



By og Land

Byggeri, BL
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Mandag 9-15
Tirsdag 9-15
Onsdag 9-15
Torsdag 9-17
Fredag 9-14

Init:
N1JMLM

Sagsnr.:
S2022-176082

Ejendomsnummer
99824

Matr. nr.:
11CV, SOHNGÅRDSHOLM HGD.,
AALBORG JORDER

11. oktober 2022

Byggetilladelse

Riishøjsvej 9C, 9000 Aalborg

På baggrund af din ansøgning modtaget den 2. august 2022 med seneste supplerende materiale modtaget den 10. oktober 2022 meddeler Aalborg Kommune hermed byggetilladelse til:

Opførelse af et uopvarmet fritliggende orangeri på 49 m² opført i cirkulære materialer – tiltænkt personophold.

Teknisk erklæring

Byggeriet er omfattet af de bestemmelser, der er beskrevet i den fremsendte erklæring om, hvilke tekniske forhold i bygningsreglementet byggearbejdet er omfattet af, udfyldt i Byg og Miljø i indsendelse 2 den 8. september 2022:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 2: Adgangsforhold (§§ 48 - 62) | <input checked="" type="checkbox"/> 13: Forureninger (§§ 329 - 333) |
| <input type="checkbox"/> 3: Affaldssystemer (§§ 63 - 68) | <input type="checkbox"/> 14: Fugt og vådrum (§§ 334 - 339) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4: Afløb (§§ 69 - 81) | <input checked="" type="checkbox"/> 15: Konstruktioner (§§ 340 - 357) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5: Brand (§§ 82 - 158) | <input type="checkbox"/> 16: Legepladser mv. (§§ 358 - 367) |
| <input type="checkbox"/> 6: Brugerbetjente anlæg (§§ 159 - 160) | <input type="checkbox"/> 17: Lydforhold (§§ 368 - 376) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7: Byggeplads/udførelse af byggearbejder (§§ 161 - 165) | <input type="checkbox"/> 18: Lys og udsyn (§§ 377 - 384) |
| <input type="checkbox"/> 9: Bygningers indretning (§§ 196 - 241) | <input type="checkbox"/> 19: Termisk indeklima, install. til varme- og køleanlæg (§§ 385 - 392) |
| <input type="checkbox"/> 10: Elevatorer (§§ 242 - 249) | <input type="checkbox"/> 21: Vand (§§ 403 - 419) |
| <input type="checkbox"/> 11: Energiforbrug (§§ 250 - 298) | <input type="checkbox"/> 22: Ventilation (§§ 420 - 452) |
| <input type="checkbox"/> 12: Energiforsyningsanlæg (§§ 299 - 328) | |

Når arbejdet igangsættes

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

- Meddelelse om påbegyndelse af byggearbejdet

Indsendes ovennævnte dokumentation ikke, bliver byggesagen afsluttet uden yderligere varsel herfra, da byggetilladelsen udløber 1 år efter tilladelsen er meddelt.

Efter endt arbejde

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

- Færdigmelding af byggearbejdet
- Underskreven erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet BR18, § 40, stk. 2, nr. 2
- Underskreven erklæring om, at der er indsendt fyldestgørende dokumentation, der viser, at bygningsreglementets bestemmelser er opfyldt, samt at der er fremsendt drifts- og vedligeholdelsesmanual for bebyggelsens installationer, jf. §§ 80, 328, 392, 419 og 452 jf. BR18, § 40, stk. 2, nr. 3.
- Dokumentation for overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser i den færdige bygning. Dokumentationen skal bestå af al for byggearbejdet relevant materiale, herunder overordnede beskrivelser, forudsætninger, beregninger, tegningsmateriale, prøvninger, målinger mv. Det skal ved det fremsendte dokumenteres, hvordan specifikke niveauer er fastsat på baggrund af bygningsreglementets funktionskrav, og hvordan de specifikke niveauer eller detailkrav i bygningsreglementet opfyldes jf. BR18, § 40, stk. 2, nr. 4 og tilhørende vejledning "[Dokumentation af bygningsreglementets tekniske bestemmelser i forbindelse med færdigmelding af byggeriet](#)".

