



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:
S2026-8475

BFE-nr:
5548648

Matr.nr:
9q, Nr. Tranders, Aalborg Jorder

28. august 2026

Dispensation

Lydiavej 6, 9000 Aalborg

matr.nr. 9q, Nr. Tranders, Aalborg Jorder

På baggrund af din ansøgning om byggetilladelse modtaget den 02.07.2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 06.07.2026 meddeler Aalborg Kommune efter naturbeskyttelsesloven,

Dispensation fra Naturbeskyttelsesloven § 18, (fortidsmindebegyttelseslinjen) til opførelse af enfamiliehus på 169,4 m² med integreret carport på 31,4 m² og redskabsrum på 15,4 m²

Dispensationen omfatter opførelser af et nyt enfamiliehus med integreret carport og redskabsrum på samlet 169,4 m², som erstatnings for ejendommens nuværende enfamiliehus (BBR Bygning 1) og udhus (BBR Bygning 2).

Det nye enfamiliehus etableres i én etage, med facader i rød/gule mursten (Randers Tegl – RT489 Rima Maroon) og sort tegltag (IBF DS Sort, Glas 5). Integreret redskabsskur og sydlige gavl på integreret carport etableres med sort træbeklædning.

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i byzone og har et areal på 784 m², hvoraf hele ejendommen er omfattet af beskyttelseslinjen, som afkastes af rundhøj fra Oldtiden, med frednings nr. 11139.

Målt på luftfoto er afstanden til fortidsmindet ca. 50 meter til ejendommens nuværende bebyggelse. Det ansøgte byggeri får en afstand på ca. 36 meter.

Det fremgår af Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside - Fund og Fortidsminder, at *"rundhøjen er 2 x 12 x 17 meter. Siderne afpløjet mod N, V og Ø. Østsiden stejlt afskåret af vej. Toppen bred og uregelmæssigt flad. Græs i ager."*

Ejendommen er desuden beliggende inden for kommuneplanramme 4.1.B16 – Kongekvarteret, Tovesvej m.m. og lokalplan 11-001 - Kolonihaver m.v. Sofiendal, hvor ejendommen er beliggende i delområde B.

Der er ansøgt om dispensation til opførelser af et nyt enfamiliehus med integreret carport og redskabsskur på samlet 169,4 m², som erstatning for ejendommens nuværende enfamiliehus der står registreret til 72 m² og udhus der står registreret til 8 m² ifølge ejendommens BBR.

Ejendommen og det ansøgte byggeri er beliggende i et område der mod syd er tæt bebygget med enfamiliehuse. Mod nord og vest er området bebygget med en blanding af rækkehuse, enfamiliehuse og enkelt større etagebebyggelser. Rundhøjen er mod nord, syd og vest omkranset af en større etageejendom i 4-5 etager.

Ejendommen ligger på en række af ejendomme med enfamiliehuse i nord-sydgående retning alle bebygget med enfamiliehuse og tilhørende udhuse. Imellem ejendommen og fortidsmindet løber Sofievej som ligger ca. 1.1,5 meter laver en ejendommen. Fra Sofievej stiger terrænet ca. 2-2,5 meter op mod fortidsmindet.

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering i henhold til habitatbekendtgørelsens § 6, stk. 1, jf. § 7, stk. 2, pkt. 1. Det ansøgte er ikke beliggende inden for et Natura 2000 område. Det nærmeste Natura 2000 område Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, ligger ca. 9 km vest for projektområdet. 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 kendskab til følgende Bilag IV arter i ca. 5 km radius omkring projektområdet: almindelig delfin, spækhugger, marsvin, øresvin, odder, vandflagermus, dværgflagermus, pipistrelflagermus, brunflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, stor vandsalamander, spidssnudet frø og strandtudse.

