden tilladelse fra Aalborg Kommune

Ved terrænarbejde skal der tages hensyn til nabotræer, så deres vækstbetingelser ikke forringes.

Vedrørende håndtering af terrænforskel mellem adgangsvej og sti henvises til afsnit 7.2

Dispensationen gives iht. planlovens § 19, stk. 1, med følgende forhold og begrundelse:

Det er på baggrund af ansøgningsmaterialet Aalborg Kommunes vurdering, at det ansøgte projekter overholder lokalplanens terrænreguleringsbestemmelse for så vidt angår den del af projektet som er beliggende uden for areal reserveret til læhegn jf. lokalplanens kortbilag 2.

Der udføres jf. ansøgningsmateriale ikke terrænregulering inden for drypzonen for de bevaringsværdige træer.

Jf. ansøgningsmateriale søges der om dispensation til at der inden for areal reserveret til læhegn mod nord jf. lokalplanens kortbilag 2, må foretages terrænregulering. Ud fra terrænsnit, terrænreguleres der ved at en mindre del af terrænet langs den nordlige facade på hovedbygning 1, hæves med 0,17 meter i den nordøstlige del, og til en maksimal terrænregulering på 1,25 meter mod nordvest ved den vestlige side af udlagt græsarmring, nord for hovedbygning 1. For at undgå terrænregulering ved det nordlige skel, etableres der ved den største terrænregulering et mindre stengærde jf. terrænsnit CC.

I det nordvestlige hjørne på hovedbygning 1, hvor terrænet ligger lavest, øges terrænet inde ved bygnings facade 0,47 meter, med en god afstand til skel. For at terrænregulere mindst muligt, er der i projektet arbejdet med høj sokkel, som også fremgår af ansøgningsmaterialets facadetegninger.

Langs det vestlige skel og arealet udlagt til læhegn med afskærmende beplantning jf. lokalplanens kortbilag 2, foretages der derfor kun en mindre terrænregulering ved det nordvestlige bygningshjørne af hovedbygning 1 jf. ansøgningsmateriale. Som det fremgår af ansøgningsmaterialet, falder terræn fra den sydlige del af parkeringspladsen fra kote 12.66 DVR90 til kote 11.51 DVR90. Ud fra situationsplanen og terrænsnit ændres der således ikke i terræn langs det vestlige skel og indenfor areal udlagt til læhegn ved hovedbygning 2, men i stedet arbejdes der med en høj sokkel på hovedbygning 2, som ligger tættes på det vestlige skel, hvilket fremgår af terrænsnit EE. Der foretages derfor ingen terrænreguleringer nærmere skel end 10 meter mod boligerne mod vest, og ingen terrænreguleringer nærmere skel end 5 meter for hovedbygning 1.

Da ejendommen fra syd og sydøst mod nord og nordvest falder i terræn fra omkring kote 14.50 DVR90 til kote 11.50 DVR90, og inden for lokalplanens byggefelt falder omkring 2 meter, fra kote 13.50 DVR90 til kote 11.50 DVR90, fra øst mod nordvest, er det nødvendigt at fortaget en terrænregulering for at kunne udføre bygningens funktioner i ét plan, så bygningens funktioner er tilgængelige for dårligt gående og handicappede. Derudover er den ansøgte terrænregulering nødvendig for at kunne overholde de gældende brandkrav for nødudgange fra salene i hovedbygning 1.

Aalborg Kommune meddeler dispensationen til den ansøgte terrænregulering, da dispensationen vurderes ikke at være i strid med de hensyn som bestemmelsen tilsiger at varetage, og det vurderes at, dispensationen ikke vil få uønskede konsekvenser for karakteren af området.

Aalborg Kommune lægger vægt på at der i projektet, efter Aalborg Kommunes vurdering, er arbejdet med at mindske terrænreguleringen mest muligt, trods ejendommens større terrænfald, over en forholdsvis kort afstand, at terrænregulering foretages så tæt på bygningen og lokalplanens byggefelt som muligt, og at der langs det vestlige skel, tættest på nabobebyggelser, ikke foretages terrænregulering.

Aalborg Kommune vurderer tillige at terrænregulering ikke er i strid med lokalplanens formål. Det fremgår af lokalplanens redegørelse at terrænet varierer fra kote 12.9 midt på grunden til kote 11.5 mod nordvest. Langs den østlige lokalplangrænse markerer en skråning overgangen fra lokalplanområdet til kirkens arealer, hvor højdeforskellen varierer fra 0 meter ved indkørslen til 2 meter i midte og 1 meter længst mod nord. Som følge af anlæggelsen af en ny indkørsel, cykelparkeringen mv. vil der opstå et behov for skråningsanlæg/ og eller støttemure. Eventuelle støttemure skal udføres som stengærde i samme stil som de eksisterende, der omkranser kirken. Herved skabes en diskret bearbejdning af terrænet, der er indpasset i omgivelserne.

I det konkrete projekt er der for dele af adgangsvejen arbejdet med et stengærde for at optage den store terrænforskel, ligesom der ved den største terrænregulering ved den nordlige facade på hovedbygning 1, etableres et mindre stengærde som har til funktion at gøre det muligt at etablere udgang fra sale i hovedbygning 1 iht. gældende brandkrav, samt holde på terrænet ved den nordlige facade, og mindske denne mindst muligt. Det er derfor Aalborg Kommunes vurdering at der i projektet er arbejdet med elementer der får bearbejdningen af terrænet til at indpasse sig naturligt i omgivelserne.

Afslutningsvis lægger Aalborg Kommune vægt på, at der etableres læhegn der fremstår ubrudt, afskærmende og med en beplantning af fritvoksende træer og buske, som på sigt vil "skjule" for terrænreguleringen.

Parten og nabo på Sønder Tranders Bygade 37, som er kommet med bemærkninger i forbindelse med naboorientering og partshøring udviser i sine bemærkninger bekymring for om vandafløbet i forbindelse med regnskyl og smeltevand i vinterperioden danner ekstra vand på grunden, som vil få problemer med at forsvinde eller sive ned, især i det nordvestlige hjørne, hvor der i forvejen er meget fugtig grund. Parten ønsker derfor at der udarbejdes en uvildig undersøgelse af, hvad terrænreguleringen kommer til at betyde for den tilstødende grund.

Det fremgår af lokalplanens § 9.2 og § 9.3 at lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan, og at regnvand skal håndteres iht. kommunens spildevandsplan. Af lokalplanens bemærkninger til § 9.3 fremgår det at håndtering af regnvand som regel kan ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger i bebyggelsen, f.eks. regnbede, vandrender, permeable belægninger, spejlbassiner mv.

I det konkrete projekt fremgår det af ansøgningsmaterialet at overfladevand (regnvand), håndteres med en kombineret løsning, hvor dele af overfladevandet fra bebyggelsens tagareal, samt de befæstede arealer ledes via regnvandsledning til fælles kloaksystem, mens andre dele af overfladevandet, ledes til faskine, der placeres nord og vest for den ansøgte bebyggelse, hvor det nedsives. Faskinen dimensioneres til at kunne håndtere en 10-års hændelse og det vurderes, at overfladeafstrømninger fra grunden vil blive reduceret i forhold til tidligere, til trods for den øgede befæstelse.

Da befæstelsesgraden på ejendommen øges, mindskes den naturlige nedsivning på ejendommen. Aalborg Kommune bemærker hertil at størstedelen af de befæstede arealer (parkeringsareal, adkomstvej, og adkomstområde), er placeret i den sydlige del af grunden, og de indrettes så overfladevand løber til fælleskloak via regnvandsledning og kun ved skybrud (udover 5-års-hændelser) vil løbe på terræn mod nord og nordvest hvor faskinen er. Aalborg Kommune bemærker desuden hertil at selve parkeringspladserne og cykelparkeringspladser udføres med permeable materialer i form af græsarmering, som giver mulighed for en delvis naturlig nedsivning.

Det mest kritiske område i forhold til regnvand og smeltevand er i ejendommens nordvestlige hjørne som også er det lavest liggende område. Området her vil forsat have mulighed for naturlig nedsivning, og området ændres ikke terrænmæssigt. Aalborg Kommune finder således at der er tilstrækkeligt redegjort for at regnvand og smeltevand kan håndteres lokalt på ejendommen uden gener for naboerne. Hertil bemærker Aalborg Kommune, at bebyggelsens placering og ejendommens indretning, ikke vil medføre en forøget tilstrømning af regnvand til det nordvestlige område. Tværtimod vurderes tilstrømningen til det kritiske område at blive formindsket fordi regnvand fra de højereliggende arealer afledes til kloakledning eller faskine.

Afslutningsvis bemærker Aalborg Kommune at der etableres læhegn der fremstår ubrudt, afskærmende og med en beplantning af fritvoksende træer og buske, som sammen med de tekniske anlæg vil optage en stor del af regnvandet.

Derudover anfører parten at terrænreguleringen sammen med bygningens højde vil få byggeriet til at overskygge deres hus og grund, både synsmæssigt og skyggemæssigt.

Aalborg Kommune bemærker hertil at terrænreguleringen ikke medfører en ændring i bygningens højde iht. lokalplanens højdebestemmelse for bebyggelsen iht. lokalplanens § 5.1.

Det fremgår af lokalplanens § 5.1, at placeringen af ny bebyggelse skal ske i henhold til niveauplan 12.50 (DVR90), at bebyggelsen må opføres i en højde på maks. 8,5 m, svarende til kote 21.00 (DVR90).

Jf. snit i ansøgningsmaterialet bliver den højeste tagryg i kote 20.206 (DVR90) svarende til højde på 7,70 meter målt fra kote 12.50 (DVR90). I henhold til lokalplanens bestemmelser er der således en højdeforskel på 0,8 meter optil lokalplanens maksimale højdebestemmelse. Aalborg Kommune finder således ikke at det ansøgte projekt vil overskygge partens hus og grund synsmæssigt mere end hvad parten må forvente og kunne tåle.

§ 8.2 – Veje og stier

Der meddeles dispensation til at der langs adgangsvejens vestlige side ikke etableres rabat, og at der ikke etableres fortov langs adgangsvejen, men at stiadgang som angivet på kortbilag 2 etableres som fortov. Bestemmelsen har følgende ordlyd i lokalplanen for så vidt angår vejudlægget:

*Der skal udlægges areal til vej a-a som angivet på Kortbilag 2. **

Inden for vejudlægget skal der etableres rabatter, kørebane, fortov og beplantning langs adgangsvej. Kørebane skal have en bredde på min. 5 m. Beplantningen langs adgangsvejen skal have en bredde på min. 2 m og rabatten mellem fortov/vej og beplantningen kan medregnes heri. Vejen kan indrettes som opholds- og legeareal.

*Ad 8.2. *Der er ikke fastlagt en konkret udlægsbredde, da vejudlægget i praksis vil variere, pga. varierende afstand mellem matrikelstel og lokalplangrænse.*

Dispensationen gives iht. planlovens § 19, stk. 1, med følgende forhold og begrundelse:

Ejendommen har før lokalplanen, huset en almindelig parcelhusejendom med bolig og tilhørende udhuse. Adgangsvejen til ejendommen har således også haft en mindre bredde som har været tilstrækkelig for ejendommens anvendelse som parcelhusgrund.

Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at lokalplanen har til formål at give mulighed for at opføre en sognegård i tilknytning til Sønder Tranders Kirke, eller én bolig, samt at bevare de særlige træk i bebyggelse, vej- og stiforløb og beplantning som er karakteristisk for Sønder Tranders. Samtidig skal lokalplanen sikre, at et fremtidigt byggeri visuelt underordnet sig kirken og indpasses i nærmiljøet.

Da ejendommen tidligere har huset et parcelhus, er der i lokalplanens bestemmelse om vej- og stiadgang, som note til § 8.1, oplyst at der ikke er fastlagt en konkret udlægsbredde, da vejudlægget i praksis vil variere, pga. varierende afstand mellem matrikelstel og lokalplangrænsen, da disse ikke flugter.

Det har i forbindelse med projektering af det ansøgte projekt vist sig ikke muligt at etablere vejadgang med en kørebane med en bredde på minimum 5 meter, hvor der på samme tid også skal etableres rabatter, fortov og beplantning langs adgangsvej, iht. lokalplanens § 8.2.

Aalborg Kommune meddeler derfor dispensation til at der ikke etableres rabat langs den vestlige side af adgangsvejen, samt at der ikke langs adgangsvejen etableres fortov.

Dispensationen vurderes ikke at være i strid med de hensyn som bestemmelsen tilsiger at varetage, og det vurderes at, dispensation ikke vil få uønskede konsekvenser for karakteren af området. Aalborg Kommune lægger til grund, at det af lokalplanens redegørelse alene fremgår at vejadgang skal sikre adgang til den nye sognegård hvor den eksisterende vejadgang ligger. Herudover bemærkes det i lokalplanens redegørelse om ubebyggede arealer og beplantning, at Sønder Tranders i dag kendetegnes af en rig og frodig beplantning, hvor det grønne bidrager til at give byen en særlig karakter – både i form af beplantning langs veje, men også som en klar afgræsning af landsbyen, hvor beplantningen danner en kontrast til de åbne marker, der indrammer Sønder Tranders. Dette medfører at der i lokalplanens § 7.2 om *markant træ* og *Beplantning langs adgangsvej* er lavet bestemmelser om at der ved indkørslen til bebyggelsen fra Sønder Tranders Bygade skal være et markant, løvfældende træ, samt at der langs adgangsvejen skal være et grønt areal i en bredde på min. 2 meter, som skal beplantes med mellemstore træer af hjemmehørende arter. At der langs adgangsvejens vestlige side ikke etableres en rabat, vurderes således ikke at svække landsbyens særlige grønne karakter, da der ved indkørslen til bebyggelsen plantes et markant, løvfældende træ, samt etableres et 2 meter bredt grønt areal der beplantes med mellemstore træer iht. lokalplanens bestemmelse i § 7.2.

Det vurderes ligeledes, at dispensation til at der inden for vejudlæg ikke etableres fortov, ikke vil være i strid med de hensyn som bestemmelsen tilsigter at varetage, og at dispensationen ikke vil få uønskede konsekvenser for karakteren af området.

Der løber imellem ejendommen for den ansøgte sognegård og kirkegården for Sønder Tranders Kirke i dag en eksisterende sti, som har til formål at give adgang til kirken, og kirkegården vest om kirken, samt adgang til den grønnere del af kirkegården, nord for kirken, vest om kirken.

Det er Aalborg Kommunes vurdering at formålet med lokalplanens § 8.1, om at der skal sikres stiadgange som vist i princippet på kortbilag 2, har til formål at sikre den fortsatte adgang til kirken og kirkegården vest fra og vest om kirken, samt sikre en naturlig gående adgang fra kirken og kirkegården til den nye sognegård.

At stien etableres som fortov vurderes således ikke at ændre på formålet med stien og dens placering, ligesom formålet med etablering af fortov for gående trafikanter til sognegården opretholdes.

§ 8.3 – Bilparkering

Der meddeles dispensation til at der etableres 18 parkeringspladser. Bestemmelsen har følgende ordlyd i lokalplanen for så vidt angår antallet af parkeringspladser:

Der skal udlægges parkeringsareal som vist i princippet på Kortbilag 2.

Der skal etableres min. 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Dispensationen gives iht. planlovens § 19, stk. 1, med følgende forhold og begrundelse:

Det fremgår af lokalplanens bestemmelse at der skal etableres min. 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal. Da sognegården får et samlet etageareal på 929 m², hvoraf 197 m² udgør teknik i tagetagen, medfører det ansøgte byggeri at der skal etableres minimum 18,58 parkeringspladser.