Der skal indsendes dokumentation for følgende kapitler:

- Kap. 2 Adgangsforhold (§ 48 - § 62)
- Kap. 4 Afløb (§ 69 - § 81)
- Kap. 5 Brand (§ 82 - § 158)
 - Drift- og vedligeholdelsesplan for bygningers brandsikkerhed.
- Kap. 7 Byggepladsen og udførelsen af Byggearbejder (§ 161 - § 165)
- Kap. 13 Forurening (§ 329 - § 333)
- Kap. 15 Konstruktioner (§ 340 - § 357)
 - Statisk dokumentation som udført (§504)
- Diverse:
 - Tegninger som udført
 - Opdaterede BBR-oplysninger

Indsendes ovennævnte dokumentation ikke, må byggeriet ikke tages i brug, og byggesagen kan ikke afsluttes.

Ibrugtagning af det færdige byggeri

Byggeriet må ikke tages i brug, før der er givet ibrugtagningstilladelse, jf. BR18, § 43.

Før der kan gives ibrugtagningstilladelse, skal alt materiale, jf. "Efter endt arbejde", være indsendt mindst 4 uger, før ønsket ibrugtagning, da kommunen skal have lejlighed til at vurdere om der er indsendt tilstrækkelig dokumentation.

For at sikre en hurtig og smidig sagsbehandling skal det relevante materiale indsendes samlet i Byg og Miljø, hvor det uploades under de respektive kapitler og er navngivet sigende.

Grundlag for afgørelsen

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

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 4.1.B7.

Dispensation fra plangrundlag

Der er ikke søgt om eller meddelt dispensation i forbindelse med projektet.

Dispensation fra bygningsreglement

Der meddeles samtidigt med denne tilladelse dispensation fra BR 18 kap. 13 §§ 329-330, idet, byggeriet indeholder bygningsdele, der ikke har opnået byggevarerforordningens godkendelse (CE-mærkning).

Dispensationen meddeles på baggrund af, at de anvendte genbrugsmaterialer er undersøgt for indhold af at sundhedsskadelige stoffer, med henvisning til byggetilladelsens underafsnit vedr. Miljø.

Byggeret

Da byggeriet kun er delvist reguleret af byggeretten jf. BR18 §§ 168 – 186, er projektet helhedsvurderet ud fra de generelle kriterier, jf. BR18 §§ 187-195 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold og de ubebyggede arealers indretning, jf. BR18 kap. 20. Helhedsvurderingen danner grundlag for at der kan meddeles godkendelse til det ansøgte.

Helhedsvurdering

På baggrund af nedenstående helhedsvurdering, jf. BR18 §§ 187-195, af projektet, gives der med denne tilladelse godkendelse til det ansøgte.

Helhedsvurdering:

Bebyggelsens samlede omfang i forhold til dens anvendelse, kontekst og hvad der tilstræbes i området.

- Ved helhedsvurderingen er det vurderet, at orangeriets samlede omfang er hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse og svarer til det sædvanlige samt det der tilstræbes i området.

Lysforhold ved bebyggelsen og nabobebyggelse i forhold til anvendelsen samt sikring mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde

- Orangeriets placering vurderes ikke at påvirke indblik- eller lysforholdene for naboejendommene.

Udformning, placering og størrelse af friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse

- I det orangeriet bidrager til at udvide udesæsonen og vil være tilgængelig for alle brugere af ejendommen vurderes det at orangeriets påvirkning af friarealerne er af underordnet betydning.

Adgangs- og tilkørselsforhold for brugere og redningskøretøjer i forhold til bebyggelsens anvendelse

- orangeriet påvirker ikke adgangs- og tilkørselsforhold og vurderes derfor ikke at være relevant i vurderingen.

Parkeringsforhold

- Orangeriet medfører ikke et ændret/øget behov for parkering, hvorfor dette ikke indgår som en væsentlig faktor i helhedsvurderingen af projektet.

Bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder

- Orangeriet vurderes ikke at skille sig væsentligt ud og svarer til det sædvanlige i området.

Aalborg Kommune har vurderet at orangeriets samlede omfang og indvirkning på omgivelserne med hensyn til grundstørrelse samt de ubebyggede arealers indretning, under hensyn til hensigtsmæssigheden af bebyggelsens omfang i forhold til anvendelse, at bebyggelsen svarer til det sædvanlige for konteksten, og at bebyggelsen og dens omgivelser sikres tilfredsstillende lysforhold.

