



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:
BJOEM

Sagsnr.:
S2024-20579

BFE-nummer
8974099

Matr.nr.
8a, Ellidshøj By, Ellidshøj

29. april 2026

Apotekervej 4, 9230 Svenstrup J - Afgørelse om nedrivning af bevaringsværdig bygning

Aalborg Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdige bygninger, der i dag har status som stuehus til landbrugsejendom, samt stald til kvæg, får mv. på ejendommen matr. nr. 8a, Ellidshøj By, Ellidshøj.

Når Aalborg Kommune modtager en ansøgning om nedrivning af en bevaringsværdig bygning, foretages der en vurdering, bl.a. i forhold til, hvilke bestemmelser bygningen er omfattet af, og i forhold til hvor høj bevaringsværdien er. Derefter skal kommunen beslutte, om der skal gives nedrivningstilladelse eller om man vil nedlægge et forbud mod den ansøgte nedrivning.

Redegørelse

Bygningerne er udpeget som bevaringsværdig i SAVE registeret. Bygningerne er registreret med en bevaringsværdi på 5 og 6.

Offentliggørelse før afgørelse

Nedrivningsansøgningen har været offentliggjort i 4 uger. Der er ikke kommet bemærkninger i forbindelse med offentliggørelsen.

Afgørelse

Aalborg Kommune har jf. § 18 stk.4 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer besluttet, at der ikke skal nedlægges forbud mod nedrivning efter planlovens § 14, og meddeler hermed tilladelse til nedrivningen.

Offentliggørelse efter afgørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside efter reglerne i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Klagemulighed

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen af enhver, der må formodes at have en væsentlig interesse i den konkrete sag. Rettidig klage har opsættende virkning for tilladelsen, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet. Klagen skal være indgivet og tilgængelig for kommunen på Klageportalen senest 4 uger fra offentliggørelsesdatoen. Aalborg Kommune giver besked, hvis tilladelsen bliver påklaget. Se eventuelt vedlagte klagevejledning for yderligere information.

Nedrivningstilladelsen er vedlagt, men kan således først udnyttes, når klagefristen er udløbet.

Venlig hilsen

Bjørk Bagger Messell
Studentermødjhjælper

Direkte tlf.: 21824297

Kopi til:
Historisk Museum – CVR: 23035855

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 – f.eks. lokalplan, byplanvedtægt, deklaration eller landzonesag)

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.naevneneshus.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.



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:
BJOEM

Sagsnr:
S2024-20579

BFE-nr:
8974099

Matr.nr:
8a, Ellidshøj By, Ellidshøj

29. april 2026

Nedrivningstilladelse

Apotekervej 4, 9230 Svenstrup J

På baggrund af din ansøgning modtaget den 21-11-2024 med seneste supplerende materiale modtaget den 17-12-2024 meddeler Aalborg Kommune hermed nedrivningstilladelse til

Nedrivning af BBR-bygning 1 og 3

Nedrivningsarbejdet omfatter følgende:

- BBR-bygning nr. 1 med anvendelse som stuehus til landbrugsejendom med bebygget areal på 154 m². Bygningen er registreret med en bevaringsværdi på 6 i SAVE/lokalplanen.
- BBR-bygning nr. 2 med anvendelse som **stald til kvæg, får mv.** med bebygget areal på 168 m². Bygningen er registreret med en bevaringsværdi på 5 i SAVE/lokalplanen.

Vær opmærksom på, at tilladelsen bortfalder, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden et år fra den dag tilladelsen er meddelt.

Før arbejdet igangsættes

Skal du indsende nedenstående:

- *Nedrivning af samlet bebyggelse på over 250 m²*: Anmeldelse af selektiv nedrivning (inklusive standardiseret nedrivningsplan, miljøkortlægningsrapport og ressourcekortlægning) mindst 3 uger før arbejdet ønskes påbegyndt. Anmeldelsen foretages via bygningssaffald.dk.
- Anmeldelse af støvende og støjende aktiviteter mindst 14 dage før arbejdet ønskes påbegyndt. Anmeldelsen foretages via onlineformular på [kommunens hjemmeside](https://kommunens.hjemmeside). Gælder ikke ved selvbyggeri og renovering af egen bolig, hvor det er ejeren selv, der udfører arbejdet.

Efter endt arbejde

Skal du indsende nedenstående via [Byg og Miljø](#)

- Færdigmelding af nedrivningsarbejdet med dato for hvornår nedrivningen var færdig
- Opdaterede BBR-oplysninger (hvis arealerne har ændret sig ift. tilladelsen)
- Hvis ejendommen skifter ejer inden færdigmelding, skal der fremsendes fuldmagt fra den nye ejer jf. BR18, § 9, stk. 2.

