



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:
LOUH

Sagsnr:
S2026-479

BFE-nr:
7206448

Matr.nr:
18bp, Nr. Tranders, Aalborg Jorder

15. september 2026

Dispensation

Nissumvej 21, 9220 Aalborg Øst

matr.nr. 18bp, Nr. Tranders, Aalborg Jorder

På baggrund af din ansøgning modtaget den 13-12-2023 med seneste supplerende materiale modtaget den 29-01-2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter naturbeskyttelsesloven,

Dispensation fra fortidsbeskyttelseslinjen til opførelse af nyt enfamiliehus 203 m² + 130 m² kælder, 52 m² overdækket terrasser og 16 m² udhæng

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i byzone inden for kystnærhedszonen og har et areal på 1532 m², hvoraf ca. 1030 m² af matriklen er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen, som afkastes af fortidsmindet nr. 11135 som er en rundhøj inde på Nørre-Tranders Kirkegård. Det fremgår af Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside "Fund og Fortidsminder", at fortidsmindet er en anselig rundhøj fra oldtiden der er 3 x 25 m og toppen er 16 m bred og flad. Der er anlæg med bænke og hæk omkring, samt trapper til toppen.

Målt på luftfoto er afstanden fra ejendommens vestlige skel til fortidsmindets fod ca. 72 meter. Fortidsmindebeskyttelseslinjen er ikke reduceret for det område hvor det ansøgte er placeret.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 4.7.B1 (Boligområde ved Nissumvej m.fl.) og lokalplan 08-054 Nørre Tranders Landsby, hvor ejendommen er beliggende i delområde A2. Ejendommen er desuden beliggende indenfor kirkebyggelinje (naturbeskyttelseslovens § 19) fra Nørre-Tranders Kirke.

Ansøgning

Der er søgt om dispensation til opførelse af nyt enfamiliehus 203 m² + 130 m² kælder, 52 m² overdækket terrasser og 16 m² udhæng samt haveanlæg. Enfamiliehuset opføres med ydervægge i lyse mursten og beton med glaspartier og tagkonstruktion med fladt tag med tagpap. Byggeriet opføres i én etage, med en integreret kælder i terrænet. Mod nord er byggeriet ca. 8,3 m og mod vest mod fortidsmindet er højden ca. 4,5 m. Der foretages kun begrænset terrænregulering i forbindelse med opførelse af byggeriet. Der er ryddet op på grund med ukrudt og buske og mindre træer. Ejendommens indkørsel anlægges med fast belægning.

I haven ønskes der etableret et haveanlæg afgrænset af en lav bøgehæk eller lign. lav hækbeplantning. Haveanlægget skal bestå af græsplæne med spredte trædesten, et område med granitgrus, brændestabler, mindre stier samt buske og 2 nye træer mod syd. Tæt på boligen opstilles der højbede med siv.

På ejendommen er der jf. BBR registreret et enfamiliehus på 50 m² samt et udhus på 39 m². Den eksisterende bebyggelse nedrives, da der er tale om nedrivningsmodent byggeri. Det eksisterende hus havde en højde på ca. 5,6 m. Det ansøgte opføres med udgangspunkt i den placering hvor det eksisterende byggeri er opført.

Mellem fortidsmindets fod og ejendommen er der Nørre-Tranders Kirkegård og et grønt rekreativt område med græs. Omkring kirkegården er der et stendige og høje træer.

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 er nr. 15- Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal der ligger ca. 9 km mod nordvest. På baggrund af afstanden og projektets omfang vurderes det, at projektet hverken alene eller sammen med andre planer og projekter kan medføre en væsentlig påvirkning på arter eller naturtyper, som er opført på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering i henhold til habitatbekendtgørelsens § 10, stk. 1, jf. § 7, stk. 2, pkt. 1. Der er i en 3 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: spækhugger, marsvin, odder, skimmelflaggermus, troldflaggermus, dværgflaggermus, sydflager mus, vandflaggermus, pipistrellflaggermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er flaggermus henholdsvis ca. 230 m øst og ca. 820 m sydøst for projektområdet.