Dispensationen vurderes ikke at være i strid med de hensyn som bestemmelsen tilsiger at varetage, og det vurderes at, dispensation ikke vil få uønskede konsekvenser for karakteren af området. Aalborg Kommune lægger vægt på at dispensation alene omhandler 0,58 parkeringsplads, og at projektet alene udløser krav om dispensation fordi der er 197 m² etageareal i tagetagen til teknik, som ikke medfører et øget parkerings-

behov da disse arealer ikke indgår i den daglige anvendelse af bebyggelsen. Såfremt de 197 m² ikke skulle indgå i beregningen for antallet af parkeringspladser, ville lokalplanens bestemmelse være overholdt.

Derudover bemærkes det, at sognegården placeres i tilknytning til Sønder Tranders kirke, hvortil der forefindes eksisterende parkeringspladser, samt at sognegården skal forsyne et lokalsamfund, hvor det kan forventes at en større andel af brugerne vil ankomme på cykel eller gående.

Kommunalbestyrelsens dispensationskompetence

Kommunen kan jf. planlovens § 19, stk. 1, dispensere fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Principperne i en lokalplan udgøres af planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og de bebyggede arealer. Planens principper omfatter derimod som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering.

Det er Aalborg Kommunes vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, og at projektet ikke strider mod lokalplanens formål.

I lokalplanens formålsbestemmelse er angivet, at planens har til formål at sikre, at området kan anvendes til kulturelle institutioner eller én bolig, at bebyggelsen får en placering, udformning samt farve- og materiale, der understøtter landsbykarakteren, og at vejadgang sker fra Sønder Tranders Bygade.

Anvendelsen er i lokalplanen fastsat til blandet bolig og erhverv, og det fremgår af lokalplanens pkt. 3.1 at der inden for lokalplanområdet kan være specifik anvendelse i form af kulturelle institutioner og åben-lav boligbebyggelse ved opførelse af maks. én bolig.

Trods omfanget af dispensationerne fra de bebyggelsesregulerende forhold, er det Aalborg Kommunes vurdering at projektet ikke fordrer nyt plangrundlag for ejendommen.

Samlet set vurderes de ansøgte dispensationer ikke - hverken enkeltstående eller i sammenhæng - at være i strid med lokalplanens principper.

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Nærmeste Natura 2000 område er Nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø, som er 9,6 km syd for projektområdet. Grundet afstanden vurderes det ikke, at det ansøgte projekt vil påvirke naturtyperne på udpegningsgrundlaget.

Arterne på udpegningsgrundlaget er generelt ikke så mobile at de kan bevæge sig langt nok til at blive påvirket af projektet, på nær odder og damflagermus. Odder vil for det meste holde sig til vandløb, hvor den både raster og finder føde. Enkelte gange kan de dog bevæge sig ud over dette, hvis der findes vigtige søer eller anden årsag til det. Dette er dog ikke tilfælde ved det nærværende projekt, hvorfor det ikke vurderes at odderen som bilag II art påvirkes.

Damflagermusen flyver gerne 20-30 km efter et fourageringsområde, så distancen er ikke et problem for damflagermusen, men den jager ved vandoverflader, hvorfor det ikke vurderes at projektet vil påvirke arten, når der ikke er søer involveret i projektet.

Natura 2000 område Nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal ligger 10,6 km fra projektområdet. Området vurderes ikke at blive påvirket, grundet den store distance, projektets relativt mindre størrelse, samt at arterne på udpegningsgrundlaget ikke vurderes at kunne eller ville bevæge sig til projektområdet.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Der er registreret dværgflagermus 1,25 km mod nord, pipistrelflagermus 2,9 km nordvest for projektområdet og der er registreret troldflagermus 3,1 km syd for projektområdet. Disse tre arter af flagermus har alle en jagtadfærd, hvor de jager langs skovbryn, i skovlysninger, haver, parker, og lign. i nærheden af trævegetation, men sjældent inde imellem trævegetationen. Denne adfærd betyder, at arterne potentielt kunne fouragere på matriklen eller ved ledelinjerne. Det vurderes, at en fældning af træerne midt på matriklen ikke vil påvirke arterne af flagermus, da der i forbindelse med projektet sikres ny vegetation ved at beplante en del af matriklen med hjemmehørende arter af varierende størrelser. Ledelinjen udbygges desuden, hvorved fourageringsmulighederne forøges i fremtiden. Dette sikrer, at dele af matriklen får karakter af åben skov/skovbryn, som arterne af flagermus kan anvende.

Der er registreret brun langøre 3 km syd for projektområdet. Brun langøre fouragerer dog typisk ikke længere end 1 km fra sit yngle- rastested, hvorfor det vurderes, at arten ikke jager i projektområdet. Sydflagermus, skimmelflagermus, vandflagermus og brunflagermus er også registreret indenfor en radius af 5 km, men disse flagermus anvender ikke en jagtadfærd, som kan risikere at blive påvirket af et projekt, hvor træfældning er på så lille et område. Syd- og skimmelflagermus anvender større åbne arealer, med flere enkelte træer eller langs skovkanter, vandflagermusen anvender vandoverflader ligesom damflagermusen og brunflagermusen flyver højere oppe i de fri luftmasser.

Flere af de relevante arter af flagermus følger ledelinjer i nogen grad, når de flyver. Det vurderes dog at denne adfærd ikke påvirkes ved nogen af arterne, da de strukturer, som vurderes nødvendige for at opretholde denne adfærd forbliver.

Spidssnudet frø er registreret 2,1 km sydvest for projektområdet, og der er kun registreret syd, sydvest og vest herfor. Stor vandsalamander er registreret 2,6 km syd for projektområdet, og ellers er den kun registreret sydvest herfor. Der befinder sig flere søer mellem denne registrering og projektområdet, hvorfor padder kunne være at finde tættere på. Nord og øst for projektområdet er det begrænset hvilke muligheder der er for padder, hvorfor det vurderes at padderne ikke vandrer denne vej. Det vurderes derfor ikke at padderne påvirkes af projektet.

Der er desuden registreret strandtudse 1,2 km syd for projektområdet. Det vurderes dog ikke at denne art vil blive påvirket, da projektet ikke påvirker søer eller andre habitater, som en strandtudse anvender.

Samlet set vurderes projektet ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført i habitatdirektivets bilag IV.

Begrundelse for landzonetilladelse

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Det fremgår af planlovens § 15, stk. 4 at en lokalplan for et område, der skal forblive i landzone, kan indeholde bestemmelse om, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Også kaldet bonusvirkning.

Jf. planlovens § 36, stk. 1 nr. 6, kræver byggeri i landzone ikke landzonetilladelse i det omfang det er udtrykkeligt tilladt i en lokalplan (bonusvirkning).

Såfremt et projekt udløser krav om dispensation fra én eller flere bestemmelser i en lokalplan hvortil lokalplanen har bonusvirkning, bortfalder bonusvirkningen, og herved forudsættes en landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Da det ansøgte projekt udløser krav om dispensation fra flere bestemmelser omfattet af lokalplanens bonusvirkning jf. lokalplanens § 2.3, er det ansøgte projekt ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1 nr. 6, og derfor kræver det ansøgte landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier.

Aalborg Kommune lægger herved vægt på, at den ansøgte sognegård ligger inden for kommuneplanramme 4.10.L3 – Sønder Tranders, som bl.a. udlægger området til kulturelle institutioner, samt lokalplan 4-10-111 – Ny Sognegård, Sønder Tranders Landområde Øst, der udlægger området til bl.a. kulturelle institutioner og åben-lav boligbebyggelse i form af maks. én bolig.

Aalborg Kommune lægger desuden vægt på at lokalplanen for ejendommen har til formål at sikre at området kan anvendes til kulturelle institutioner eller én bolig, at bebyggelse får en placering, udformning samt farve- og materialevalg, der understøtter landsbykarakteren og at vejadgang sker fra Sønder Tranders Bygade.

Aalborg Kommune vurderer derfor, at der ikke er planlægningsmæssige hensyn, som taler afgørende imod en tilladelse til den ansøgte sognegård. Hertil bemærker Aalborg Kommune at dispensation til overskridelse af lokalplanens byggefelt jf. lokalplanens § 5.2, ikke efter kommunens vurdering af i strid med planens formål om *at bebyggelse får en placering, udformning samt farve- og materialevalg, der understøtter landsbykarakteren* i det dispensationen efter kommunens vurdering, ikke har en negativ indvirkning på landsbykarakter. Hertil bemærker Aalborg Kommune, at projektets udformning samt farve- og materialevalg er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Herudover er der lagt afgørende vægt på at det ansøgte projekt ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført i habitatdirektivets bilag IV.

Begrundelse for de enkelte dispensationer fra lokalplanen, fremgår af de enkelte dispensationer under afsnittet *Dispensation fra lokalplan* og afsnittet *Kommunalbestyrelsens dispensationskompetence*

Gyldighed

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år efter, at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen jf. planlovens § 56, 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.

Dispensation fra lokalplanen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år fra, at den er meddelt, jf. planlovens § 56. stk. 1.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer den 27-02-2026, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis afgørelsen påklages, vil kommunen orientere herom.

Klagemulighed

Landzonetilladelsen kan påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning, hvor klagefristen er 4 uger fra den dag, tilladelsen er offentliggjort. Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet jf. planlovens § 60 a, stk. 1. En klage over denne afgørelse har opsættende virkning for projektet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet jf. planlovens 60a, stk. 2.

Hvis klagefristen på 4 uger udløber på en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. planlovens § 60, stk. 2.

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

Venlig hilsen

Anders Brusen Jensen
Landzone- og byggesagsbehandler

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening – CVR: 60804214

Dansk Ornitologisk Forening – CVR: 54752415 samt CVR: 35320296

Friluftsrådet, kreds Himmerland-Aalborg – CVR: 56230718

Parter høring i forbindelse med partshøring – via digital post

Ellen Svendsen (nabo) – Sønder Tranders Vej 180, 9260 Gistrup – via digital post/ fysisk post

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)

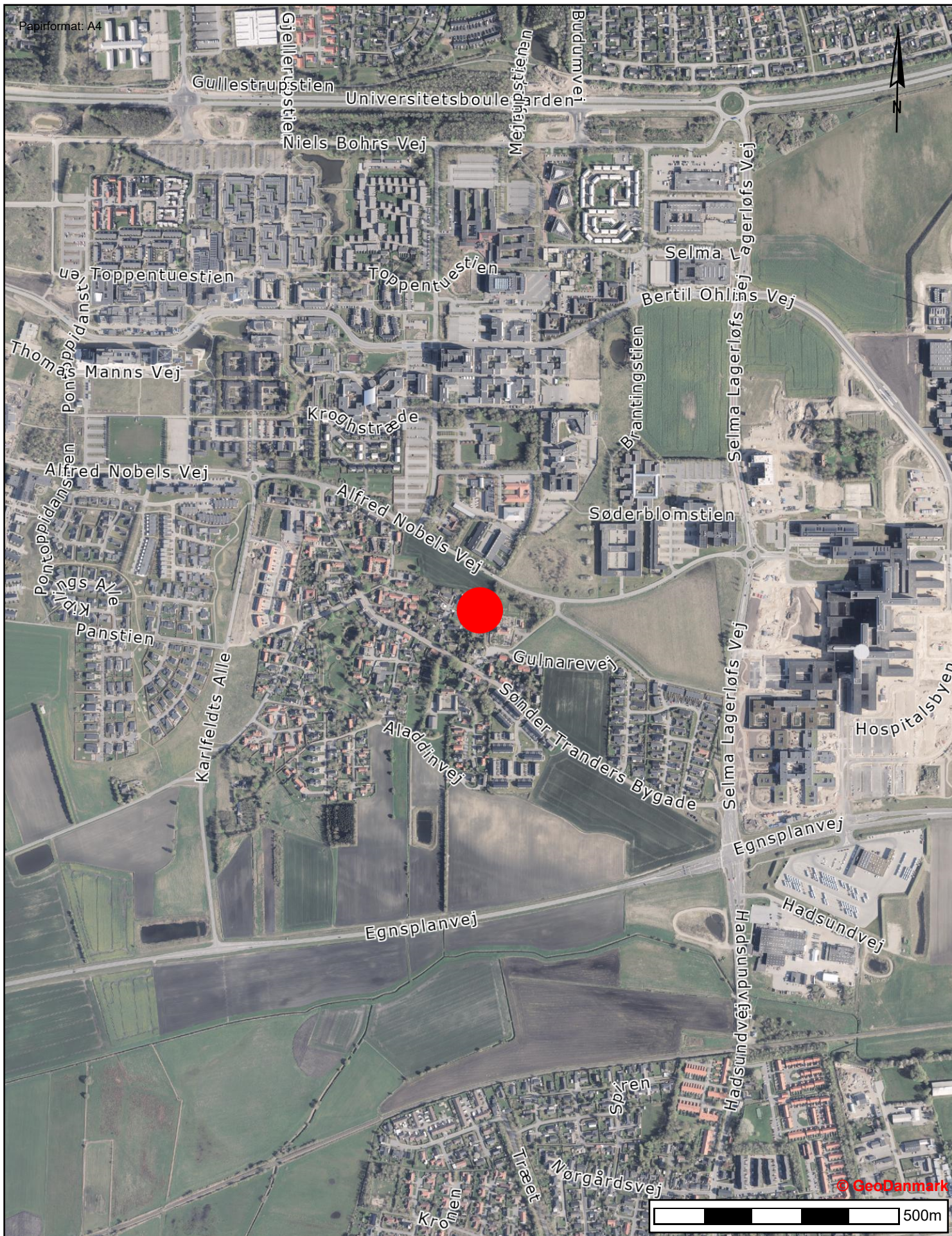
Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, at kommunen efter din opfattelse burde have 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.naevneshus.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.