Projektområdet er desuden beliggende indenfor udbredelsesområdet af følgende Bilag IV arter, som derfor kan forekomme i projektområdet: brandts flagermus, damflagermus, stor museøre, frynseflagermus, troldflagermus, nordflagermus, brun langøre, markfirben, løgfrø, bred vandkalv (sydlige del af kommunen) og grøn mosaikguldsmed.

Projektområdet indeholder ikke egnet habitat til hvaler, odder, padder og insekter. Det vurderes, at flere arter af flagermus forekommer i området. Idet der i forbindelse med opførelse af det ansøgte byggeri ikke skal fældes træer, er det Aalborg Kommunes vurdering at projektet ikke påvirkede yngel- eller rasteområder for flagermus, og det vurderes også at projektet ikke påvirker den økologiske funktionalitet for flagermus som potentielt kan forekomme indenfor projektområdet.

Det vurderes på denne baggrund, at projektet ikke vil have en negativ påvirkning af Bilag IV-arter.

Aalborg Kommune har i forbindelse med dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, til nedrivning af ejendommens eksisterende bebyggelse, af 20.02.2025, vurderet at ejendommens nuværende bebyggelse ikke er eget som yngle- og rasteområder for arter optaget i Habitatdirektivets bilag IV. Der henvises til sag med sagsnr.: S2024-19338.

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

Begrundelse

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

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

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

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. 11139. Målt på luftfoto er afstanden til fortidsmindets fod ca. 36 meter.

Der meddeles dispensation til det ansøgte, da det er vurderet at det ansøgte projekt ikke vil påvirke fortidsmindets værdi som landskabselement, både i forhold til indsyn og udsyn fra fortidsmindet, fortidsmindets generelle betydning i landskabsbillede, eller påvirke de arkæologiske lag i området.

Aalborg Kommune lægger vægt på at fortidsmindet er beliggende i et eksisterende tæt bebygget område, hvor der i dag er væsentligt bebyggelse beliggende tættere på fortidsmindet end det ansøgte, hvorfor det vurderes at det ansøgte projekt, med et enfamiliehus på samlet 169,4 m² ikke vil påvirke rundhøjens generelle betydning i landskabsbillede.

Da det ansøgte enfamiliehus placeres med samme placering som ejendommens nuværende bebyggelse, vurderes projektet ikke at påvirke ind og udsynet fra fortidsmindet. Aalborg Kommune lægger vægt på at udsynet fra fortidsmindet forsat vil være til det tæt bebyggede område omkring fortidsmindet, hvor der omkring det ansøgte er beliggende væsentlig større og samme størrelse af bebyggelser som det ansøgte. Derudover vil det indsynet til fortidsmindet fra Sofievej og fra bebyggelserne på Sofievej eller Lydiavej ikke ændres med det ansøgte byggeri.

Afslutningsvis er det Aalborg Kommunes vurdering, at det ansøgte byggeri ikke vil påvirke de arkæologiske lag i området omkring fortidsmindet. Aalborg Kommune lægger vægt på at det ansøgte enfamiliehus etableres med samme placering som ejendommens nuværende bebyggelse, og inden for ejendommens eksisterende haveanlæg. Derudover lægges der vægt på at der imellem den ansøgte ejendom og fortidsmindet forløber en vej, hvorved det vurderes at de arkæologiske lag fra fortidsmindet og det ansøgte allerede er væsentlig påvirket.

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 28-08-2026, 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 Brusen 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 – Michael Toftlund Andreassen

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

Klagevejledning jf. Naturbeskyttelsesloven kapitel 12:

