



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:

S2026-7407

BFE-nr:

3313356

Matr.nr:

2nx, Sofiendal By, Skalborg

1. september 2026

Dispensation

Jeppe Åkjærs Vej 35, 9200 Aalborg SV

matr.nr. 2nx, Sofiendal By, Skalborg

På baggrund af din ansøgning om byggetilladelse modtaget den 10.06.2026, meddeler Aalborg Kommune hermed efter naturbeskyttelsesloven,

Dispensation fra NBL § 18, (Fortidsmindebeskyttelseslinjen) til opførelse af udestue på 49,9 m²

Dispensationen omfatter opførelse af en udestue på 49.9 m² der opføres sammenbygget med ejendommens nuværende enfamiliehus, langs boligens øst-vestgående bygningsdel.

Udestuen opføres med tag i tagpap med tre ovenlysvinduer, store vinduespartier i de øst og sydvendte facader, samt facader i hvid alubeklædning. Udestuen får en maksimal højde på ca. 2,71 meter målt fra boligens overkant sokkel.

Redegørelse

Ejendommen er beliggende i byzone og har et areal på 1.630 m², hvor hele ejendommen er omfattet af beskyttelseslinjen, som afkastes af rundhøj fra Oldtiden med fredningsnr.: 121267.

Målt på luftfoto er afstanden fortidsmindets fod ca. 16,7 meter, for både ejendommens nuværende bolig, og for den ansøgte udestue.

Det fremgår af Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside - Fund og Fortidsminder, at *"rundhøjen er 1,5 x 13 meter, let diffust afgrænset. Græsklædt, beliggende i kanten af et egekratbevokset, rekreativt område med stisystemer."*

Ejendommen er desuden beliggende inden for kommuneplanramme 3.6.B3 – Digterkvarteret, imens at rundhøjden er beliggende inden for den rekreative kommuneplanramme – 3.6.R3 – Lerkenfeltparken.

Der er ansøgt om byggetilladelse efter BR18, og dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, til opførelse af en udestue på 49.9 m² der opføres sammenbygget med ejendommens nuværende enfamiliehus, langs boligens øst-vestgående bygningsdel. Udestuen opføres med tag i tagpap med tre ovenlysvinduer, store vinduespartier i de øst og sydvendte facader, samt facader i hvid alubeklædning. Udestuen får en maksimal højde på ca. 2,71 meter målt fra boligens overkant sokkel.

Ejendommen er jf. ansøgningen, bestående med et enfamiliehus på samlet 402 m², heraf 168 m² udnyttet tagetage, en garage på 50 m², og to drivhuse på hver 14 m².

Arealerne omkring det ansøgte er, ud over den øvrige bebyggelse på ejendommen, præget af et traditionelt parcelhuskvart der omkranser ejendommen mod syd, øst og vest. Nord for ejendommen løber Vestervangsstien som sammen med ejendommen grænser op til Lerkenfeltparten, der er en større rekreativt område med stisystemer, legeplads og boldbane, samt tre gravehøje, hvoraf den nærmeste beliggende rundhøj (121267) er beliggende i den sydøstlige del af området, imens de to andre rundhøje, (121265, 121266) er beliggende i den nordvestlige del af det rekreative område.



Den ansøgte udestues placering i forhold til rundhøj 121267

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 (Habitatområde H15 og Fuglebeskyttelsesområde F1), ligger ca. 5,2 km nordvest for det ansøgte. 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.

Den ansøgte udestue, er beliggende inden for det naturlige udbredelsesområde for følgende arter, optaget i Habitatdirektivets bilag IV: Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø, Odder, Grøn Mosaikguldmed, Springfrø, Vandflagermus, Dværgflagermus, og Sydflagermus.

Der er i en 3 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: Odder, Spidssnudet frø, Markfirben, Vandflagermus, Dværgflagermus og Sydflagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er Odder ca. 190 meter vest for det ansøgte i en almindelig parcelhushave.

Fundet vurderes ikke at være korrekt angivet, da den konkret have, eller området ikke indeholder egnet habitat for Odder.

Andre nærmeste fund er ved sø ca. 780 meter nord for det ansøgte projekt, og 780 meter syd for projektet ved krydset mellem Hobrovej og Nibevej, hvor der begge steder er fund af Sydflagermus.

Aalborg Kommune finder ikke at projektområdet indeholder egnet habitater for arter som Spidssnudet frø, Markfirben, Stor vandsalamander, Odder, Grøn Mosaikguldsmed og Springfrø, da udestuen etableres i eksisterende velpasset have på eksisterende stenterrasse.