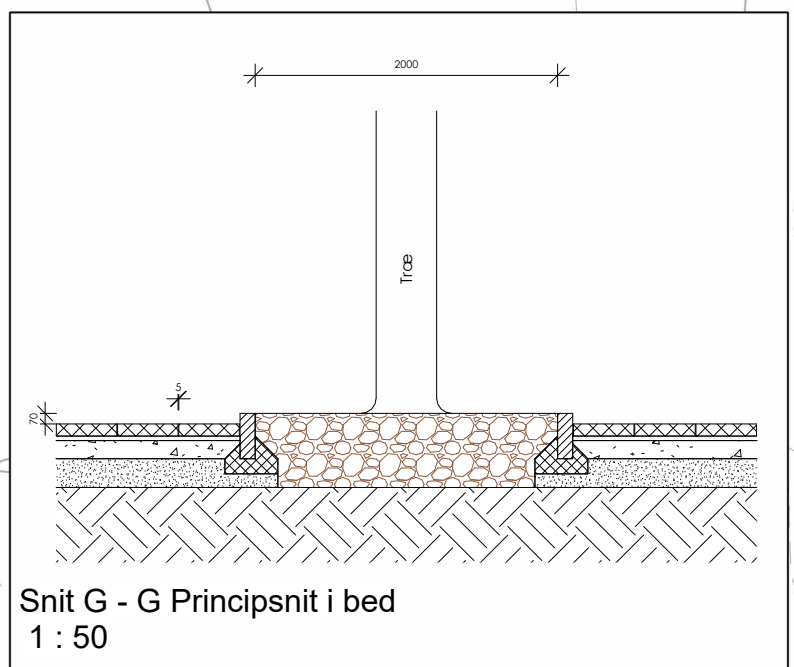
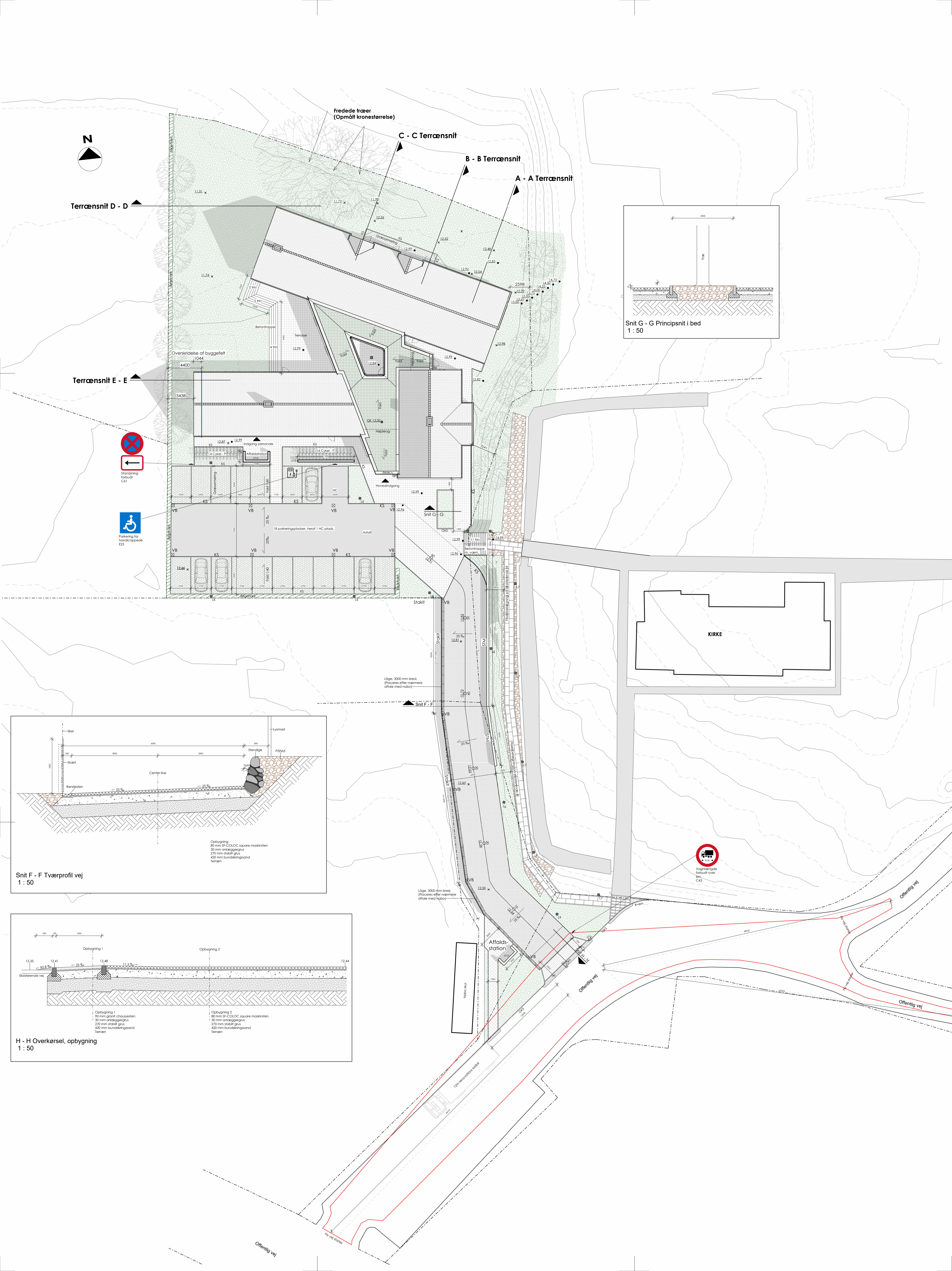


**Aalborg
Kommune**

Sønder Tranders Bygade 49, 9260 Gistrup
Ny Sognegård

Tidspunkt: 27-02-2026 09:47:51
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen
Målestoksforhold: 1:750

© GeoDanmark



SIGNATURFORKLARING:			
	Ekisterende stl.		Angiver kerefast asfalt. Opbygning udføres med 30 mm A8 og 80 mm GAB. Bundopbygning iht. Ingeniør.
	Angiver granit chausseestien 90x90x90 mm. Bundopbygning iht. Ingeniør.		Angiver rendersten af 30x60 cm inkl. rister. Bundopbygning iht. Ingeniør.
	Angiver skallinge.		Angiver kerefast flisebelægning af SF-COLOC square 8 cm. Bundopbygning iht. Ingeniør.
	Angiver sedum lag. Opbygning iht. Bygningsdelsbeskrivelsen.		Angiver kerefast græsarmering. Hølandersten 20x20x10 cm, grå græsarmering maksimalt 75% inkl. 50 mm afretningslag. Bundopbygning iht. Ingeniør.
	Beplantning udføres iht. Beplantningsplanen. Aim, planegras udføres i øvrige arealer.		Flisebelægning. 400x400x60 mm grå betonfliser med faset kant, inkl. 50 mm afretningslag. Bundopbygning iht. Ingeniør.
	Angiver placering af ladestander iht. EL-projekt.		Angiver stationeringslinjeføring. Angivet med reference punkt og kote.

Princip for beplantning:
Situationsplan viser kun eksisterende beplantning som bibeholdes.
Ny beplantning udføres iht. Beplantningsplanen.
Der udføres aim, planegras på øvrige bare arealer som ikke er benævnt på hverken Situationsplan eller Beplantningsplan.

Princip for belægning:	
	Flisebelægning på eksisterende stl. 600x1200x80 mm mørk granit G654Q med søvel kanter og bund samt jettebrændt overflade med en lille fas. 90x90x90 mm nye granit chausseestien nordisk 1/3 Halmstad og 2/3 Rød Bohus.
	Flisebelægning ved kirke trappe. 600x300x80 mm mørk granit G654Q med søvel kanter og bund samt jettebrændt overflade med en lille fas. 90x90x90 mm nye granit chausseestien nordisk 1/3 Halmstad og 2/3 Rød Bohus. 100x100x200 mm mørk granit kantsten, flugter med eksisterende kantsten på trappe.

— GKS	Angiver naturlige granit kantsten 100x30x100 cm. Ved forv sættes overkant 7 cm over belægning. Ved overkørsel overkant sættes i samme højde som eksisterende kantsten.
— KS	Angiver kantsten som BF Kanthengsten 4x20x100 cm Grå Rund overkant. Sal i jordfugtig beton. Overkant sættes i niveau med omgivende terræn.
	Angiver ny hæk i bøg, 80-120 mm planter pr. 20 cm.
	Angiver trappe i terræn som BF Trappetårn, Trinshøj 18 cm, Dybde 30 cm. Sal i jordfugtig beton.
VB	Angiver vejbrønd Ø315, m. sort renderestest.
STM	Angiver støtemur udført som stendige. Højde og længde angivet på tegning.
	Angiver stakit som plankværk model Frølev vandret. Højde og længde angivet på tegning.
	Angiver lysmaste i terræn: Focus Lighting NYX 330, 3 m mast.
	Angiver lysmast i terræn: Focus Lighting NYX Pullert 1200.
	Angiver lysmaste i terræn: Focus Lighting NYX 330, 4 m mast.
	Angiver eksisterende terrænkote.
	Angiver fremtidig terrænkote.

PROJEKTDATA:	
Lokalplan:	4-10-111 Sønder tranders landsby. Område A1. BR18.
Bygningsreglement:	Sønder Tranders Byggede 49. 9260 Gistrup.
Adresse:	Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders. 15c+73e
Ejerlav: Matrikelnummer	
Arealer: Matrikulært areal: (15c) (73e)	2.912 m² (2.635 m²) (277 m²)
Bruttoetageareal: (Stueetage) (Udnyttelig tagetage) (Overdækket areal)	929 m² (732 m²) (197 m²) (27 m² - Medregnes ikke da det er under 25%, jf. BR18)

Bebyggelsesprocent	
Max iht lokalplan stk 5.3	= 40 % (svarende til 1.178 m² brutto etageareal)
Projekteret: 929 m² / 2.912 m²	= 32 %

Parkerings Biler:	Iht. lokalplan 1 pr. 50 m². 929/50 = 18 x bil parkeringspladser. Der opføres i alt 18 parkeringspladser, heraf 1 stk handicap.
Cykel:	Iht. std. P-norm 2/10 sidepladser svarende til 150/10*2 = 30 x cykel-p.
Ladestander:	Iht. BEK nr 181 + 10 parkeringspladser = 1 ladestander. Forberede hver femte parkeringsplads = 4 stk forberede ved trækning af tomrør til fremtidig ladestander.

Niveauplan iht. Lokalplan:	Kote 12.50
----------------------------	------------

REVISION:	REVIDERE:	Stade:	Rev. dato
22-012	Sdr. Tranders Ny sognegård		Myndighedsprojekt
Bygherre:	Sdr. Tranders Sogn Menighedsråd	Tegnings nr:	(99)1.01
Tegning:	Situationsplan	Init:	LH Mål: 1:200
		KS init:	CS Dato: 13.01.2026
		Format:	840 x 841
Arkitekt:	Krogh Arkitektur A/S	Ved stranden 22, 5.	9000 Aalborg
Tlf:	98 14 15 16	Email: info@kroghark.dk	www.krogharkitektur.dk



Beplantning

Læhegn

Træer

VB: Vortebirk (*Betula Pendula*)

DB: Dunbirk (*Betula Pubescens*)

AA: Almindelig Ask (*Fraxinus Excelsior*)

Buske

20% Dunet Gedeblad (*Lonicera Xylosteum*)

20% Almindelig Benved (*Euonymus europaeus*)

20% Vild Ribs (*Ribes Spicatum*)

20% Blågrøn Rose (*Rosa Dumalis*)

20% Almindelig Kristtorn (*Ilex Aquifolium*)

Læhegn, areal til afskærmende beplantning

Træer

VB: Vortebirk (*Betula Pendula*)

DB: Dunbirk (*Betula Pubescens*)

AA: Almindelig Ask (*Fraxinus Excelsior*)

Buske

50% Almindelig Taks (*Taxus Baccata*)

10% Dunet Gedeblad (*Lonicera Xylosteum*)

10% Almindelig Benved (*Euonymus europaeus*)

10% Vild Ribs (*Ribes Spicatum*)

10% Blågrøn Rose (*Rosa Dumalis*)

10% Almindelig Kristtorn (*Ilex Aquifolium*)

Beplantning langs adgangsvej

Træer

FK: Fuglekirsebær (*Prunus Avium*)

Hæk

Almindelig Taks (*Taxus Baccata*), hæk b: 500mm

Øvrig

Stengærde, se princip

Nyt markant træ

SE: Stilkeg (*Quercus Robur*)

Beplantning omkring parkeringsareal

Træer

AB: Almindelig Bøg (*Fagus Sylvatica*)

FK: Fuglekirsebær (*Prunus Avium*)

BB: Blodbøg (*Fagus sylvatica 'Riversii'*)

SL: Små bladet Lind (*Tilia Cordata*)

Hæk

Almindelig Bøg (*Fagus Sylvatica*), hæk b: 500mm

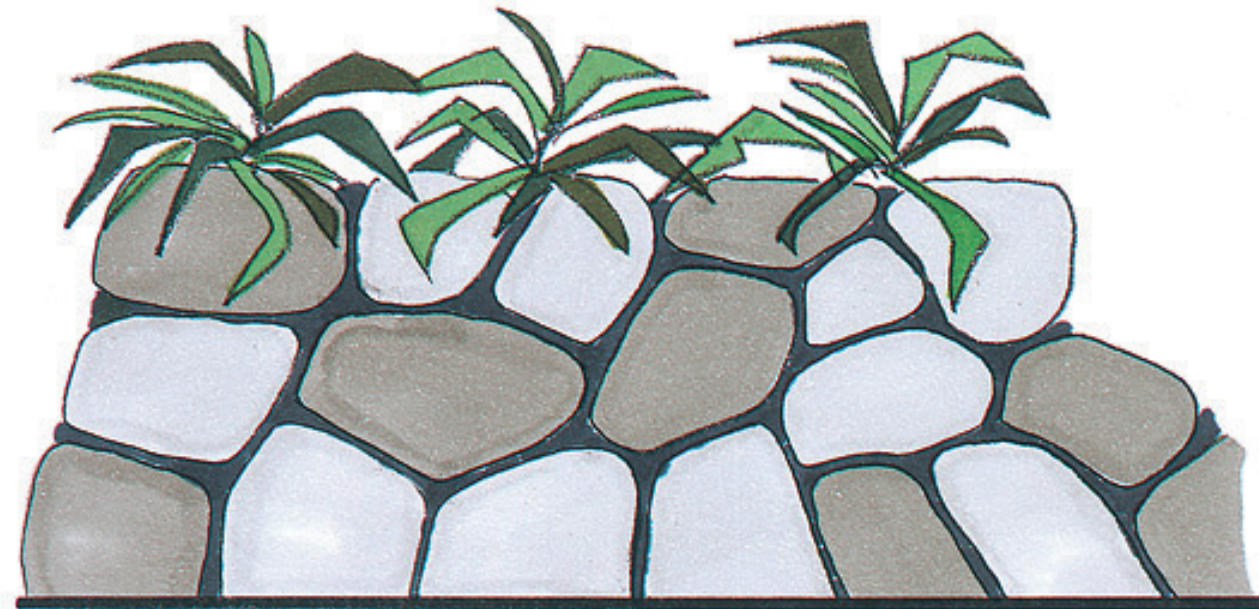
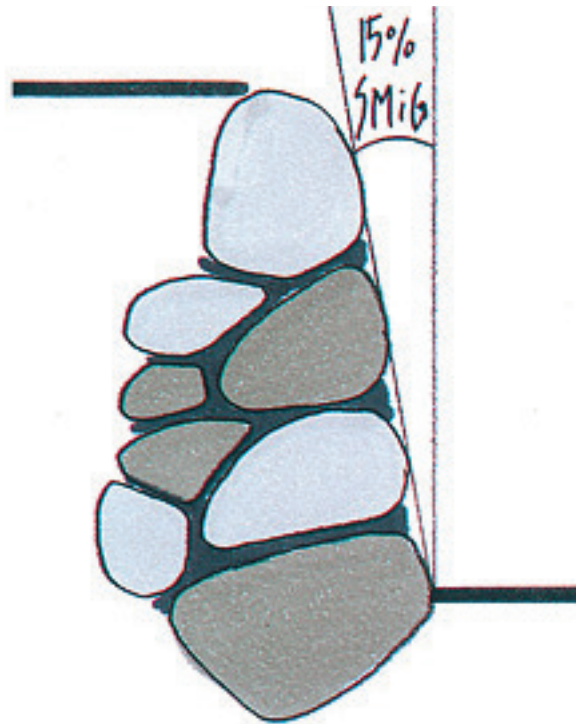
Øvrig