Projektet har ikke været sendt i partshøring, eftersom forvaltningen har vurderet de bygningsmæssige ændringer for mindre væsentlige.

Niveauplan, terræn- og afstandsforhold

Det forudsættes, at der i det modtagne tegningsmateriale er redegjort korrekt for terræn- og afstandsforhold, idet det er afgørende faktorer for vores vurdering af, om byggeriet overholder højde- og afstandsbestemmelserne.

Hele bygningen inklusive udhæng og tagrende skal holdes på egen grund. Hvis der er tvivl om skellets beliggenhed skal bygningens placering attesteres af landinspektør, jf. BR18 § 10 stk. 5.

Evt. 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, såfremt 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.

Brand

Det ansøgte byggeri er indplaceret i brandklasse 1 jf. BR18 § 493.

Byggeriet henføres til anvendelseskategori 1 og Risikoklasse 1.

Der er ikke tilknyttet en certificeret brandrådgiver for det ansøgte byggearbejde, og kommunen har derfor vurderet indplaceringen i brandklassen jf. BR18 § 511 med baggrund i:

Brandteknisk redegørelse, dateret den 19. maj 2022, udarbejdet af Niels Sig Jensen på vegne af DBI.

Konstruktioner

Det ansøgte byggeri er indplaceret i konstruktionsklasse 1 jf. BR18 § 489.

Der er ikke tilknyttet en certificeret konstruktionsrådgiver for det ansøgte byggearbejde, og kommunen har derfor vurderet projektet med baggrund i:

- A Konstruktionsdokumentation
- A1 Konstruktionsgrundlag
- A2 Statiske beregninger

Dateret den 10. oktober 2022, udarbejdet af Torben Jessen, Frandsen & Søndergaard.

Generelle oplysninger

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

Denne byggetilladelse 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.

Byggetilladelsen er givet på baggrund af ansøgningen og den videre detailprojektering kan foregå efter byggetilladelsen er meddelt. Da byggetilladelsen er bindende, må ansøger ikke fravige fra det, der fremgår af byggetilladelsen. Hvis vilkårene i byggetilladelsen ikke kan overholdes, skal ansøger rette henvendelse til kommunalbestyrelsen, så denne får lejlighed til at vurdere ansøgningen på ny. Det er alene forhold vedrørende den dokumentation, der er indsendt ved ansøgning om byggetilladelse, der er bindende for ansøger, herunder også ansøgninger om dispensation. Ansøger har derfor mulighed for at vælge forskellige metoder til opfyldelse af de enkelte tekniske bestemmelser uden, at kommunalbestyrelsen skal vurdere disse forhold.

Bliver ansøger undervejs i byggearbejdet opmærksom på, at det er nødvendigt at søge om dispensation, skal kommunalbestyrelsen behandle dette og vurdere, om det er muligt at give dispensation, inden arbejder vedrørende dette forhold kan fortsætte.

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

Øvrige lovgivning **Miljø**

Det skal sikres, at de anvendte genbrugsmaterialer er u-forurenede og skal være dokumenteret fri for indhold af miljøfremmede stoffer.

Skal du anmelde støv- og støjfrebringende nedrivningsaktiviteter (helt eller delvist) iht. Bek. om miljøregulering af visse aktiviteter 467 af 23.05.2016 og/eller bygge- og anlægsarbejder samt byggeaffald kan du nøjes med at lave én anmeldelse på www.bygogmiljoe.dk, så bliver begge aktiviteter registreret og sagsbehandlet.

Oppumpning og afledning af grundvand

Ved behov for sænkning af grundvandsstanden i forbindelse med byggeriet skal der, inden sænkningen påbegyndes, være opnået accept eller tilladelse hertil fra Aalborg Kommune efter vandforsyningslovens § 26 og tilladelse til bortledning af vandet efter Miljøbeskyttelseslovens § 28.

Vandforsyningsloven: Lov nr. 299 af 8. juni 1078 jf. 1450 af 5. oktober 2020.

Miljøbeskyttelsesloven: Lov nr. Nr. 358 af 6. juni 1991 jf. LBK nr. 1218 af 25/11 2019.