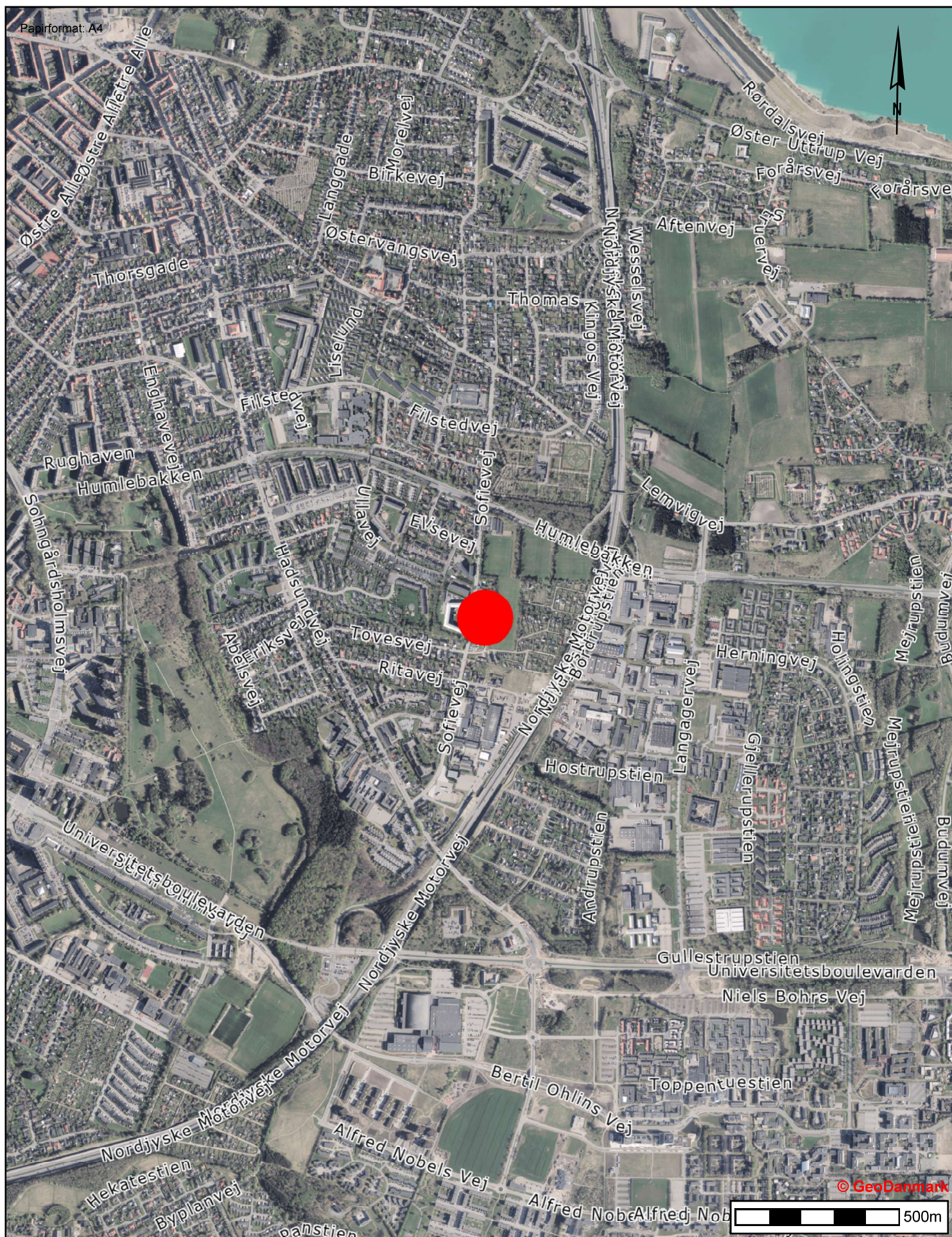
Du kan klage over retlige spørgsmål jf. naturbeskyttelseslovens § 78, stk. 1. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller hvis du er uenig i kommunens vurdering.

Klageberettiget er; adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder, en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker, lokale foreninger og organisationer som har en væsentlig interesse i afgørelsen, landsdækkende foreninger og organisationer hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø og landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser. Klage til Miljø- og fødevareklagenævnet over en administrativ afgørelse skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

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

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

Miljø- og fødevarenævnet afviser din klage, hvis den sendes uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Miljø- og fødevarenævnet. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.



**Aalborg
Kommune**

Lydiavej 6, 9000 Aalborg

Dispensation til opførelse af nyt enfamiliehus

Tidspunkt: 28-08-2026 09:37:32

Udskrevet af: Anders Brusen Jensen

Målestoksforhold: 1:15000



Grundareal.....	784.0 m²
Beboelse.....	169.4 m²
Carport BBR (inkl. Redskabsrum).....	46.6 m²
- Carport.....	31.4 m²
- Redskabsrum.....	15.2 m²
Overdækning BBR.....	20.3 m²
- Overdækning.....	20.3 m²
Bebygget areal.....	236.3 m²
Bebygget areal BBR.....	216.0 m²
Beboelse.....	169.4 m²
Carport / overdæk. over 50 m².....	16.9 m²
Bruttoetageareal.....	186.3 m²
Bebyggelsesprocent.....	23.8%

Alle koter er faktiske DVR90 i meter
Alle koter angivet er eksisterende på grunden

Sokkelkote..... Kote 44.03
Terræn omkring hus..... Kote 35.88

Sinatur:
Regnvand
Spildevand
- Alle regnvandsledninger udføres i PLASTRØR med min. 20 promilles fald for sandfangs brønd og MIN. 10 promille efter

Kloak:
9315 mm Rense- og inspektionsbrønd, med korrugeret opføringsrør uden muffe, med/uden rist iht. tegningen,
2315 mm Sandfangsbrønd med vandlås, afsluttet med beton/plastråksel
Den endelige tilretning af brønde i terrænhøjde foretages af bygherren
(Tilskæring af rør m.m.)
Arbejdet udføres af Aut. Kloakmester
Stikledninger kontrolleres på pladsen.

Rottespærre:
Rottespærre placeres i parceller eller i spildevandsbrønd på grunden -
Brønd afmærkes

Overkørsler og fliser:
Overkørsler og fliser skal ikke overløses
Overkørsel eller flisebelægning skal afdrækes
HusCompagniet erstatter ikke eddelagte fliser eller andet i denne forbindelse.

OBS!
Det er entreprenørens ansvar at det udføres korrekt.
Denne tegning er kun vejledende.
Der skal sendes "Som udført" tegninger til HusCompagniet

Byggeaddr.: Lydiavej 6, 9000 Aalborg

Sagsnr.: 723713

Optøres efter: **BR18**

Emne:	Beliggenhedsplan	Dato:	02.07.2026	MIB:	
Matr.nr.:	9q - Nr. Tranders, Aalborg Jorder	Type:	V170_C46_020	Mål:	1 : 200

Copyright©
Blytækkervej 18-20, 9000 Aalborg
Tlf.: 98 11 11 33

Bandstik
Anvendt i k.