Eksisterende træer

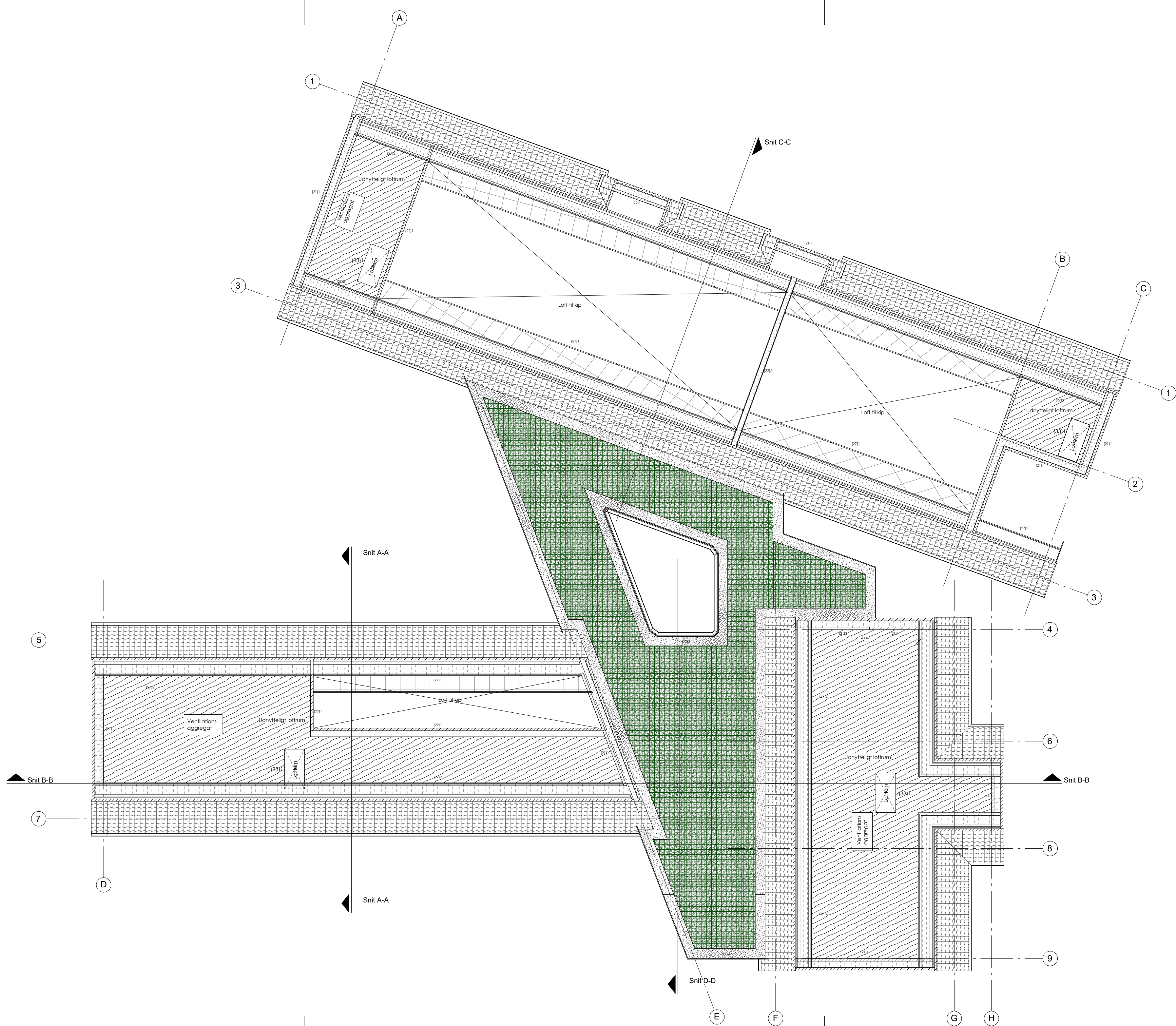
Træer jævnt fordelt karakter som skovbryn/åben skov

STENGÆRDET VIL BLIVE BEPLANTET MED HJEMMEHØ-
RENDE STAUDER SOM:

- Krybende timian, (*Thymus serpyllum*)
- Engelsød, (*Polypodium vulgare*)
- Hvid Stenurt (*Sedum album*)
- Græsser - som eks. stengærde



STENGÆRDE I HØJDE 600-1200MM



SIGNATURFORKLARING

(xx)xx - Angiver bygningsdelsnummer.
For beskrivelse af bygningsdele henvises der til følgende dokument:
(99)0.03 - Bygningsdelsbeskrivelser



Angiver inspektionslemme/loftlemme i målene 800x1600 mm (33)1 iht. bygningsdelsbeskrivelsen.

NOTE

Bygningen opføres iht. BR18.

Tegningen skal ses i sammenhæng med ingeniørprojekt.

Ved samtlige glaspartier i bygningen, indvendigt- og udvendigt, udføres disse iht.:
Gældende normer og regulativer for glasbranchen og gældende udgave af DS/INF 119.

Gulve og vægge i rum med gulvaføb, udføres med vandfæstningssystem iht. AVN 252 - Vådum.

Konstruktioner mod terræn udføres med radonsikring iht. BR18 samt AVN 233 - Radonsikring i nye bygninger.

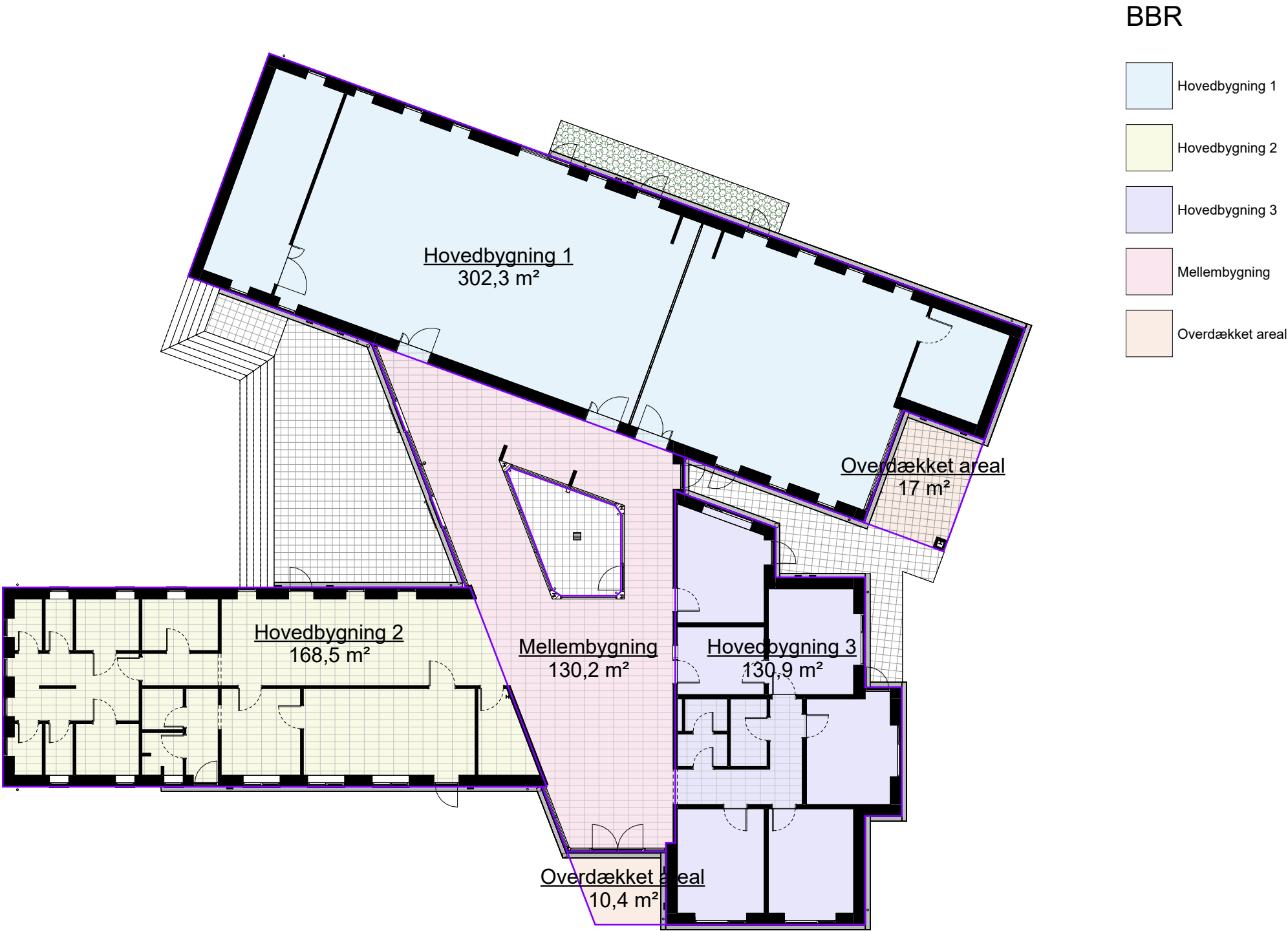
Alle byggematerialer der er omfattet af en harmoniserende produktstandard, skal leveres CE-mærket.

Alle indvendige og udvendige døre udføres med niveaufri adgang, max. 25 mm niveauforskel.

Alle overfladeskraveringer anviser kun type og retning. Inddeling af alle typer overflader skal godkendes af byggeledelsen inden opstart.

REVISION:	REVIDERET:	Stade:	Rev. dato
22-012	Sdr. Tranders Ny sognegård	Myndighedsprojekt	
Bygherre:	Sdr. Tranders Sogn Menighedsråd	Tegnings nr:	(99)3.02
Tegning:	Loftrum	Init: LH	Mål: 1:100
		KS init: CS	Dato: 11.04.2025
		Format: 840 x 420	
Arkitekt:	Krogh Arkitektur A/S	Ved stranden 22, 5.	9000 Aalborg
	Tlf: 98 14 15 16	Email: info@kroghark.dk	www.krogharkitektur.dk

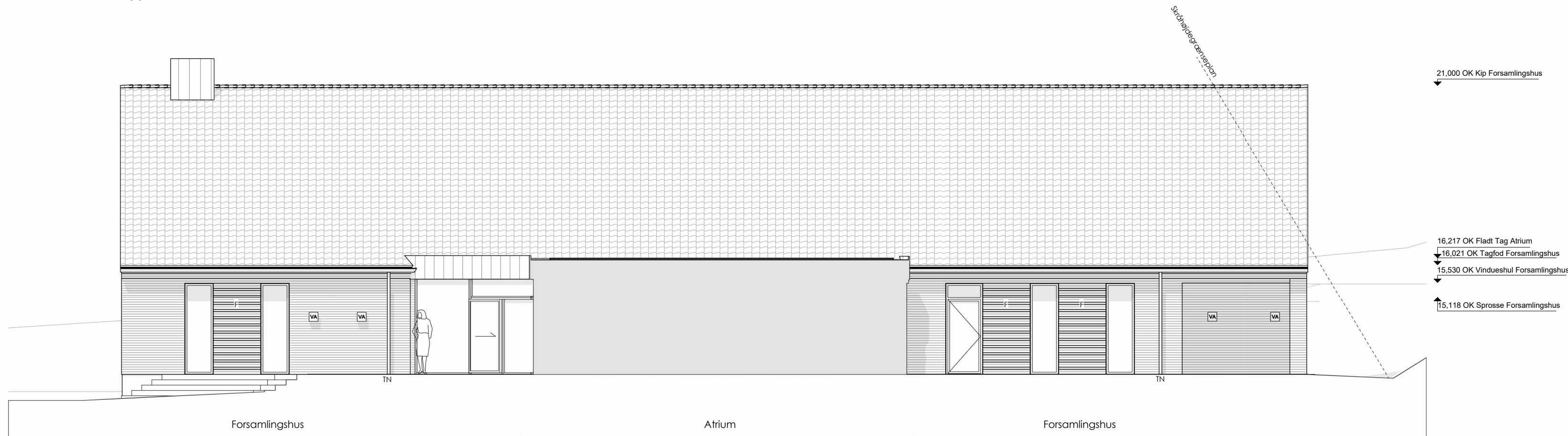




REVISION:	REVIDERET:	Rev. dato	
22-012	Sdr. Tranders Ny sognegård	Stade:	Myndighedsprojekt
Bygherre:	Sdr. Tranders Sogn Menighedsråd	Tegnings nr:	(99)2.01
Tegning:	Arealplan	Init: LH	Mål: 1:200
		KS init: CS	Dato: 11.04.2025
		Format: 420 x 297	
Arkitekt:	Krogh Arkitektur A/S	Ved stranden 22, 5.	9000 Aalborg
	Tlf: 98 14 15 16	Email: Info@krogharkitektur.dk	www.krogharkitektur.dk



Sal mod nord
1 : 100



Sal mod syd
1 : 100



Sal mod øst
1 : 100



Sal mod vest
1 : 100

SIGNATURFORKLARING

- Angiver tegltag i Dansk rød vingetegl.
- Angiver zinkbeklædning monteret med lodrette stående false. Overfladebehandlet mod afsmitte af ionisering.
- Angiver facader i tegl i rød nuance. Type iht. materialeskema. Forbandt: Munkforbandt 2. Fuge: Glat fuge med fugepressejem. Farve i grå/hvid.
- F Angiver murværk med 40 mm tilbagetrækning af hvert andet murkifte.
- G Angiver muredetalje med fordybning på 40 mm. Tekst ved indgang udføres i massive messingbogstaver.
- TN Angiver tagnedløb i zink.
- I Angiver gavldetalje med murhul til ventilationsrist for afkast/indsug. Rist udføres i zink eller forzinket metal.
- Angiver vinduer og døre i træ/alu, som Krone COTO 62. Udsv. farve karm/ramme: NCS 4202-Y67R (Grå). Indsv. farve karm/ramme/fyldninger: NCS S 0500 N (Hvid).
- S Angiver sålbænke/drypnæser udført i zink.
- R Angiver redningsåbninger.
- VA Angiver udendørs belysning som Square 190 BW 930.

NOTE

Mål på tegningen mod eksisterende byggeri er vejledende og skal kontrolleres på stedet.

Tegningen skal ses i sammenhæng med ingeniørprojekt.

Bygningen opføres iht. gældende bygningsreglement.

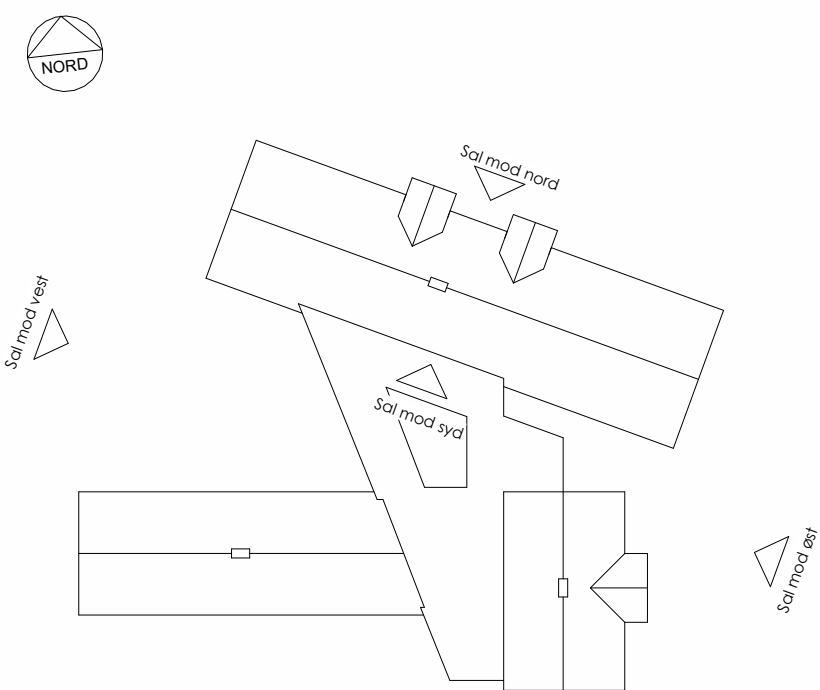
Ved samtlige glaspartier i bygningen, indvendigt- og udvendigt, udføres disse iht.:

Gældende normer og regulativer for glasbranchen og gældende udgave af DS/INF 119.