Da projektet ikke vil medføre fældning af træer eller ændringer på ejendommens eksisterende bebyggelse, vurderes projektet heller ikke at påvirke arter af flagermus.

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.

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 landskabsbilledet, eller påvirke de arkæologiske lag i området.

Aalborg Kommune lægger vægt på at den ansøgte udestue placeres i et eksisterende tæt bebygget område, og hvor udestue placeres langs ejendommens bebyggelse, som delvis vil skærme udestuen for fortidsmindet. Derudover er ejendommens eksisterende bebyggelse i 1 ½ etage, og derved væsentlig højere end den ansøgte udestue, hvorfor det vurderes at udestuen ikke vil påvirke rundhøjden som landskabselement.

I det der ikke ændres på indsynet til rundhøjen for det omkringliggende grønne område, fra Vestervangsstien, eller fra de nærmeste omkringliggende offentlige veje, vurderes projektet ikke at påvirke indsynet til fortidsmindet. Aalborg Kommune finder heller ikke at udestuen vil påvirke udsynet fra fortidsmindet. Her lægger Aalborg Kommune vægt på, at udsynet fra rundhøjen ikke ændres i nord, øst og vestlig retning. Aalborg Kommune finder heller ikke at udestuen påvirker udsynet i sydlig retning. Her lægger Aalborg Kommune vægt på at udestuen ligger delvis skjult bag boligende eksisterende nordvestvendte gavle.

Da udestuen placeres i eksisterende have på eksisterende stenterrasse, vurderes udestuen heller ikke at påvirke de arkæologiske lag inden for rundhøjens beskyttelseszone.

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 1. september, 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 – Karin Led Søndergaard

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.

Signaturforklaring:

Note:
Ny udestue tilpasses eksisterende terræn ved terrasse.

Alle mål er angivet i millimeter.

Mål, bygningsdele og konstruktioner skal registreres, kontrolleres og tilpasses forholdene ved gennemgang og opmåling på stedet.

Matrikelnummer: 2nx, Sofiendal By, Skalborg

Brutto arealer

Matrikulært areal jf. BBR: 1.630 m²

Eksisterende forhold:

Bebygget areal:

Bygning 1 - Bolig: Samlet boligareal 402,0 m²
Grundplan: 234,0 m²
Udnyttet 1. sal: 168,0 m²

Kælder areal - ikke boligareal: 210,0 m²

Bygning 2 - Garage: 50,0 m²

Eksist. etageareal i alt: 452 m²

Fremtidige forhold:

Bebygget areal:

Bygning 1 - Bolig: Samlet boligareal 402,0 m²
Grundplan: 234,0 m²
Udnyttet 1. sal: 168,0 m²
Ny udestue (Uopvarmet): 49,9 m²
Drivhus 1 (Uopvarmet) 14,0 m²
Drivhus 1 (Uopvarmet) 14,0 m²

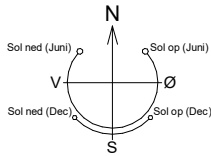
Kælder areal - ikke boligareal: 210,0 m²

Bygning 2 - Garage: 50,0 m²

Fremtidig etageareal i alt: 529,9 m²

Areal efter fradrag iht. kommunaplan (

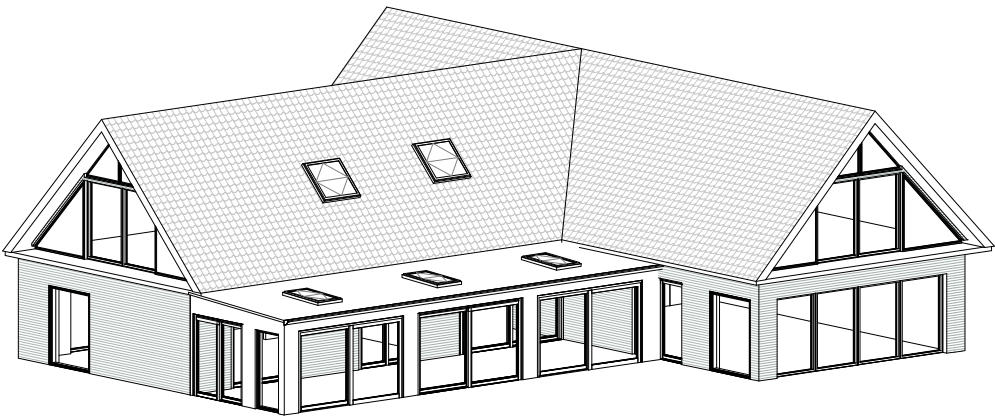
Bebyggelsesprocent: (479,9 / 1.630) x 100 29,9 %