Indsendes ovennævnte ikke, kan sagen ikke afsluttes.

Byggeret

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at retten til at opføre nyt byggeri kan bortfalde i forbindelse med nedrivningen. Jævnfør planlovens § 56, stk. 4, skal der ansøges om- og være meddelt landzonetilladelse indenfor 3 år, for at byggeretten kan bibeholdes. En landzonetilladelse er som udgangspunkt gældende i 5 år, og der kan specifikt søges om, at den skal være gældende i 10 år. Andre lovgivninger kan have indvirkning på byggeretten.

Grundlag for afgørelsen

I det følgende redegøres for de forhold, der har ligget til grund for afgørelsen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplanramme 7.4.L1.

Nedrivningsarbejdet er omfattet af dispensation fra naturbeskyttelsesloven, Fortidsmindebeskyttelseslinjen dateret den 12.-02-2026. Vilkår heri er gældende.

Generelle oplysninger

Der er ikke taget stilling til eventuelle tinglyste servitutter, hvor kommunen ikke er påtaleberettiget eller angivet som myndighed. Der er f.eks. ikke taget stilling til ledningsdeklarationer fra såvel privatejede som offentligt ejede forsyningsvirksomheder.

Denne nedrivningstilladelse er meddelt i henhold til byggelovens § 16 og bygningsreglementet 2018 (BR18), og den bortfalder, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden et år fra den dag tilladelsen er meddelt.

Ved gennemførelse af arbejdet skal der træffes de nødvendige foranstaltninger, jf. byggelovens § 12, og der henvises desuden til beskæftigelsesministeriets bekendtgørelse, der er gældende for nedrivningsarbejder.

Der henvises til vedlagte "Generelle forhold og forudsætninger til orientering". Disse skal overholdes i det omfang de er relevante for det pågældende byggearbejde.

Øvrig lovgivning

Bilag IV-arter

Aalborg Kommune har ved gennemgang af sagens materiale vurderet, at arbejdet og aktiviteterne i øvrigt i forbindelse med udnyttelsen af nærværende tilladelse kan medføre påvirkning af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus.

Miljø

Nedrivningsarbejder, renoveringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder skal screenes iht. Bek. om håndtering af affald og materialer fra bygge- og nedrivningsarbejde nr. 496 af 21/05/2024, når det frembringer mere end 1 ton affald. Anmeldelse af bygge- og anlægsaffald herunder PCB og andet miljøfarligt affald, indsendes som beskrevet i afsnittet "Før arbejdet igangsættes" tidligere i denne tilladelse.

Bygge- og anlægsarbejder samt nedrivningsaktiviteter skal anmeldes til kommunen iht. Bek. om miljøregulering af visse aktiviteter 844 af 23/06/2017.

Hvis du både skal anmelde bygge- og anlægsaffald samt støvende og støjende aktiviteter, kan du nøjes med at lave én anmeldelse via bygningssaffald.dk, så bliver begge aktiviteter registreret og sagsbehandlet.

Bygningens bevaringsværdi

BBR-bygning 1 og 3 er registreret med en bevaringsværdi på 6 og 5 og derfor forudsætter nedrivningen en afgørelse om nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse. Der er meddelt tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bebyggelse d. 29-04-2026.

Olietanke

Eventuelle nedgravede og overjordiske olietanke, der opgraves/fjernes fra ejendommen, skal afmeldes i BBR. Anmeldelsen foretages via onlineformular på [kommunens hjemmeside](#).

Afløbsforhold samt ledninger i terræn

Afpropning af vandedninger og kloak skal ske af autoriseret mester.

Jordforurening

Arealet, hvorpå den ansøgte bygning er beliggende er kortlagt efter jordforureningsloven og omfattet af den offentlige indsats. Dette betyder at der skal indhentes en tilladelse efter jordforureningsloven (§8 tilladelse).

Ejendommen ligger i et område der er klassificeret som potentielt lettere forurenet (områdeklassificering). Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet skal ske bortskaffelse af overskudsjord, skal jorden forinden anmeldes på baggrund af kemiske analyser til Aalborg Kommune, Miljø jf. Jordforureningslovens § 50 via [kommunens hjemmeside](#).

Lov om boligforhold

Bygningen er registreret som en bolig. Der meddeles derfor samtidig med denne tilladelse jf. Lov om boligforhold § 3, tilsagn til helt eller delvist at nedlægge boligen på grunden. Beslutningen kan jf. § 2, stk. 2 ikke påklages.