Alle indvendige og udvendige døre udføres med niveaufrit adgang, max. 25 mm niveauforskel.

Alle byggematerialer leveres CE-mærket.

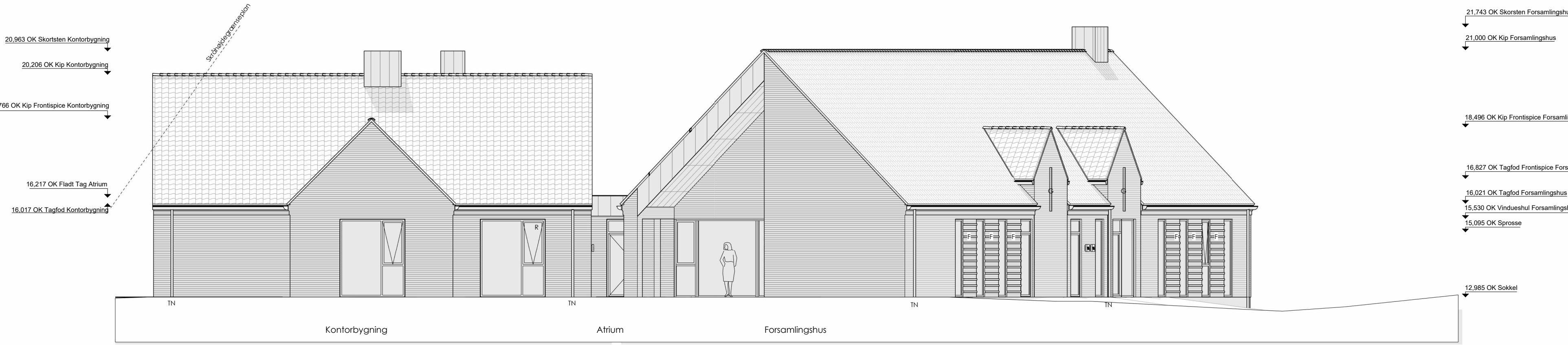
LOKALISERING



REVISION:	REVIDERET:	Stade:	Rev. dato
22-012	Sdr. Tranders Ny sognegård	Myndighedsprojekt	
Bygherre:	Sdr. Tranders Sogn Menighedsråd	Tegnings nr:	(99)3.22
Tegning:	Facader Sale	Init: LH	Mål: 1:100
		KS init: CS	Dato: 03.04.2025
		Format: 840 x 594	
Arkitekt:	Krogh Arkitektur A/S	Ved stranden 22. 5.	9000 Aalborg
	Tlf: 98 14 15 16	Email: info@kroghark.dk	www.krogharkitektur.dk



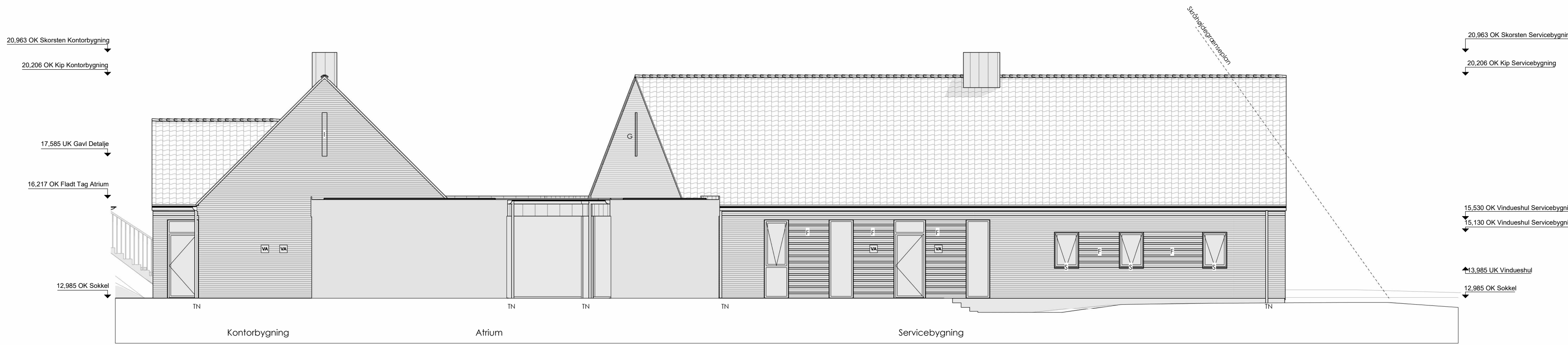
Garderobe og toilet mod vest
1 : 100



Kontor mod øst
1 : 100



Kontor og køkken mod syd
1 : 100



Kontor og garderobe mod nord
1 : 100

SIGNATURFORKLARING

- Angiver tegltag i Dansk rød vingetegl.
- Angiver zinkbeklædning monteret med lodrette stående false. Overfladebehandlet mod afsmitte af ionisering.
- Angiver facader i tegl i rød nuance. Type iht. materialeskema. Forbåndt: Munkforbåndt 2. Fuge: Glat fuge med fugepressejær. Farve i grå/hvid.
- F Angiver murværk med 40 mm tilbagetrækning af hvert andet murskifte.
- G Angiver muredetalje med fordybning på 40 mm. Tekst ved indgang udføres i massive messingbogstaver.
- TN Angiver tagediløb i zink.
- I Angiver gavdetalje med murhul til ventilationsrist for afkast/indsug. Rist udføres i zink eller forzinket metal.
- Angiver vinduer og døre i træ/alu, som Krone COTO 62. Ud.v. farve karm/ramme: NCS 4202-Y67R (Grå). Ind.v. farve karm/ramme/lydnings: NCS S 0500 N (Hvid).
- S Angiver sålbænke/drypnasser udført i zink.
- R Angiver redningsåbninger.
- VA Angiver udendørs belysning som Square 190 8W 930.

NOTE

Mål på tegningen mod eksisterende byggeri er vejledende og skal kontrolleres på stedet.

Tegningen skal ses i sammenhang med ingeniørprojekt.

Bygningen opføres iht. gældende bygnisreglement.

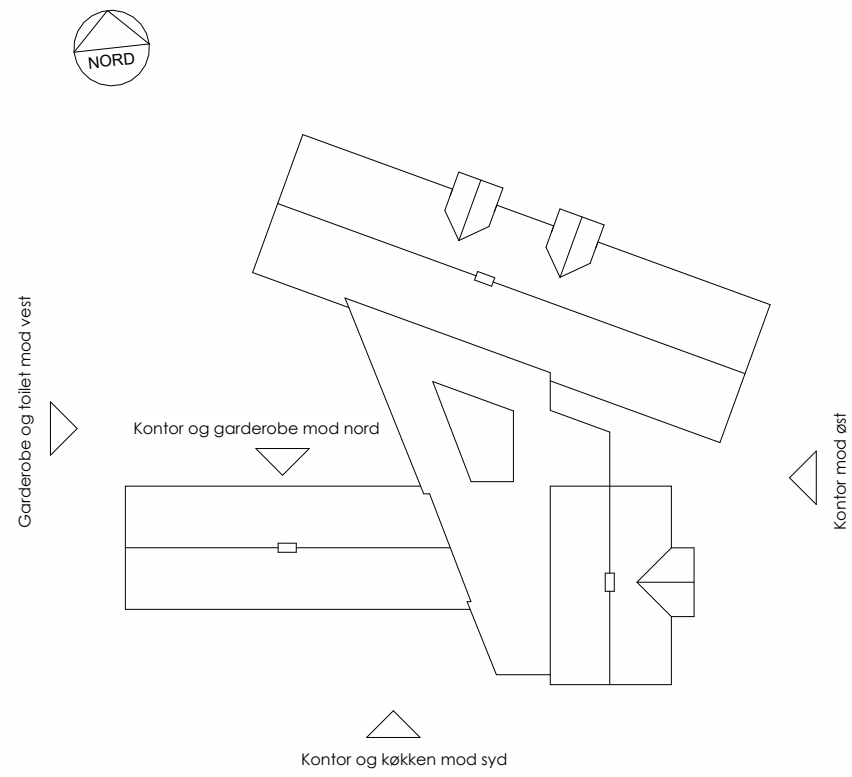
Ved samtlige glaspartier i bygningen, indvendigt- og udvendigt, udføres disse iht.:

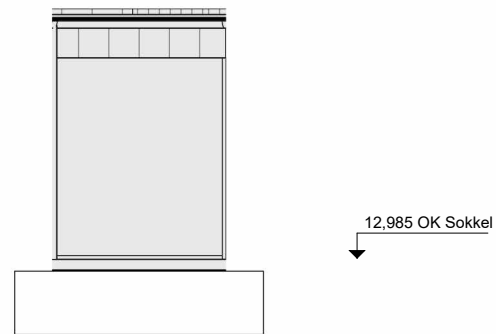
- Gældende normer og regulativer for glasbranchen og gældende udgave af DS/NF 119.

Alle indvendige og udvendige døre udføres med niveaufri adgang, max. 25 mm niveauforsk. l.

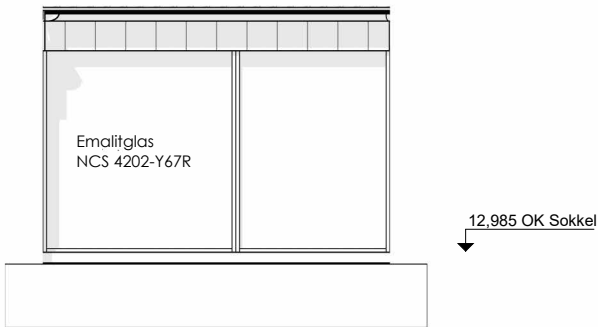
Alle byggematerialer leveres CE-mærket.