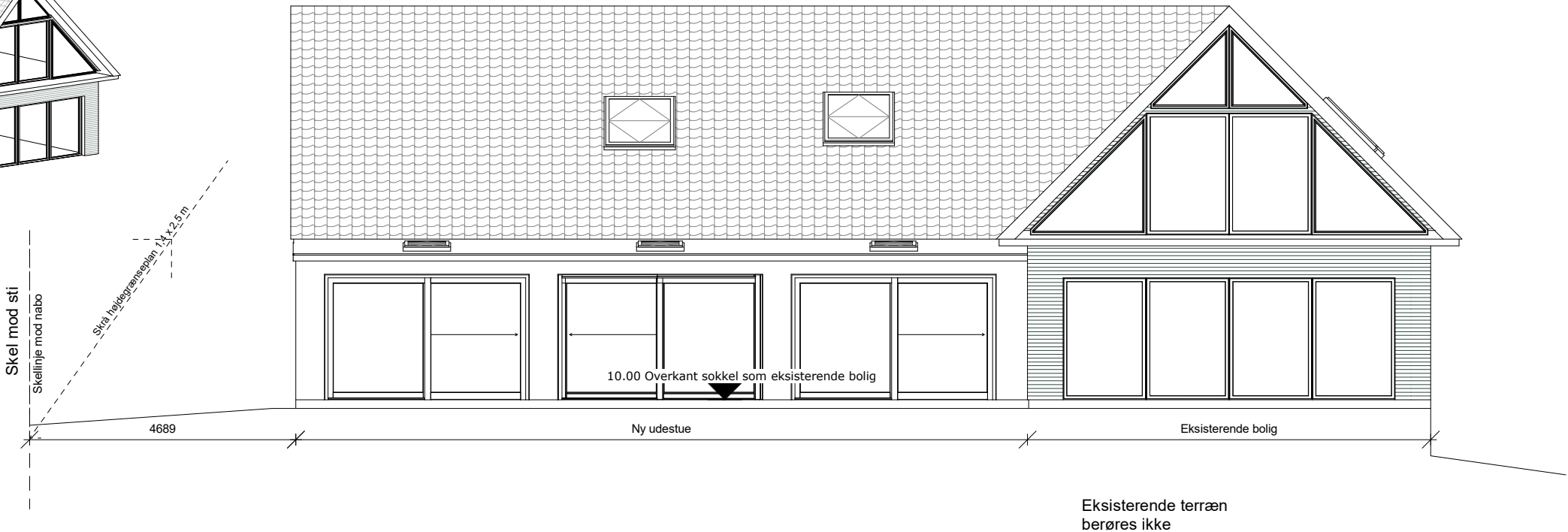
2.1.1 - Situationsplan
1 : 250



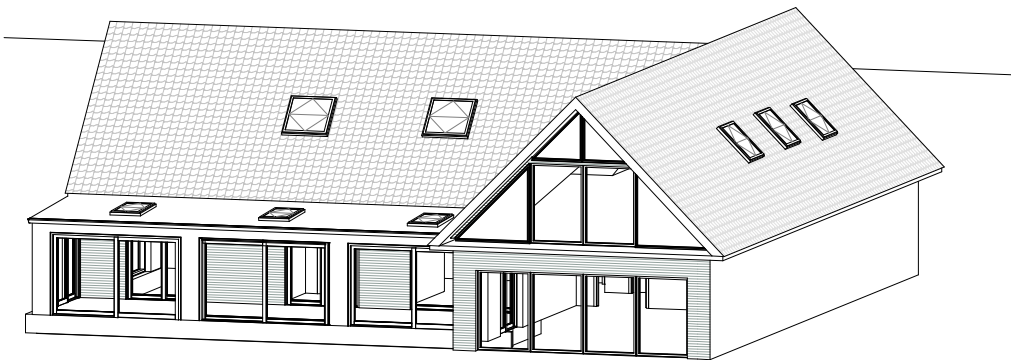
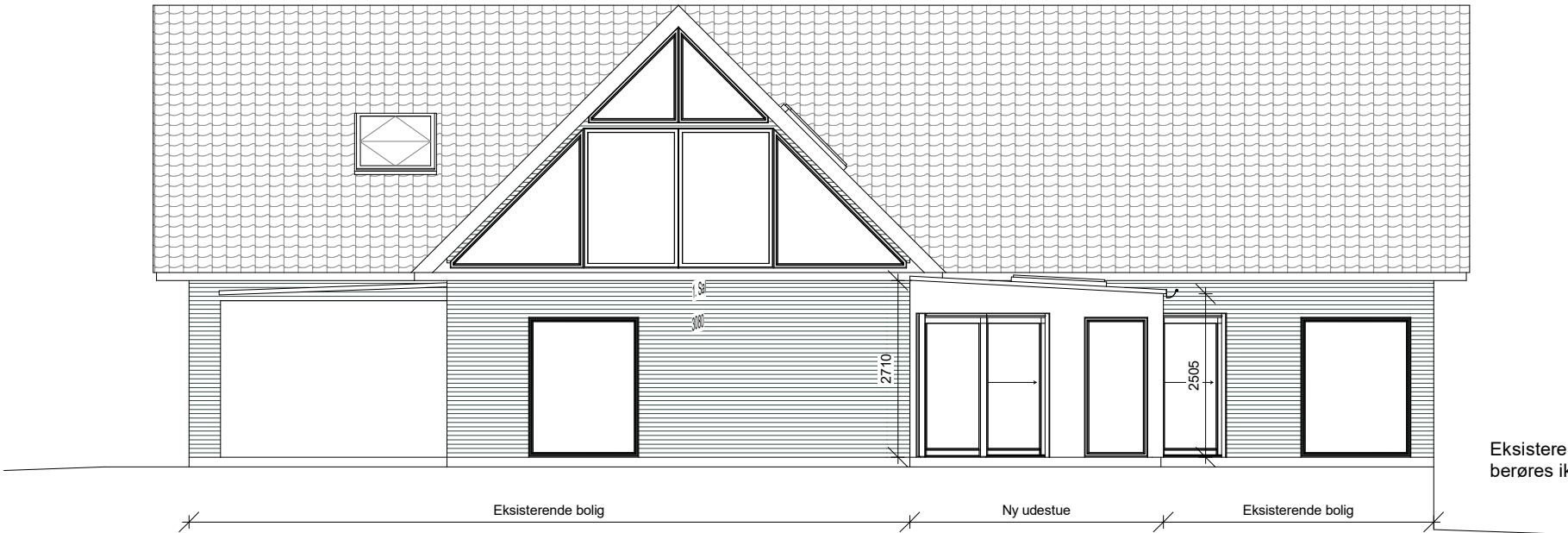
Rev. nr.	Emne		Rev. dato
Disse tegninger er forbeholdt for myndighedsansøgelse af Tegnestuen Bygbart ApS. Det accepteres ikke hvis tegninger kopieres, deles eller udgives til andre aktører. Tegninger er ikke grundlag for udførelse af projektet og der henvises til evt. udbudsmateriale. Tegnestuen Bygbart ApS står ikke til ansvar hvis dette ikke overholdes. Tegnestuen Bygbart ApS står ikke til ansvar for tegninger der er filkonverteret til andre formater end PDF, herunder DWG. Specifikke materialebetegnelser er vejledende for myndighedsprojektet.			
26-055 - Ny Udestue		Fase:	Myndighed
Jeppe Åkjærs Vej 35		Dato:	04-06-2026
Bygherre: Henrik Dahl Pedersen		Kontaktperson:	MBF
2.1.1	Situationsplan	Kvalitetssikret:	



Facade 1



Facade mod syd
1 : 100



Facade 2

Eksisterende terræn
berøres ikke

Facade mod vest
1 : 100

Rev. nr.	Emne	Rev. dato
Disse tegninger er forbeholdt for myndighedsansøgelse af Tegnestuen Bygbart ApS. Det accepteres ikke hvis tegninger kopieres, deles eller udgives til andre aktører. Tegninger er ikke grundlag for udførelse af projektet og der henvises til evt. udbudsmateriale. Tegnestuen Bygbart ApS står ikke til ansvar hvis dette ikke overholdes. Tegnestuen Bygbart ApS står ikke til ansvar for tegninger der er filkonverteret til andre formater end PDF, herunder DWG. Specifikke materialebetegnelser er vejledende for myndighedsprojektet.		
26-055 - Ny Udestue	Fase:	Myndighed
Jeppe Akjærs Vej 35	Dato:	04-06-2026 Mål: 1 : 100
Bygherre: Henrik Dahl Pedersen	Kontaktperson:	MBF
2.4.1 Facader	Kvalitetssikret:	