Aalborg Kommune har vurderet at nedrivningen/den delvise nedrivning ikke har betydning for varetagelsen af bestemmelserne i Lov om boligforhold.

Landbrugsloven

Da der er tale om et stuehus til en landbrugsejendom med bopælspligt, skal der hos Landbrugsstyrelsen indhentes tilladelse til at ejendommen står uden bolig i en periode, ændrer status til en bygningsløs landbrugsejendom jf. landbrugslovens § 9-10, eller at landbrugspligten ophæves jf. landbrugslovens § 6. Tilladelsen skal indhentes inden nedrivning påbegyndes og er ejers/ansøgers ansvar.

Adresser

Adressemyndigheden foretager en vurdering af om der skal tildeles nye adresser eller ændres adresser. Ansøger eller ejer vil modtage en særskilt adresseskrivelse og kort fra Adressemyndigheden.

Gebyr

Byggesagen pålægges et timebaseret gebyr på kr. 710 pr. time (momsfrit). Gebyret opkræves i to rater; ved modtagelse af tilladelse og når arbejdet færdigmeldes. Byggesagsgebyret hæfter med fortrinsret på ejendommen og faktura sendes særskilt til ejendommens hovedejers.

Venlig hilsen

Bjørk Bagger Messell
Studentervedhjælper

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 (byggeloven – f.eks. bygningsreglement)

I henhold til byggelovens § 23 stk. 1 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse. Klagen skal være indgivet til Nævnenes Hus, Byggeklageenheden inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. byggelovens § 24, stk. 1.

Klagen sendes til Nævnenes Hus, Byggeklageenheden gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MitID. Du kan også klage pr. e-mail til byg@naevneneshus.dk, via e-boks eller som brev til; Nævnenes Hus, Att. Byggeklageenheden, Toldboden 2, 8800 Viborg.

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

Klagevejledning (planloven – f.eks. lokalplan, byplanvedtægt, deklaration eller landzonesag)

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.naevneneshus.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.

Databeskyttelseslovgivningen

Kommunen indhenter relevante oplysninger om ejendommen og registrerer de oplysninger, der er nødvendige for kommunens sagsbehandling. Dette sker med hjemmel i databeskyttelsesforordningens art. 6, stk. 1, litra e.

Kommunen registrerer og kontrollerer de modtagne oplysninger og videregiver oplysningerne til andre offentlige myndigheder, private virksomheder m.fl., der har lovmæssigt krav på oplysningerne eller som samarbejder med kommunen.

Kommunen sletter oplysningerne, når opbevaringspligten udløber og et eventuelt arkiveringskrav er opfyldt. Når oplysningerne er arkiveret eller slettet, har kommunen ikke længere adgang til dem.

Du har ret til at vide, hvilke oplysninger kommunen har om dig, og du kan kræve forkerte oplysninger rettet eller slettet.

Kommunens databeskyttelsesrådgiver

Du kan kontakte Databeskyttelsesrådgiveren om dine rettigheder i henhold til databeskyttelseslovgivningen på følgende link: www.aalborg.dk/dbr

Du har ret til at klage til Datatilsynet over Kommunens behandling af dine personoplysninger.

På www.datatilsynet.dk kan du læse mere om Databeskyttelsesrådgiverens rolle.

Generelle forhold og forudsætninger til orientering

Orientering af grund- og ledningsejere

- I forbindelse med udførelsen af det ansøgte gøres der opmærksom på byggelovens § 12, stk. 4, som foreskriver, at grund- og ledningsejere, der kan blive generet af funderingsarbejdet, udgravning, ændring af terrænhøjde eller anden terræændring på grunden, skal have skriftlig meddelelse om arbejdets art og omfang samt tidspunkt for påbegyndelse. Meddelelsen skal af den udførende sendes senest 14 dage før arbejdet påbegyndes.

Jordforurening, jordflytning og affaldshåndtering

- Byggeaffald skal bortskaffes og håndteres efter de til enhver tid gældende affaldsregulativer i Aalborg Kommune. Læs mere [her](#). Ved indretning af dagrenovation henvises til "Regulativ for dagrenovation", som kan findes [her](#).
- Ombygninger, renovering og nedrivning skal screenes iht. Bekendtgørelse om affald. Anmeldelse skal ske til Aalborg Kommune mindst 14 dage før, arbejdet påbegyndes. Læs mere [her](#).
- Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Aalborg Kommunes miljøafdeling underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår, inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71. Find kontakt oplysninger [her](#).
- Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet skal ske bortskaffelse af overskudsjord, skal jorden forinden anmeldes på baggrund af kemiske analyser jf. jordforureningslovens § 50. Læs nærmere [her](#).