LOKALISERING

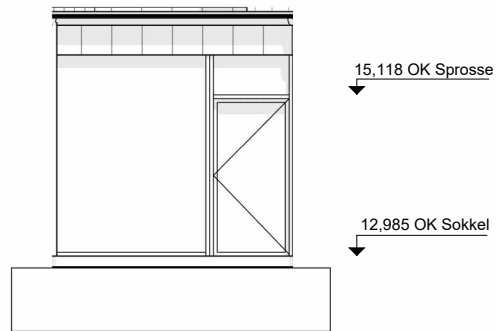




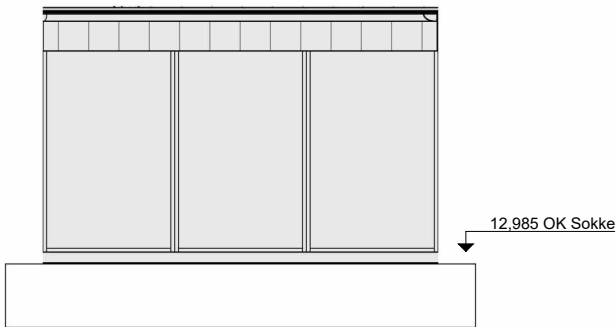
Atrium mod nord
1 : 100



Atrium mod syd
1 : 100

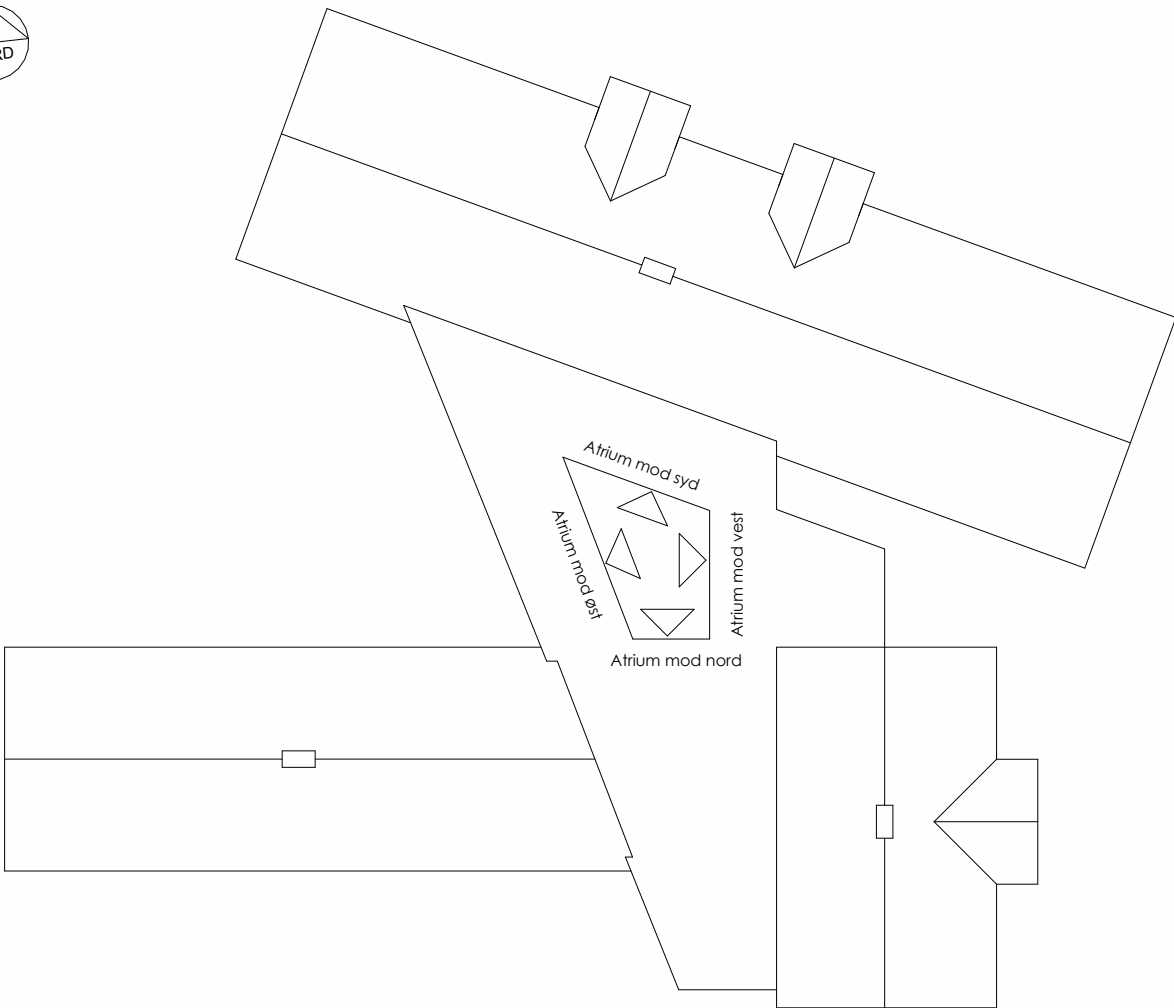


Atrium mod vest
1 : 100



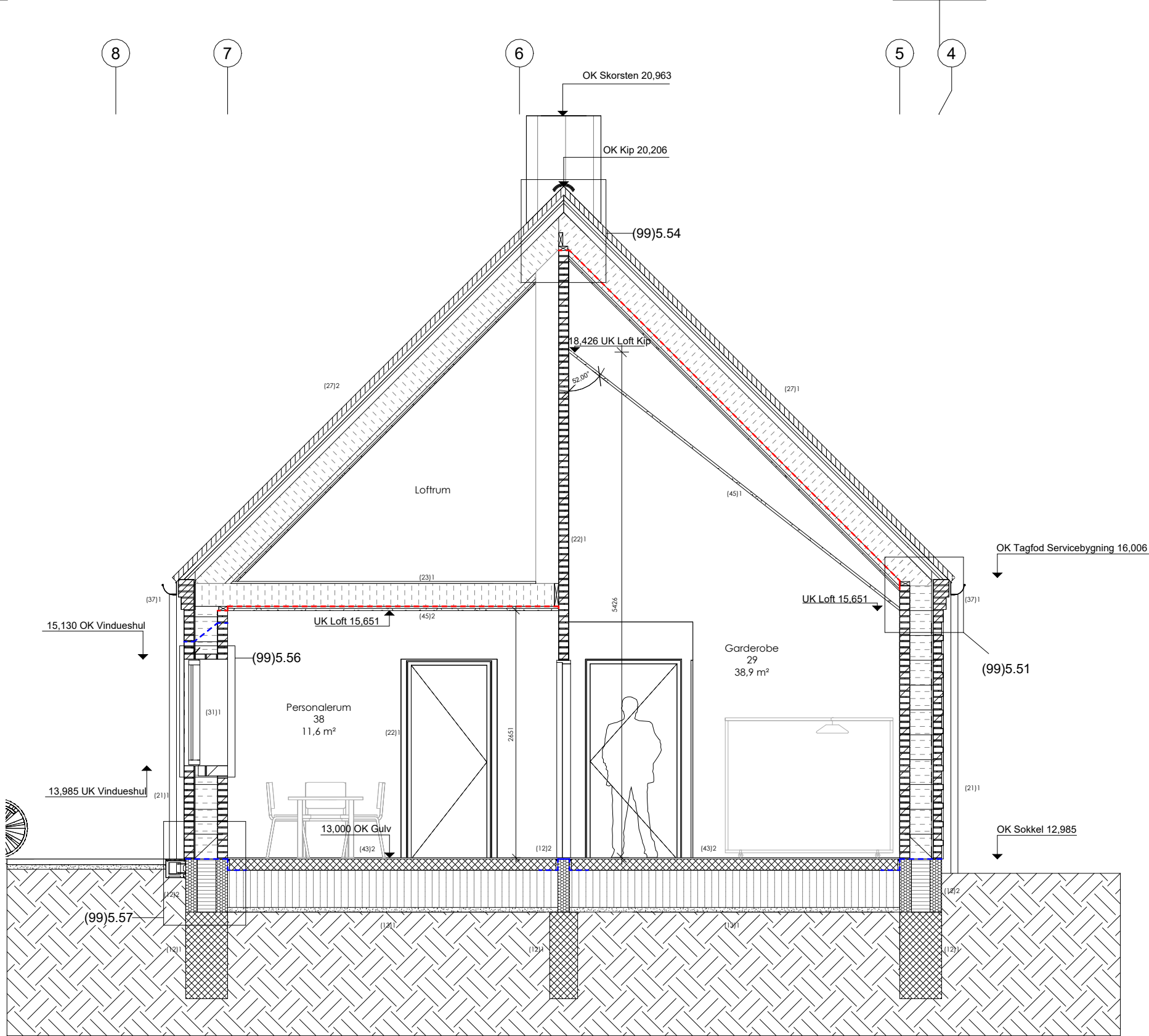
Atrium mod øst
1 : 100

LOKALISERING



REVISION:	REVIDERET:	Rev. dato	
22-012	Sdr. Tranders Ny sognegård	Stade:	Myndighedsprojekt
Bygherre:	Sdr. Tranders Sogn Menighedsråd	Tegnings nr:	(99)3.23
Tegning:	Facader i Atrium	Init: LH	Mål: 1:100
		KS init: CS	Dato: 08.01.2025
		Format: 420 x 297	
Arkitekt:	Krogh Arkitektur A/S	Ved stranden 22, 5.	9000 Aalborg
	Tlf: 98 14 15 16	Email: Info@krogharkitektur.dk	www.krogharkitektur.dk





SIGNATURFORKLARING

For beskrivelse af bygningsdele henvises der til følgende dokument:
(99)0.03 - Bygningsdelsbeskrivelse

NOTE

Bygningen opføres iht. BR18.

Tegningen skal ses i sammenhæng med ingeniørprojekt.

Principper angivet på Snittegninger er gældende alle bygninger.

Ved samtlige glaspazier i bygningen, indvendigt- og udvendigt, udføres disse iht.:
Gældende normer og regulativer for glasbranchen og gældende udgave af DS/INF 119.

Gulve og vægge i rum med gulvafløb, udføres med vandtætningssystem iht. AVN 252 - Vådrum.

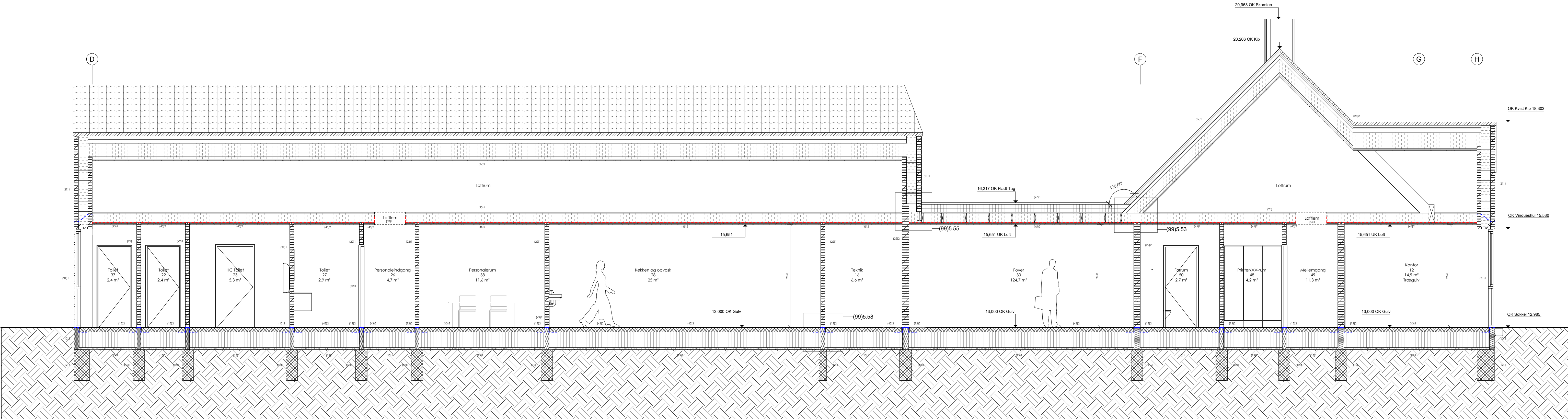
Alle indvendige og udvendige døre udføres med niveaufri adgang, max. 25 mm niveauforskel.

Konstruktioner mod terræn udføres med radonsikring iht. BR18 samt
AVN 233 - Radonsikring i nye bygninger.

Alle byggematerialer der er omfattet af en harmoniserede produktstandard skal leveres CE-mærket.

REVISION:	REVIDERET:	Rev. dato	
22-012	Sdr. Tranders Ny sognegård	Stade:	Myndighedsprojekt
Bygherre:	Sdr. Tranders Sogn Menighedsråd	Tegnings nr:	(99)3.11
Tegning:	Snit A-A	Init: LH	Mål: 1:50
		KS init: CS	Dato: 08.01.2025
		Format: 420 x 297	
Arkitekt:	Krogh Arkitektur A/S	Ved stranden 22, 5.	9000 Aalborg
	Tlf: 98 14 15 16	Email: Info@krogharkitektur.dk	www.krogharkitektur.dk





SIGNATURFORKLARING

For beskrivelse af bygningsdele henvises der til følgende dokument:
(99)0.03 - Bygningsdelsbeskrivelse

NOTE

Bygningen opføres iht. BR18.

Tegningen skal ses i sammenhæng med ingeniørprojekt.

Principper angivet på Snittegninger er gældende alle bygninger.

Ved samtlige glaspartier i bygningen, indvendigt- og udvendigt, udføres disse iht.:
Gældende normer og regulativer for glasbranchen og gældende udgave af DS/INF 119.

Gulve og vægge i rum med gulvaføb, udføres med vandtætningssystem iht. AVN 252 - Vådrum.

Alle indvendige og udvendige døre udføres med niveaufri adgang, max. 25 mm niveauforskel.

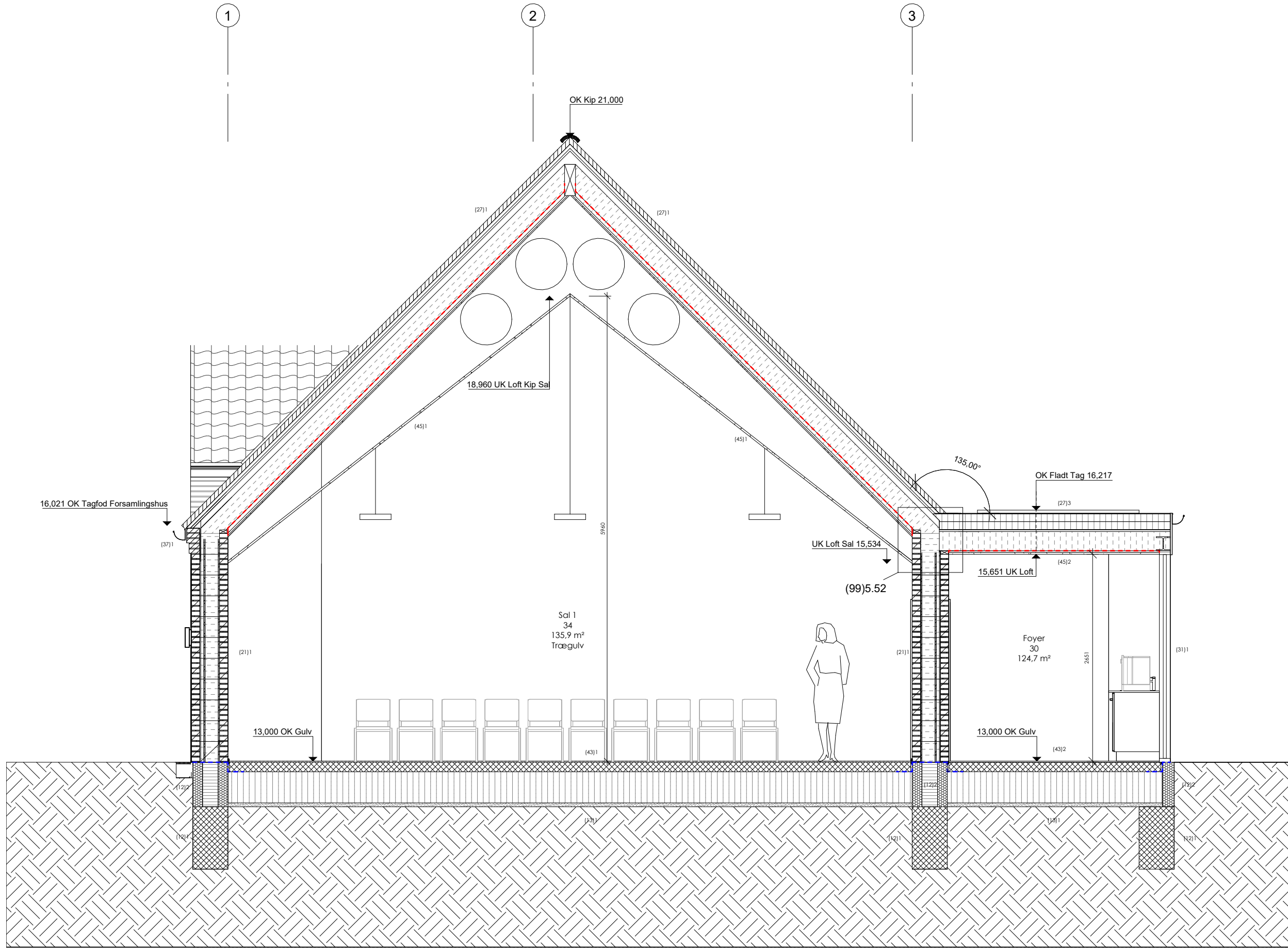
Konstruktioner mod terræn udføres med radonsikring iht. BR18 samt
AVN 233 - Radonsikring i nye bygninger.

Alle byggematerialer der er omfattet af en harmoniserede produktstandard skal leveres CE-mærket.

REVISION:		REVIDERET:	Stade:		Rev. dato
22-012	Sdr. Tranders Ny sognegård		Myndighedsprojekt		
Bygherre:	Sdr. Tranders Sogn Menighedsråd		Tegnings nr:	(99)3.12	
Tegning:	Snit B-B		Init:	LH	Måt: 1:100
			KS init:	CS	Dato: 08.01.2025
			Format:	1050 x 297	
Arkitekt:	■ Krogh Arkitektur A/S		9000 Aalborg		
	Tlf: 98 14 15 16		Ved stranden 22, 5.		
			Email: info@kroghark.dk		
			www.krogharkitektur.dk		



Snit C-C
1 : 50



SIGNATURFORKLARING

For beskrivelse af bygningsdele henvises der til følgende dokument:
(99)0.03 - Bygningsdelsbeskrivelse

NOTE

Bygningen opføres iht. BR18.

Tegningen skal ses i sammenhæng med ingeniørprojekt.

Principper angivet på Snittegninger er gældende alle bygninger.

Ved samtlige glaspartier i bygningen, indvendigt- og udvendigt, udføres disse iht.:
Gældende normer og regulativer for glasbranchen og gældende udgave af DS/INF 119.