Spækhugger, marsvin og odder vurderes ikke at blive påvirket, da arterne ikke anvender almindelige parcelhushaver som projektarealet som hverken yngle- eller rasteområde, da det ikke indeholder vandløb eller større vandarealer.

Kommunen vurderer konkret i denne sag, at der ikke er en tilstrækkelig nær tidsmæssig sammenhæng mellem fældning af træer der er foretaget på grunden mellem forår 2021 og forår 2022 og byggeansøgningen modtaget den 13. december 2023, til at kategorisere fældningen som forberedelseshandling til den konkrete byggeansøgning. Kommunens vurdering tager således afsæt i bebyggelse på en grund *uden* træer, og derfor er træfældningernes potentielle påvirkning af flaggermus ikke indeholdt i bilag IV vurderingen. Da projektarealet er uden træer, påvirkes de forskellige flaggermusarters yngle- eller rasteområder ikke.

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

Begrundelse

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

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

Kommunen kan i særlige tilfælde meddele dispensation fra forbuddet mod tilstandsændringer, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. I overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd er praksis meget restriktiv.

I den enkelte sag skal der foretages en konkret vurdering af, om formålet med det ansøgte er så væsentligt, at den generelle beskyttelsesinteresse og hensynet til sikring af de arkæologiske lag bør vige, og en konkret vurdering af det ansøgte påvirkning af det beskyttede fortidsminde.

Afgørelsen er en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 (fortidsminder), jf. § 65, stk. 2., idet det ansøgte opføres inden for beskyttelseslinjen på 100 meter fra fortidsmindet med frednings nr. 11135. Målt på luftfoto er afstanden til fortidsmindets fod ca. 72 meter fra ejendommens vestlige skel.

Det er vurderet, at haveanlægget kræver dispensation, da der ikke er tale om en lovligt etableret have fra før 1961. Det er vurderet, at haveanlægget er almindeligt omfang og ikke syner væsentligt i højden, på nær de få træer der plantes. I vurderingen af synligheden af byggeriet og haveanlægget har indgået, at mellem fortidsmindets fod og ejendommen ligger Nørre-Tranders Kirkegård som er omkranset af et stendige og høje træer, og at byggeriet og haveanlægget derfor fra fortidsmindet skal ses gennem beplantningen. Ejendommen er i dag bebygget med et hus med kælder, og der har derfor allerede været gravet i jorden på ejendommen. Det er vurderet, at projektet ikke kan flyttes uden for beskyttelseslinjen, da kun en mindre del af ejendommen ikke er omfattet af beskyttelseslinjen.

Det er samlet vurderet, at der meddeles dispensation til det ansøgte byggeri med tilhørende haveanlæg da det kun i begrænset omfang vil påvirke fortidsmindet som landskabs- og kulturelement, indsigten til – og fra fortidsmindet samt de arkæologiske lag i området.

Museumslov

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

Gyldighed

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

Der skal gøres opmærksom på, at intet byggearbejde må påbegyndes, før der er ansøgt om og meddelt tilladelse jf. bygningsreglementet. Der kan først meddeles byggetilladelse efter klagefristens udløb.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer, den 15-09-2026, 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

Louise Friis Hansen
Landinspektør

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 – Johanne Hartvig Mahler

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 fødevareklagenævnet 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 fødevareklagenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