BK1

4

Skærpset

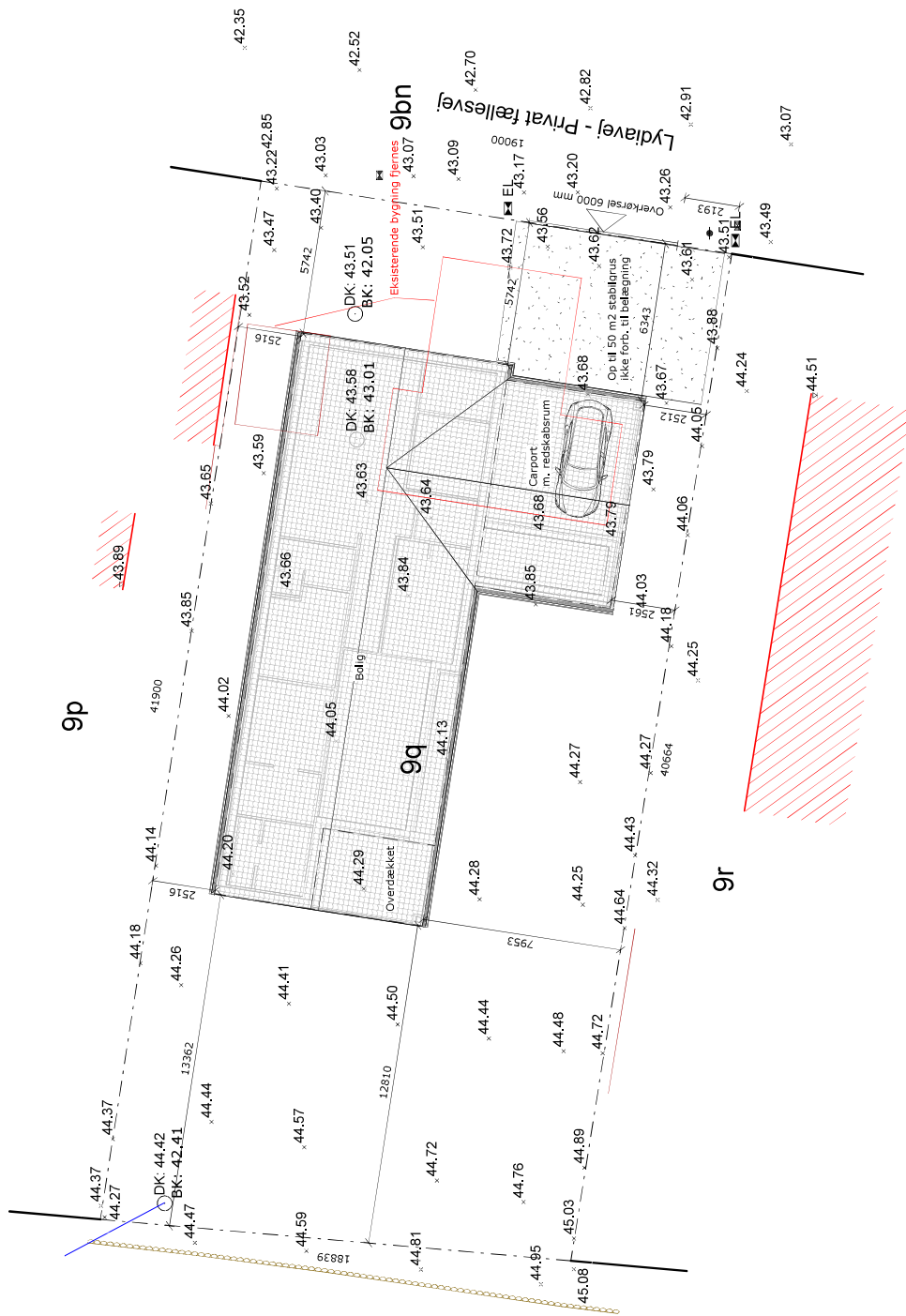
1

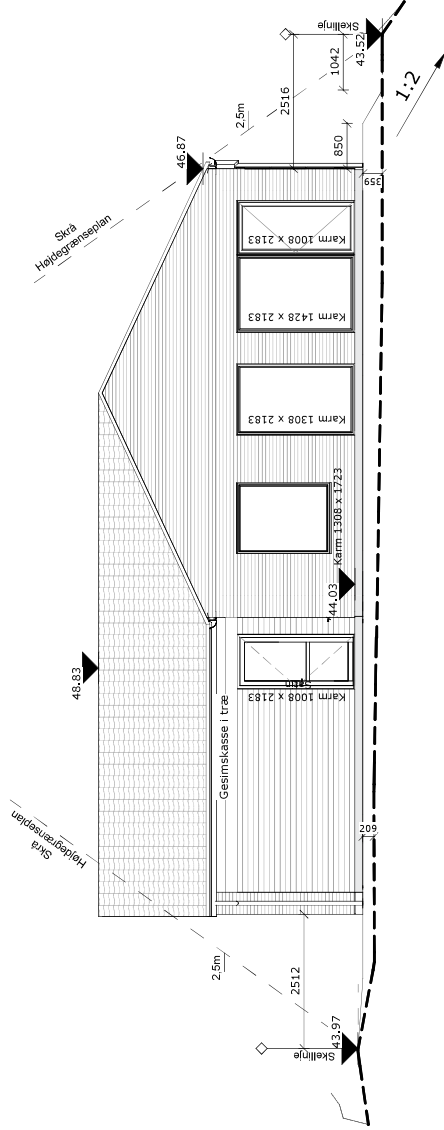