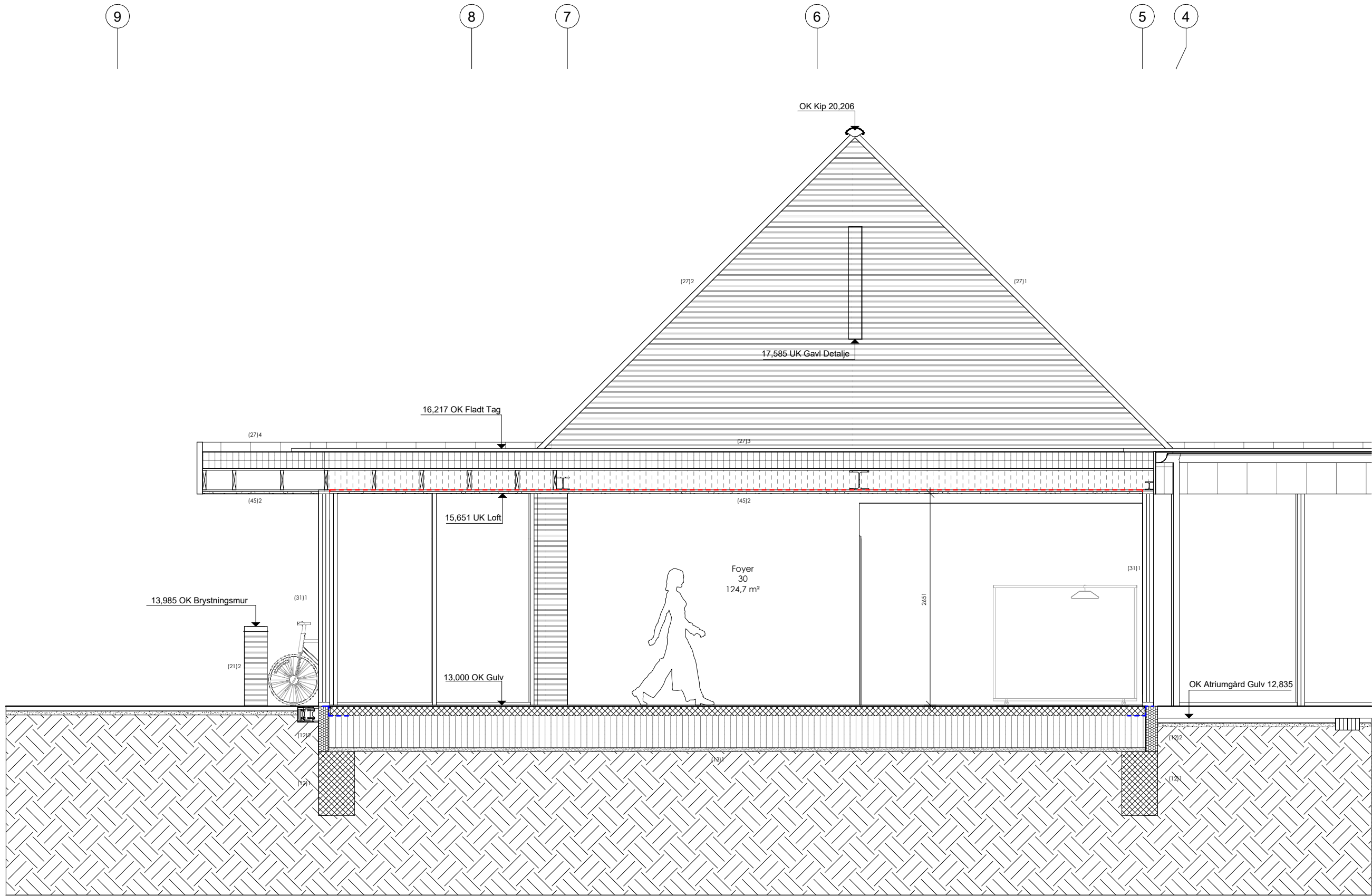
Gulve og vægge i rum med gulv afløb, udføres med vandtætningssystem iht. AVN 252 - Vådrum.

Alle indvendige og udvendige døre udføres med niveaufri adgang, max. 25 mm niveauforskel.

Konstruktioner mod terræn udføres med radonsikring iht. BR18 samt
AVN 233 - Radonsikring i nye bygninger.

Alle byggematerialer der er omfattet af en harmoniserede produktstandard skal leveres CE-mærket.

REVISION:	REVIDERET:	Stade:	Rev. dato
22-012	Sdr. Tranders Ny sognegård	Myndighedsprojekt	
Bygherre:	Sdr. Tranders Sogn Menighedsråd	Tegnings nr:	(99)3.13
Tegning:	Snit C-C	Init: LH	Mål: 1:100
		KS init: CS	Dato: 03.04.2025
		Format: 630 x 297	
Arkitekt:	Krogh Arkitektur A/S	Ved stranden 22, 5.	9000 Aalborg
	Tlf: 98 14 15 16	Email: Info@kroghark.dk	www.krogharkitektur.dk



SIGNATURFORKLARING

For beskrivelse af bygningsdele henvises der til følgende dokument:
(99)0.03 - Bygningsdelsbeskrivelse

NOTE

Bygningen opføres iht. BR18.

Tegningen skal ses i sammenhæng med ingeniørprojekt.

Principper angivet på Snittegninger er gældende alle bygninger.

Ved samtlige glaspartier i bygningen, indvendigt- og udvendigt, udføres disse iht.:
Gældende normer og regulativer for glasbranchen og gældende udgave af DS/INF 119.

Gulve og vægge i rum med gulv afløb, udføres med vandtætningssystem iht. AVN 252 - Vådrum.

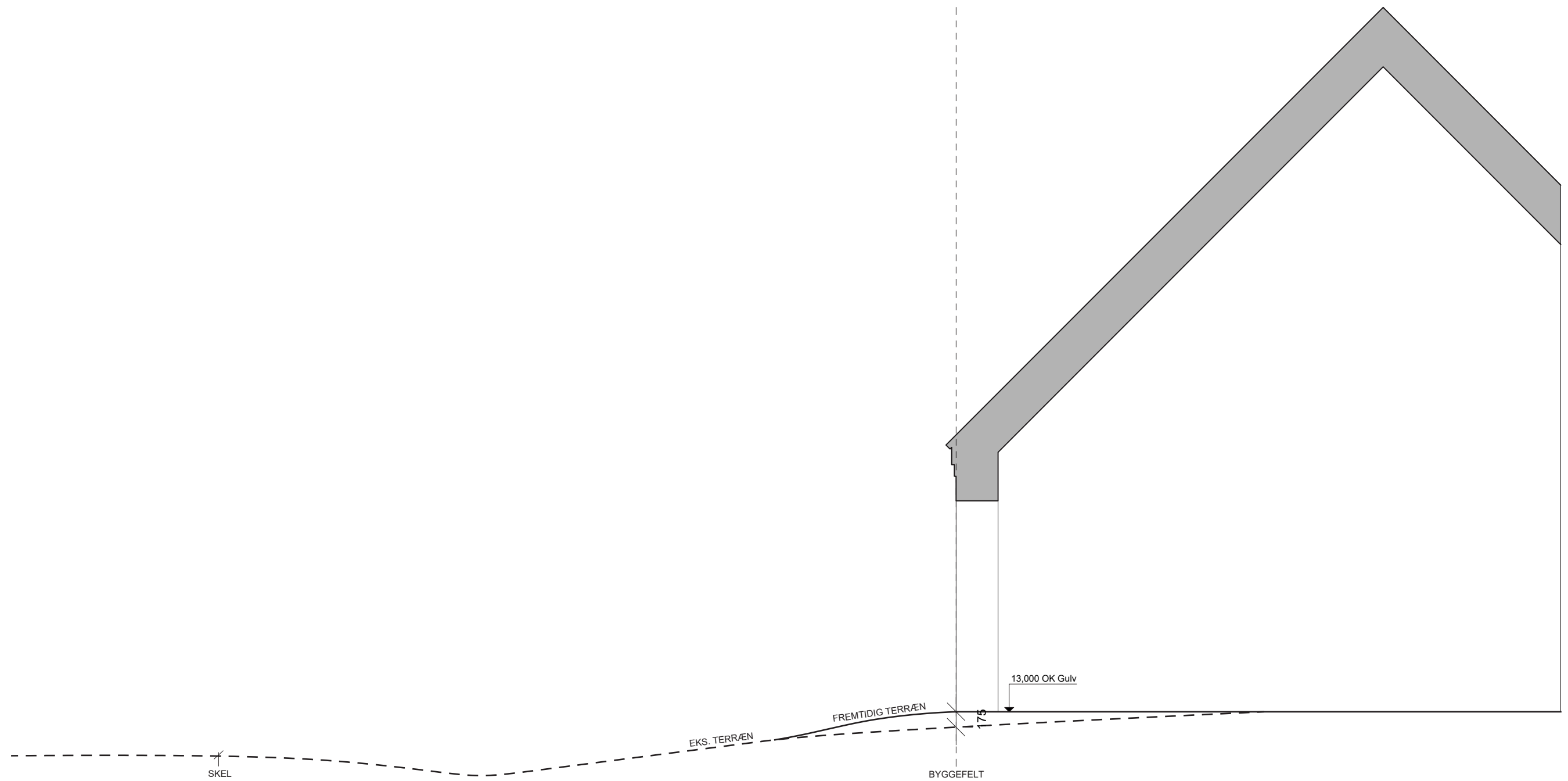
Alle indvendige og udvendige døre udføres med niveaufri adgang, max. 25 mm niveauforskel.

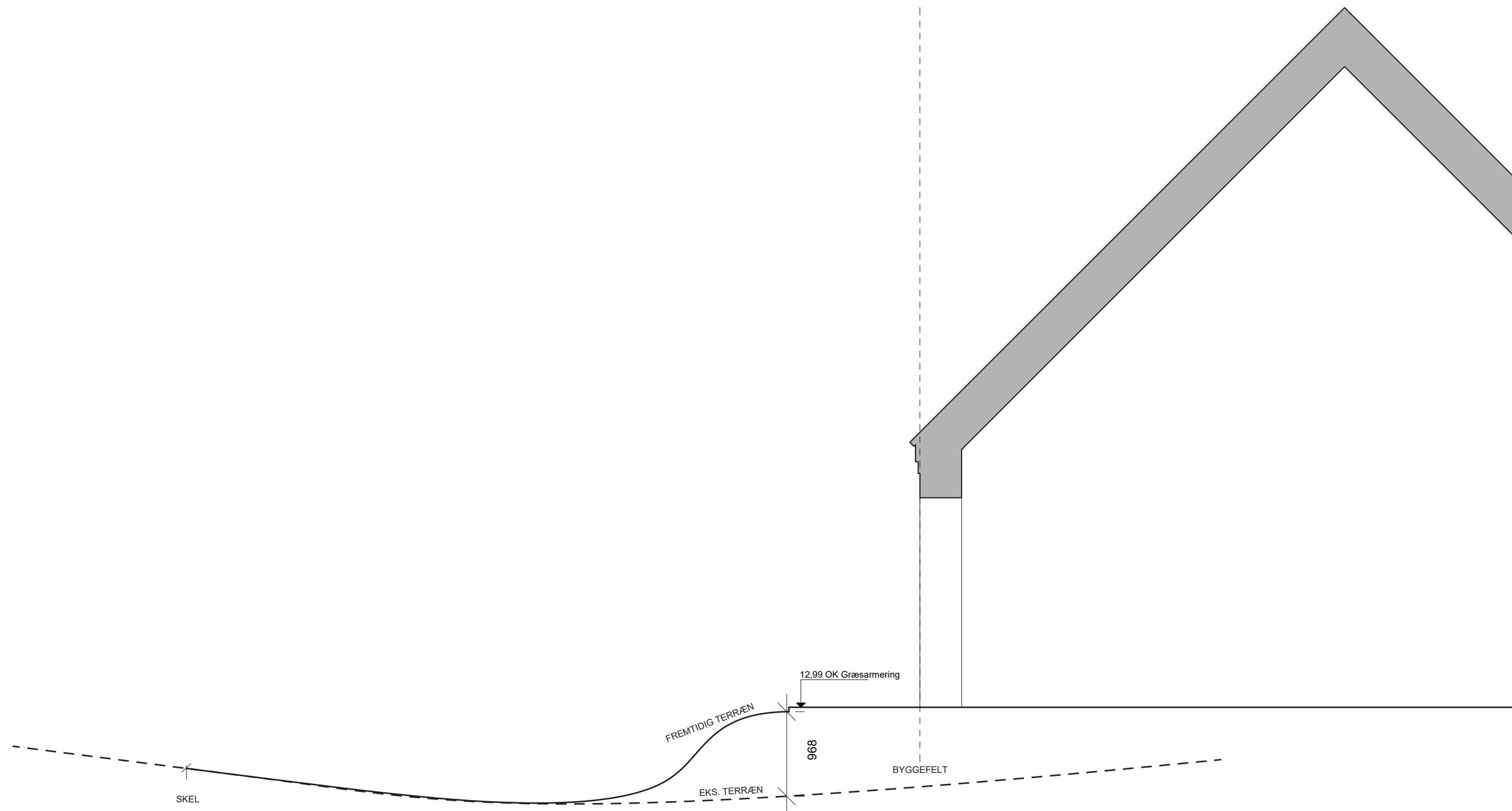
Konstruktioner mod terræn udføres med radonsikring iht. BR18 samt
AVN 233 - Radonsikring i nye bygninger.

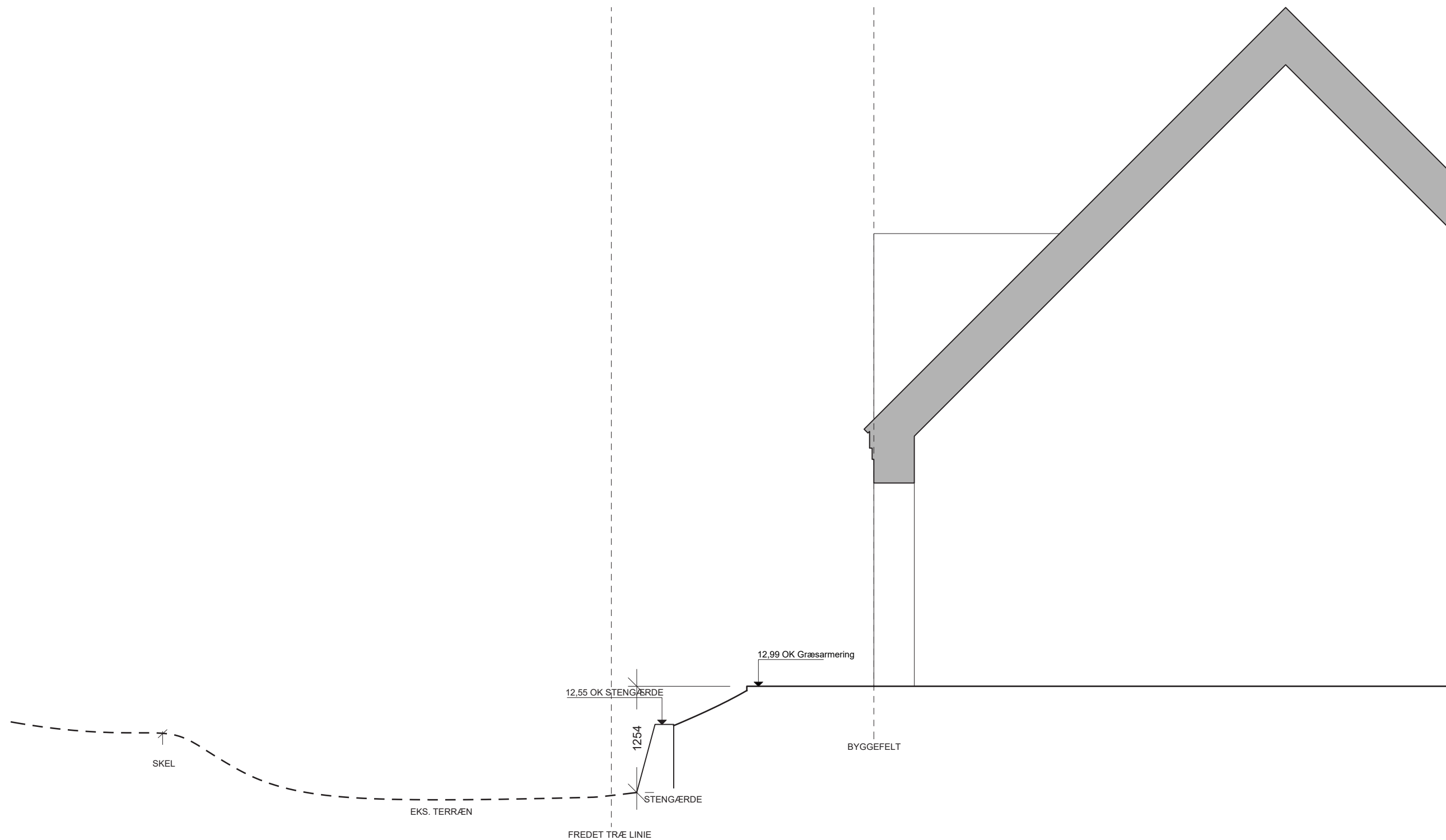
Alle byggematerialer der er omfattet af en harmoniserede produktstandard skal leveres CE-mærket.