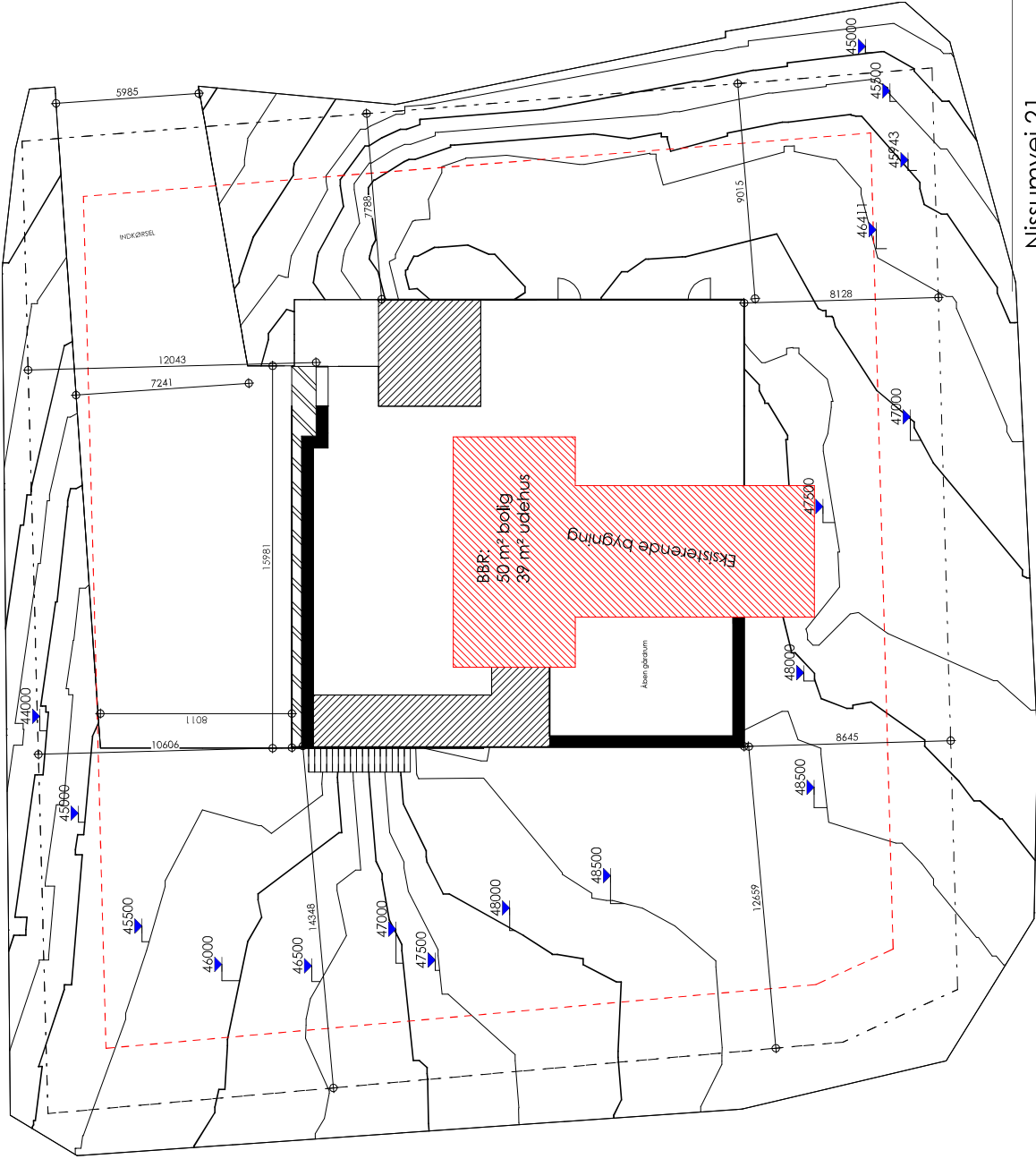
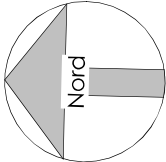


**Aalborg
Kommune**

Nissumvej 21 - opførelse af bolig med overdækni...
Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.
Den røde skraverede cirkel angiver
fortidsmindebeskyttelseslinjen

Tidspunkt: 15-09-2026 12:15:27
Udskrevet af: Louise Friis Hansen
Målestoksforhold: 1:2000

100m



Nyt enfamiliehus
Nissumvej 21, 9220 Aalborg
Matrikelnr.: 18bp

AREALOPGØRELSE

Grundareal	1532 m ²
Enfamiliehus kælderplan:	130 m ²
- Areal gældende i bebyggelsesprocent (hvor loft er 1,25 m over terræn)	76 m ²
Enfamiliehus stueplan:	203 m ²
Overdækket terrasser:	52 m ²
Udhæng	9 m ²
(udhæng udover 0,5 m)	340 m ²
Bruttoareal i alt:	
Beregningsgrundlag: (76+203+52+9)	340 m ²
Bebyggelsesprocent: (340 m ² x 100 / 1532)	22,19 %

SIGNATUREKSLARING:

- Skellinje
- Byggelinje
- Enfamiliehus
- Overdækket terrasser
- Udhæng som tæller med i bebyggelsesprocent

Terrænregulering ses på facadeopstifter

Der er foretaget terrænregulering ved bygningens østlige og vestlige facader. På tegningen er angivet og målt afstanden mellem eksisterende terræn og reguleret terræn på de steder, hvor udgravningen er størst. Koter og mål fremgår af tegningen.