Sid. Tæthed i/s m²

1/2 Plan 0.7

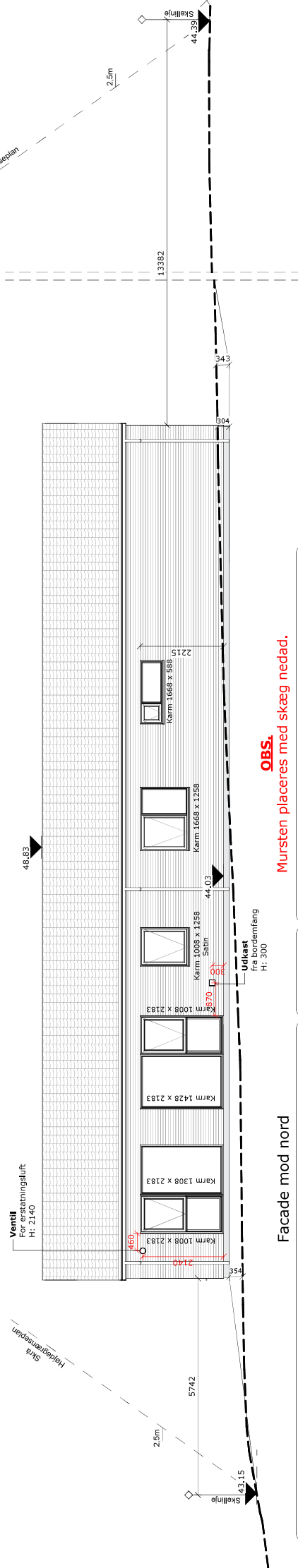
1/4 Plan 1.0

Skærpset: "Sid"