Miljøforhold

- Støj fra midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter, herunder nedrivnings- og renoveringsarbejder er omfattet af miljøbeskyttelsesloven og miljøaktivitetsbekendtgørelsen samt af Aalborg Kommunes forskrift for midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Aalborg Kommune. Midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter, der kan frembringe støj, støv og vibrationer må kun udføres på hverdage fra kl. 07 til kl. 18 og på lørdage fra kl. 08 til kl. 15. Pæleramning, spunsning og nedknusning, må dog kun foretages på hverdage fra kl. 08 til kl. 17. Hvis et bygge- og anlægsarbejde grundet sikkerheds- eller trafikmæssige årsager eller af hensyn byggetekniske årsager kun kan foregå uden for disse tidsrum, er det muligt at søge om dispensation hertil. Du kan læse mere [her](#).
- Aalborg Kommunes forskrift for midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Aalborg Kommune stiller krav om at følgende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter skal anmeldes til kommunen:
 - Nedrivningsaktiviteter herunder sanering
 - Arbejde med asbestholdigt materiale, herunder bl.a. tagrensning af eternittag
 - Pælefundering og spunsning
 - Nedknusning af materialer
 - Bygningsfacadebehandling, fx højtryksrensning & sandblæsning
 - Overfladebehandling af fritstående stålkonstruktioner og andre større fritstående konstruktioner
- Anmeldelse skal ske senest 14 dage før at arbejdet ønskes påbegyndt og skal ske gennem [Aalborg Kommunes hjemmeside](#).
- Oppumpning og afledning af grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder må ikke finde sted, før der er indhentet de nødvendige tilladelser. Der skal ansøges om grundvandssænkninger, omfattet af vandforsyningsloven, evt. nødvendige borer, omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse om udførelse og sløjfning af borer, og brønde på land og udledningstilladelse til det oppumpede vand omfattet af miljøbeskyttelsesloven. Læs nærmere og ansøg [her](#).

Vejmyndigheden

- Hvis der i forbindelse med byggearbejdet sker beskadigelser eller misfarvning af vejanlægget ud for grunden, har ejeren det økonomiske ansvar for, at skaderne udbedres. Sådanne skader skal undgås ved at foretage nødvendig afdækning af fortovs- og gadebelægning med f.eks. ikke-afsmittende plader. Hvis der er beskadigelser inden byggearbejdet, sættes i gang, bedes dette meddelt til By og Land, Mobilitet og Infrastruktur.
- Hvis der senere skal indføres tidsbegrænset parkering eller anden for form for skiltning, skal dette forinden godkendes af vejmyndigheden.
- Hvis der skal etableres overkørsel, skal den ansøges [her](#).
- Du skal søge tilladelse, hvis du ønsker at opstille/anbringe materialer, containere, skurvogne, lifte, stilladser m.m. på offentlig vej eller privat fællesvej jf. § 80 i vejloven for offentlige veje og § 66 i vejloven for privat fælles veje. Ansøgningen skal indsendes [her](#).

Fortidsminder

- Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, skal arbejdet straks standses og Nordjyllands Historiske Museum skal kontaktes jf. Bekendtgørelse af museumslovens § 24 - 27. kontaktoplysninger findes [her](#). Det skal dog anbefales, at museet anmodes om en udtalelse om evt. forekomster af arkæologiske fortidsminder, før arbejdet påbegyndes. En forundersøgelse gennemføres for byherres regning efter aftale med museet.

Bilag IV arter (herunder flagermus)

- Bygninger kan være levested for arter opført på Habitatdirektivets Bilag IV. Jævnfør § 29a i Naturbeskyttelsesloven må Bilag IV arter ikke forsætligt forstyrres. Hvis der under nedrivning af bygninger stødes på flagermus i bygningerne, skal arbejdet stoppes og Miljøstyrelsen skal kontaktes med henblik på at afklare den efterfølgende proces.

Terrænforhold

- Terrænregulering skal ske med udgangspunkt i byggelovens § 13 - I bebyggede områder kan kommunalbestyrelsen påbyde ændringer af en foretagen regulering af grundens naturlige terræn ved afgravning, påfyldning eller på anden måde, hvis terrænreguleringen efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omkringliggende grunde. Dette gælder, uanset om lovens bestemmelser i øvrigt kommer til anvendelse ved det pågældende arbejde.