Nissumvej 21

Fase Myndighedsprojekt

● **LU-ARK** Tegnestue
Megebjergvej 5
9310 Vodskov
Tlf.: 5069 0550

△ Ingeniør
Ingeniør Firma Ingeniør
Adresse Ingeniør
Postnummer Ingeniør
Telefon

Emne Situationsplan med eksist. hus

Mål 1 : 200

Tegnet af: NL

Kontrol: MM

Godkendt: NL

Bygherre:

Kim Krogh
Nissumvej 22
9220 Aalborg
40400220
kimkroghkristensen@gmail.com

Sags nr.

2303

Dato

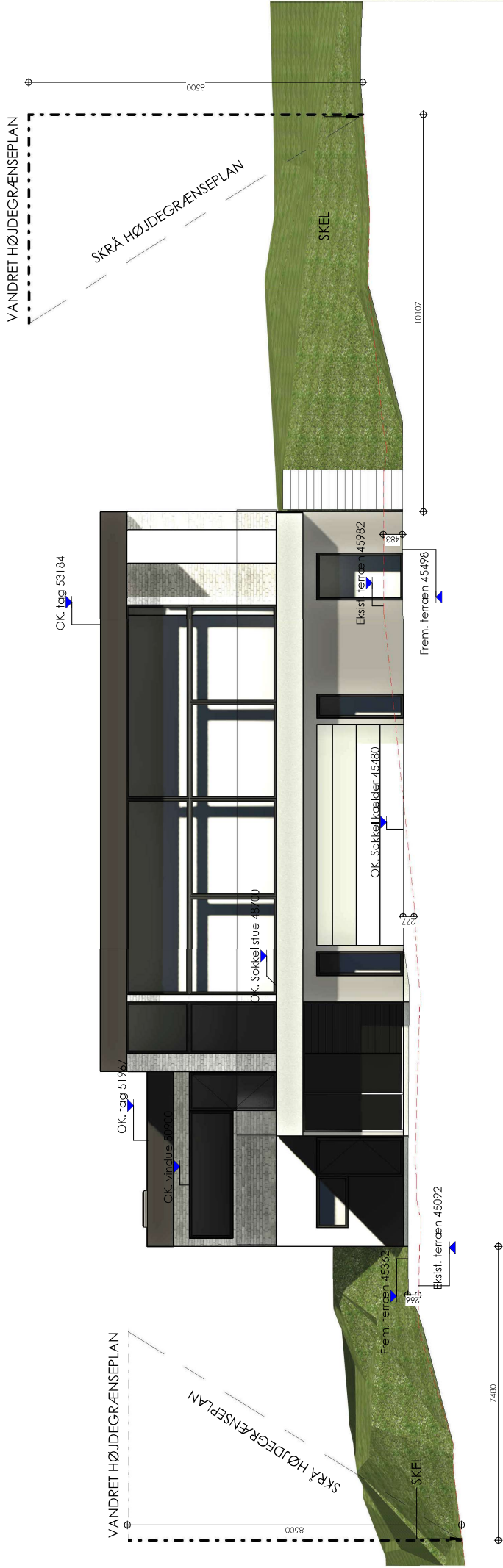
26/01/26

Byggeplads:

Nissumvej 21
9220 Aalborg

Tegning

(99)3.01.1



Note:

- Alle mål oplyses i mm og koter angives i m.
- Koter er relative og skal verificeres af landmåler.
- Alle døre skal have en fri passage på 0,77 m, når døren er åbnet i 90 grader
- Alle vådrum skal udføres iht. SBL-anvisning 252 - Vådrum

Forebehold:
Endelig dimensionering af bærende dele som søer, bjælker, søjler, fundamenter, armering mm. iht. ingeniør.

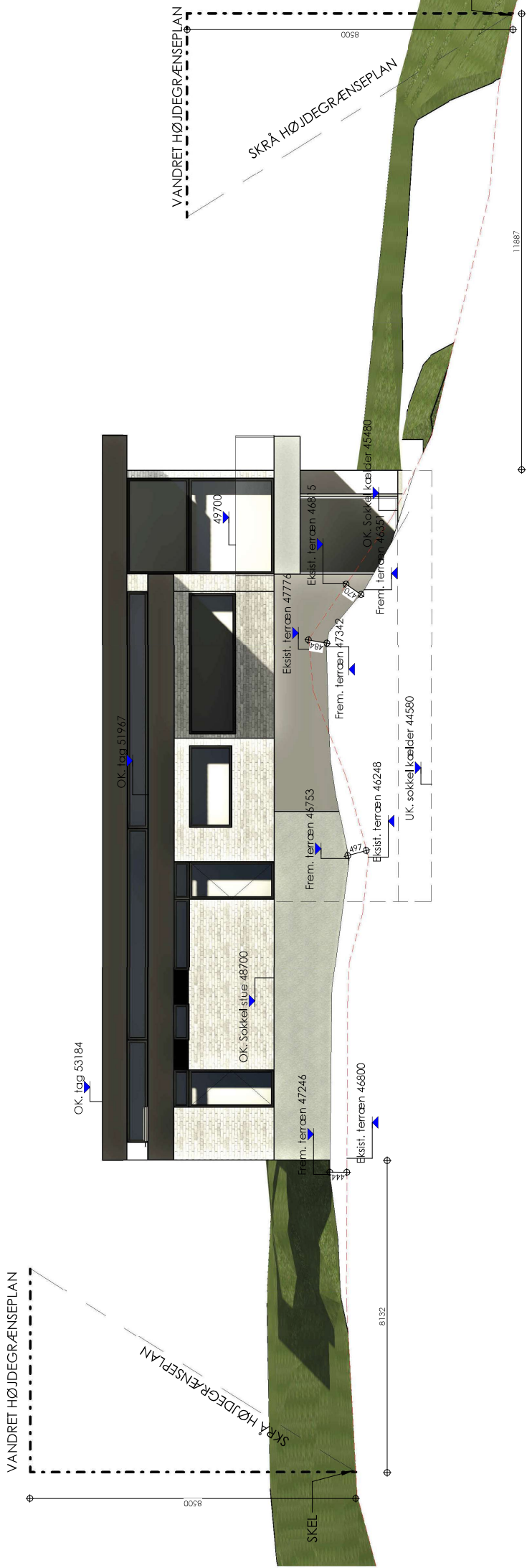
- Eksisterende terræn
- _____ Fremtidig terræn

Hvor der ikke er anvist fremtidig terræn, bibeholdes eksisterende terræn

Der er foretaget terrænregulering vist på bygningens østlige og vestlige facader. På tegningen er der målt afstanden mellem eksisterende terræn og reguleret terræn på de steder, hvor udgravningen er størst. Koter og mål fremgår af tegningen.

Nissumvej 21

Fase		Myndighedsprojekt			
● Arkitekt	LU-ARK Tegnestue Megebjergvej 5 9310 Vadskov Tlf.: 5069 0550		Sags nr.		2303
△ Ingeniør	Ingeniør Firma Ingeniør Adresse Ingeniør Postnummer Ingeniør Telefon		Dato		27/11/25
Emne		Facadeopstalt nord		Byggeplads: Nissumvej 21 9220 Aalborg	
Mål 1 : 100		Tegnet af: Author		Tegning (99)3.12	
		Kontrol: Checker			
		Godkendt: Approver			



Note:

- Alle mål oplyses i mm og koter angives i m.
- Koter er relative og skal verificeres af landmåler.
- Alle døre skal have en fri passage på 0,77 m. når døren er åbnet i 90 grader
- Alle vådrum skal udføres iht. SBI-anvisning 252 - Vådrum

Forebehold:
Endelig dimensionering af bærende dele som spær, bjælker, søjler, fundamenter , armering mm. iht. ingeniør.