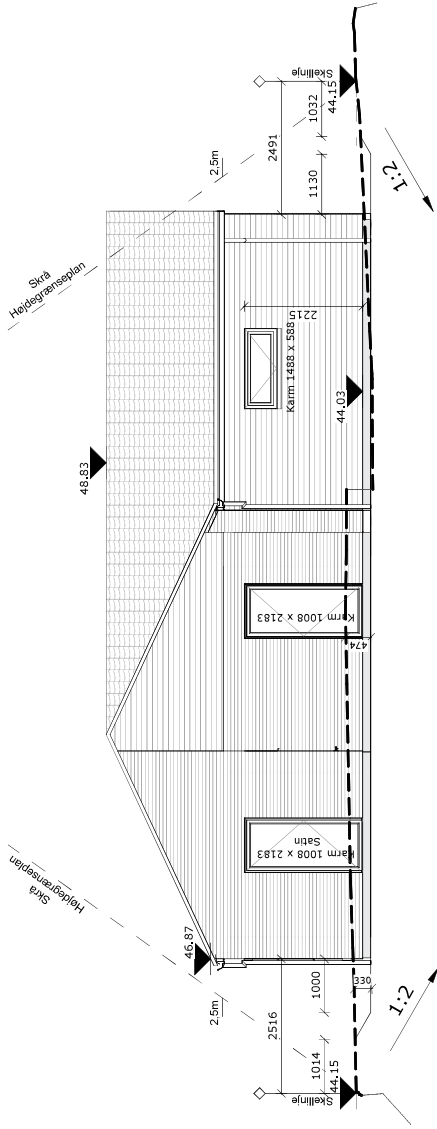
Facade mod øst



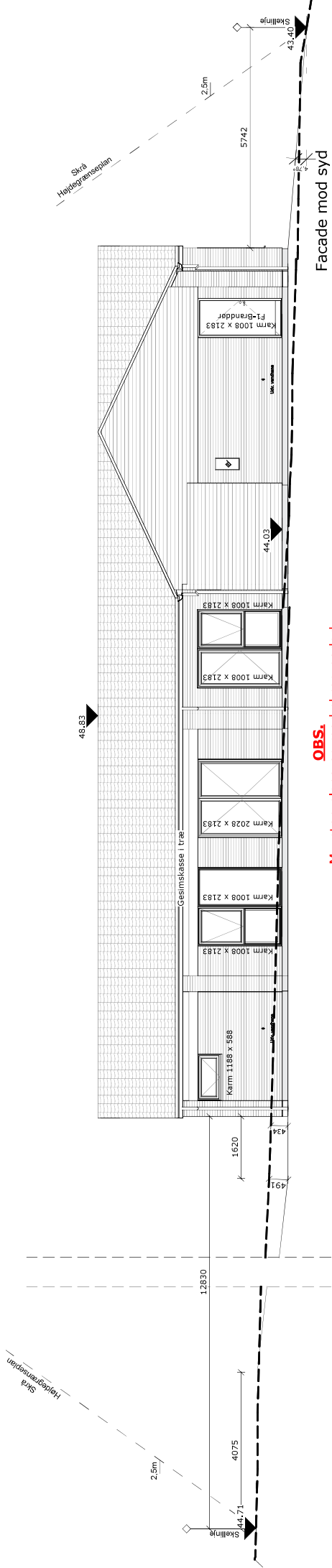
OBS.
Mursten placeres med skæg nedad.

Facade mod nord

Byggeadr.:		Lydiavej 6, 9000 Aalborg		Sagsnr.:		723713		MIBJ	
Emne:		Facader (Nord, Øst)		Dato:		02.07.2026		Tegn:	
Matr.nr.:		9q - Nr. Tranders, Aalborg Jorder		Type:		V170_C46_020		Mål:	
								1 : 100	
								Copyright©	
								Blytækkervej 18-20, 9000 Aalborg	
								Tlf.: 98 11 11 33	
								HusCompagniet	
								Kort trykt i hus	



Facade mod vest



Facade mod syd

OBS.
Mursten placeres med skæg nedad.

Byggeaddr.:	Lydiavej 6, 9000 Aalborg	Sagsnr.:	723713
Emne:	Facader (Vest, syd)	Dato:	02.07.2026
Matr.nr.:	9q - Nr. Tranders, Aalborg Jorder	Type:	V170_C46_O20
HusCompagniet		Copyright©	
Blytækkervej 18-20, 9000 Aalborg		Tlf.: 98 11 11 33	

Optøres efter:	BR18
Bundsk.	BK1
Anvend.kl.	4
Rækkeføl.	1
Skl.Tæthed. / s.m ²	0.7
2 Plan	1.0
1/2-Plan	1.0
Skærpet: "Std"	

- Varmekilde.	: Fjernvarme
- Metode.	: Gulvvarme
- Tagkonst.	: 25.00° - Opmuret
- Tagbekl.	: IBF DS Sort, Glans 5
- Skalmur	: Randers Tegli - RT489 Prima Maroon
- Udvv. let bekl.	: Træbeklædning Sort RAL 9005
- Vinduer	: Rational - Auraplus - Sort (RAL 9005) glans 30

Info:

Fremtidig terræn
Eksisterende terræn

Info:
Terrænregulering udføres af bygherren.
Terrænregulering på byggetilbage er gældende.
Omkring anden terrænregulering skal denne overholdes.
Gældende regler og krav, samt godkendelse ved kommunen.