Sagsbehandlingen for en tilladelse til grundvandssænkning og udledning kan tage op til 2 måneder fra modtagelse af fyldestgørende ansøgningsmateriale, inkl. redegørelse for risiko ift. omgivelser ift. sætningsskader, flytning og mobilisering af forurening, påvirkning af vådområder mv.

Grundvandssænkning må ikke påbegyndes før en eventuel tilladelse fra Miljø- og Energiforvaltningen foreligger og den efterfølgende 4 ugers klagefrist er udløbet uden påklage (jf. vandforsyningslovens § 78 stk. 1 og 3).

Jordforurening

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 Aalborg Kommunes [hjemmeside](#).

Når der opføres ny beboelse, skal ejer/bruger ifølge jordforureningslovens § 72 b sikre sig, at det øverste 50 cm jordlag ikke er forurenet eller, at der er varig fast belægning.

Regnvand

Nedsivning af tagvand (samlet areal der skal nedsives tag- og overfladevand, er under 500 m²) skal anmeldes til og godkendes af Aalborg Kommune, Miljø og Plan,

<https://www.aalborg.dk/miljoe-energi-og-natur/spildevand-og-kloakering/nedsivning-af-regnvand>

Adresser

Der er tildelt ny adresse/nye adresser i forbindelse med aktuelle byggesag. Adresse meddelelse herom er fremsendt særskilt og direkte til bygherre den 15. september 2022.

Gebyr

Byggesagen pålægges et timebaseret gebyr på kr. 490,- pr. time (momsfrit) jf. vores [gebyrvedtægt](#). Gebyret opkræves i to rater; ved modtagelse af byggetilladelse og når byggeriet tages i brug/færdigmeldes. Byggesagsgebyret hæfter med fortrinsret på ejendommen og faktura sendes særskilt til ejendommens hovedejere.

Venlig hilsen

Maria Louise Møller
Byggesagsbehandler

Direkte tlf.: 9931 2070

Du kan altid kontakte Aalborg Kommune sikkert på www.aalborg.dk/kontakt eller via Digital Post på www.borger.dk. Har du brug for hjælp til Digital Post, kan du ringe til Den Digitale Hotline på 7020 0000. 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. Klage over retlige spørgsmål indsendes inden 4 uger til Nævnenes Hus, enten via e-boks eller pr. mail byg@naevneneshus.dk. 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 terrænændring 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 nærmere [her](#).
- Ved indretning mv. af dagrenovation henvises der til Aalborg Renovations "Regulativ for dagrenovation", som kan findes [her](#).
- Ombygninger, renovering og nedrivning skal screenes iht. Affaldsbekendtgørelsen nr. 2159 af 9. december 2020. Anmeldelse skal ske til Aalborg Kommune mindst 14 dage før, arbejdet går i gang. Anmeldelseskema findes [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

- Opmærksomheden henledes på, at støj fra byggeaktiviteter er omfattet af miljølovens bestemmelser. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser indebærer, at udendørs aktiviteter som hovedregel kun kan udføres på hverdage mellem kl. 7.00 og kl. 18.00. Hvis dette tidsrum ikke kan overholdes, skal der tages kontakt til Energi- og Miljøforvaltningen, Aalborg Kommune. Læs mere [her](#).
- Støv- eller støjfrebringende nedrivningsaktiviteter (helt eller delvist) samt bygge- og anlægsarbejder i øvrigt (f.eks. pælefundering og facaderenovering) er omfattet af Bek. om miljøregulering af visse aktiviteter 467 af 23/05 2016. Anmeldelse skal ske til Aalborg Kommune mindst 14 dage før arbejdet går i gang. Anmeldelseskema findes [her](#). Eventuelle miljøkrav vil blive meddelt efter nærmere vurdering af Miljø- og Energiforvaltningen.
- 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. fornødne 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 fornøden 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 Landskabsforvaltningen, Trafik & Veje.
- Hvis der senere skal indføres tidsbegrænset parkering eller anden form for skiltning, skal dette forinden godkendes af vejmyndigheden.
- Hvis der skal etableres overkørsel, skal den ansøges [her](#).

Fortidsminder

- Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, skal arbejdet straks standses og Nordjyllands Historiske Museum skal kontaktes jf. Museumsloven nr. 358 af 8. april 2014 § 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 bygherres regning efter aftale med museet.