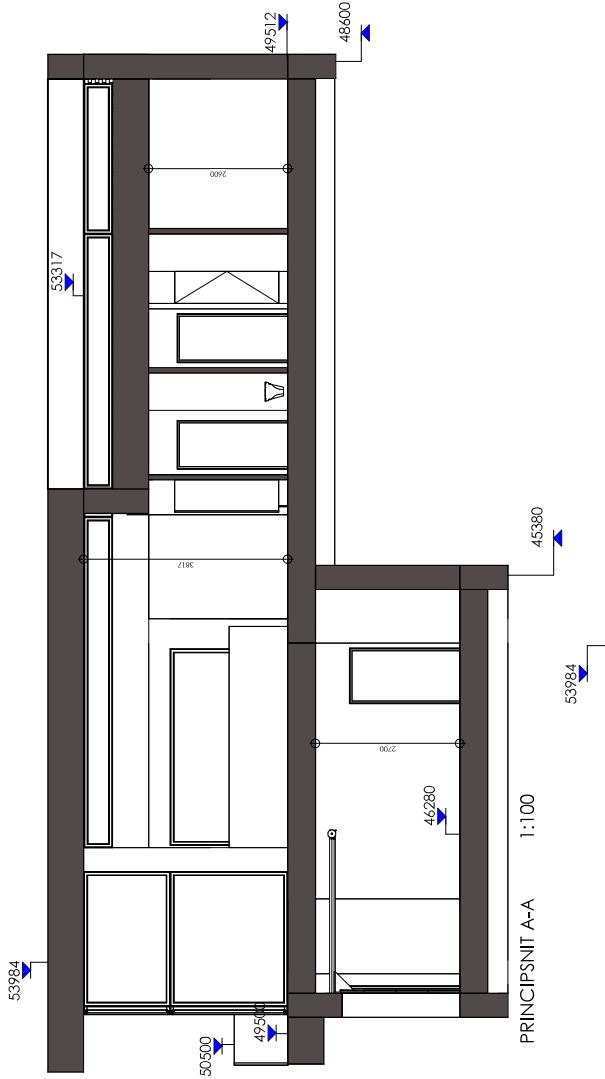
- Eksisterende terræn
- _____ Fremtidig terræn

Hvor der ikke er anvist fremtidig terræn, bibeholdes eksisterende terræn

Der er foretaget terrænregulering vist på bygningens østlige og vestlige facader. På tegningen er der målsat afstanden mellem eksisterende terræn og reguleret terræn på de steder, hvor udgravningen er størst. Koter og mål fremgår af tegningen.

Nissumvej 21

Nissumvej 21		Fase		Myndighedsprojekt		Bygherre:		Kim Krogh Nissumvej 22 9220 Ålborg 40400220 kimkroghkristensen@gmail.com	
● Arkitekt		LU-ARK Tegnestue Megebjergvej 5 9310 Vadskov Tlf.: 5069 0550		Sags nr.		2303		27/11/25	
△ Ingeniør		Ingeniør firma Ingeniør Adresse Ingeniør Postnummer Ingeniør Telefon		Byggeplads:		Nissumvej 21 9220 Ålborg			
Emne		Facadeopstalt øst		Tegning		(99)3.15			
Mål 1 : 100		Tegnet af: Author		Kontid: Checker		Godkendt: Approver			



PRINCIPSNIT B-B 1:100

Nissumvej 21

Bygherre:	Kim Krogh Nissumvej 22 9220 Aalborg 4040220 kimkroghnikstensen@gmail.com
-----------	--

Fase	Myndighedsprojekt
● Arkitekt	LU-ARK Tegnestue Megebjergvej 5 9310 Vodskov Tlf.: 5069 0550
△ Ingeniør	Ingeniør Firma Ingeniør Adresse Ingeniør Postnummer Ingeniør Telefon
Emne	Principsnit
Mål 1 : 100	Tegnet af: Author
Godkendt: Approver	Checker

Note:

- Alle mål oplyses i mm og koter angives i m.
- Koter er relative og skal verificeres af landmåler.
- Alle døre skal have en fri passage på 0,77 m. når døren er åbnet i 90 grader
- Alle vådrum skal udføres iht. 881-anvisning 252 - Vådrum
- Forebehold:
- Endelig dimensionering af bærende dele som søer, bjælker, søjler, fundamenter, armering mm. iht. Ingeniør.