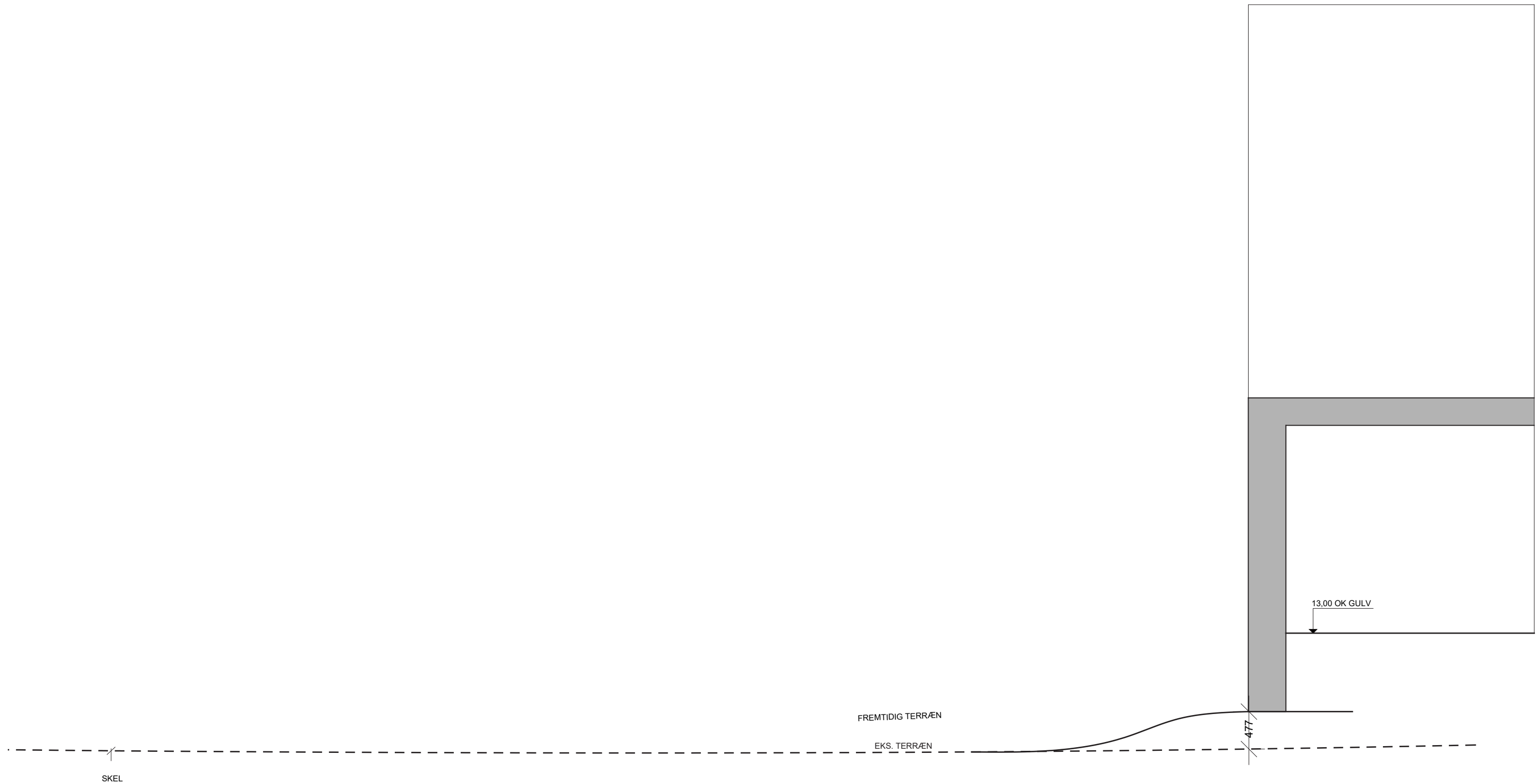
REVISION:	REVIDERET:	Stade:	Rev. dato
22-012	Sdr. Tranders Ny sognegård	Myndighedsprojekt	
Bygherre:	Sdr. Tranders Sogn Menighedsråd	Tegnings nr:	(99)3.14
Tegning:	Snit D-D	Init: LH	Mål: 1:100
		KS init: CS	Dato: 08.01.2025
		Format: 630 x 297	
Arkitekt:	Krogh Arkitektur A/S	Ved stranden 22, 5.	9000 Aalborg
	Tlf: 98 14 15 16	Email: Info@kroghark.dk	www.krogharkitektur.dk

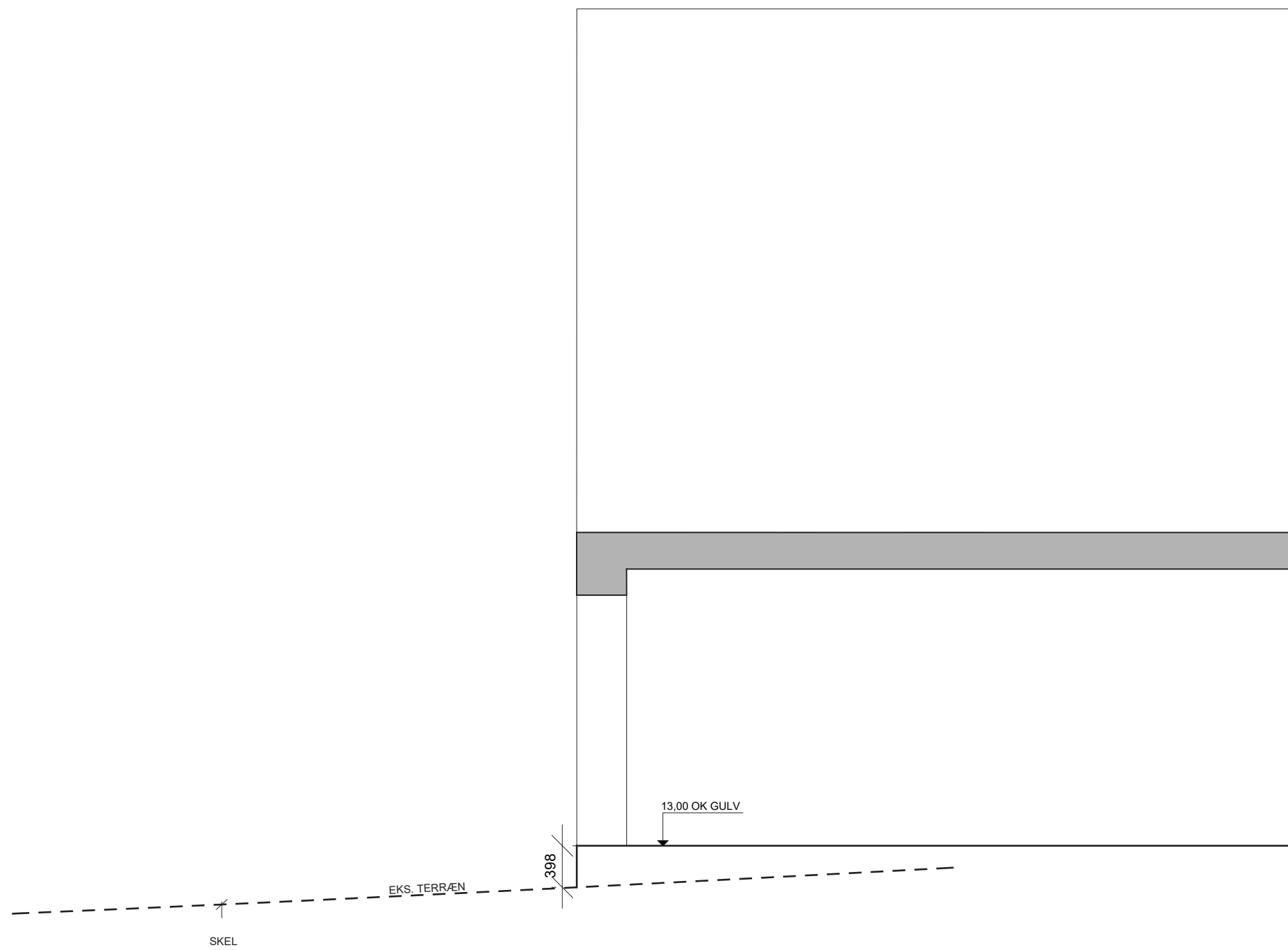


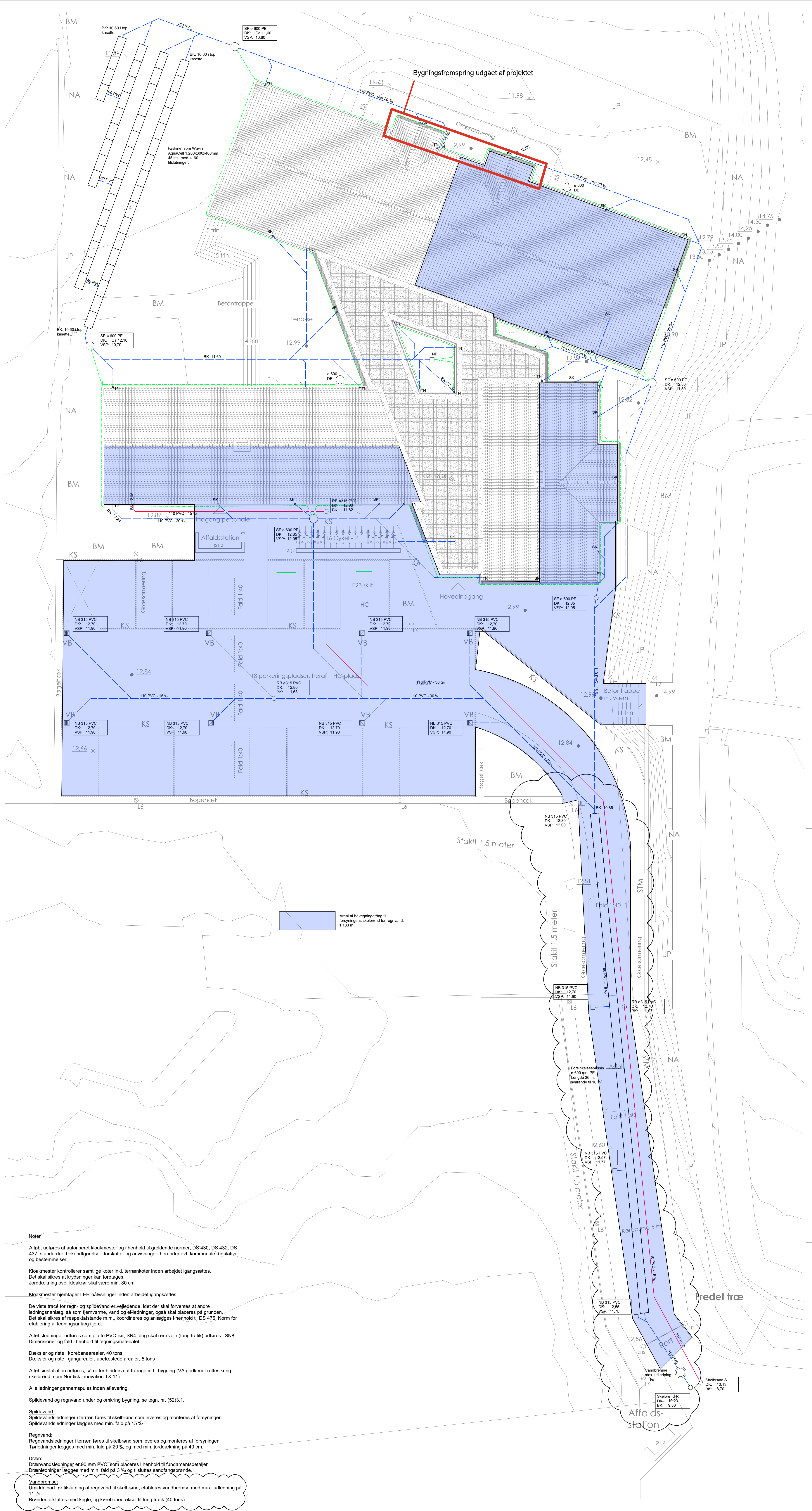












Noter

Afløb, udføres af autoriseret kloakmester og i henhold til gældende normer, DS 430, DS 432, DS 437, standarder, bekendtgørelser, forskrifter og anvisninger, herunder evt. kommunale regulativer og bestemmelser.

Kloakmester kontrollerer samtlige koter inkl. terrænkoter inden arbejdet igangsættes. Det skal sikres at krydsninger kan foretages. Jorddækning over kloaker skal være min. 80 cm

Kloakmester henter LER-pålysninger inden arbejdet igangsættes.

De viste tracé for regn- og spildevand er vejledende, idet der skal forventes at andre ledningsanlæg, så som fjernvarme, vand og el-ledninger, også skal placeres på grunden. Det skal sikres af respektafstande m.m., koordineres og anlægges i henhold til DS 475, Norm for etablering af ledningsanlæg i jord.

Afledningsledninger udføres som glatte PVC-rør, SM, dog skal rør i veje (tung trafik) udføres i SN8 Dimensioner og fald i henhold til tegningsmateriale.

Dæksler og riste i kørebanearealer, 40 tons
Dæksler og riste i gangarealer, ubefæstede arealer, 5 tons

Afledningsinstallation udføres, så rotter hindres i at trænge ind i bygning (VA godkendt rottesikring i skelbrønd, som Nordisk innovation TX 11).

Alle ledninger gennemspules inden aflevering.

Spildevand og regnvand under og omkring bygning, se tegn. nr. (52)3.1.

Spildevand: Spildevandsledninger i terræn føres til skelbrønd som leveres og monteres af forsyningen Spildevandsledninger lægges med min. fald på 15 ‰

Regnvand: Regnvandsledninger i terræn føres til skelbrønd som leveres og monteres af forsyningen Tørledninger lægges med min. fald på 20 ‰ og med min. jorddækning på 40 cm.

Dræn: Drænvandsledninger er 90 mm PVC, som placeres i henhold til fundamentsdetaljer Drænedninger lægges med min. fald på 3 ‰ og tilsluttes sandfangbrønde.

Vandbremse: Umiddelbart før tilslutning af regnvand til skelbrønd, etableres vandbremse med max. udløbning på 11 l/s. Brønden afsluttes med kegle, og kørebanedæksel til tung trafik (40 tons).

SIGNATUR:

- Spildevand i PVC
- Regnvand i PVC
- Dræn i PVC
- DK Dækselkote
- R Ristekote
- VSP Vandspejlskote
- BK Bundkote
- NB Nedløbsbrønd med rist, vandlås og sandfang
- TB Tagbrønd med dæksel, vandlås og sandfang
- DB Drænbrønd med dæksel og sandfang
- TN Tagnedløb
- RB Rense- og inspektionsbrønd

UDBUD

REVIDERET

REV A: 01.11.2024 REV B: 22.11.2024 REV C: REV D:

SDR. TRANDERS NY SOGNEGÅRD
SDR. TRANDERS SOGN MENIGHEDSRÅD

EMNE: AFLØB - SITUATIONSPLAN
DATO: 11.10.2024 MAL: 1:200 SAG NR.: 22030 TEKN. NR.: (52) 1.1B

P. Møllervej 3, Tuen, 9881 Bindlev
Telefon: 98 93 23 31 - Mobiltelefon: 21 56 56 07
Email: kp@kprojekt.dk - Website: www.kprojekt.dk

KP PROJEKT
RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA