



**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:  
Isp

Sagsnr.:  
S2024-1192

Ejendomsnummer

Matr.nr.  
349, Ulsted By, Ulsted

29. april 2024

# Landzonetilladelse

## Houvej 135, 9370 Hals

matr.nr. 349, Ulsted By, Ulsted

På baggrund af din ansøgning modtaget den 16-01-2024 meddeler Aalborg Kommune hermed,

### Landzonetilladelse til terrænregulering, opfyldning af lergrav med ren jord

Formålet med projektet er at fjerne eller mindske risikoen for forurening af grundvandsressourcen ved Ulsted-Ålebæk Vandværk A.m.b.a. ved at fylde en tidligere fyldplads syd for Ulsted op med ren jord. Hvor forskellen er størst, vil der blive terrænreguleret med ca. tre meter jord.

#### Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- at træerne på skrænten ikke fældes
- at vilkår i tilladelsen efter jordforureningslovens § 8 overholdes

Vilkår af varig interesse kan kommunen jf. planlovens § 55 tinglyse på ejendommen. Kommunen opkræver tinglysningsgebyret på 1.850 kr. hos ejer.

#### Redegørelse

Ejendommen på 5470 m<sup>2</sup> er beliggende i landzone i det åbne land uden for kommuneplanens rammelaagte områder. Den ansøgte placering er omfattet af støjkonsekvenszone fra skydebane Ulstedlund, samt udpeget som bevaringsværdigt landskab, Vester Aslund Skovlandskab og større sammenhængende landskab, økologisk interesseområde, OSD-område, indsatsområde vedrørende drikkevandsinteresser, kildepladszone og indvindingsopland for Ulsted Ålebæk Vandværk, potentielt naturområde og potentielt økologisk forbindelse.

Der er registreret V2-kortlagt jordforurening på ejendommen. Der er den 26-04-2024 meddelt §8-tilladelse jf. jordforureningsloven til det ansøgte.

Der er foretaget en vurdering efter Habitatbekendtgørelsens § 7. Den ansøgte placering ligger ca. 6,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, område 17, Aalborg Bugt mv. I kraft af afstanden vurderer kommunen ikke, at der er risiko for, at projektet i sig selv eller i forbindelse med andre aktuelle planer og projekter kan give

anledning til en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området. Projektet vurderes således ikke at have negativ betydning for områdets naturindhold.

Arealet og træerne i området er besigtiget af Team Myndighed Natur og Vandløb den 1. juni 2023, som vurderer, at arealet ikke er beskyttet af naturbeskyttelsesloven, og at træerne, der ønskes fældet i bunden af den tidligere fyldplads, ikke er leve- eller yngleplads for flagermus.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig betydning for varetagelsen af de planmæssige interesser, som skal forvaltes jf. kommuneplanens øvrige udpegninger for området.

### **Naboorientering**

Der er gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået nogen bemærkninger i forbindelse med høringen.

### **Begrundelse**

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier. Herudover er der lagt afgørende vægt på at opfyldningen ikke vil få væsentlig betydning for landskabsoplevelsen, da eksisterende beplantning omkring lergraven bevares, og den væsentlige samfundsmæssige interesse, der er i at sikre drikkevandsressourcerne i området.

### **Lovgrundlag**

"Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier, samtidig med at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det. Zoneinddelingen skaber herved en klar grænse mellem by og land, for hermed at fremme bevarelsen af bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier, og miljøkonflikter undgås.

Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige. Med lovændringen i 2017 er planlovens formålsparagraf (planlovens § 1) ændret, og der er gennemført en række generelle lempelser af landzonereglerne for at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

Hovedreglen er, at der i landzone ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 35, stk. 1. Der er således som udgangspunkt krav om forudgående tilladelse til alle ændringer i det bestående. Loven indeholder dog en række væsentlige undtagelser fra kravet om tilladelse, jf. §§ 36 og 37. "1

### **Gyldighed**

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år efter, at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen jf. planlovens § 56, stk. 2.

Der skal gøres opmærksom på, at intet terrænarbejde må påbegyndes, før klagefristen er udløbet.

---

<sup>1</sup> [Vejledning om landzoneadministration](#) - Vejledning af juli 2018, opdateret november 2019

## Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside [www.aalborg.dk/annoncer](http://www.aalborg.dk/annoncer), mandag den 29. april 2024 eller snarest muligt derefter, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis der indgives klage, vil kommunen straks give meddelelse herom.

## Klagemuligheder

Tilladelsen kan påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning, hvor klagefristen er 4 uger fra den dag, tilladelsen er offentliggjort. Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

En eventuel klage vil have opsættende virkning for byggeriet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet.

Venlig hilsen

Lene Pedersen  
Arkitekt MAA

Direkte tlf.: 25202037

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening – CVR: 60804214

Dansk Ornitologisk Forening – CVR: 54752415 samt CVR: 35320296

Friluftsrådet, kreds Himmerland-Aalborg – CVR: 56230718

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

## Klagevejledning jf. planlovens kap. 14

Du kan klage over retlige spørgsmål samt kommunens vurdering. 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. Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage f.eks. ansøgere og naboer samt visse landsdækkende foreninger og organisationer. Klage til Planklagenævnet 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. Klage til Planklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening (Klageportalen, der findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk)) Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening. En klage anses for indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden. Det er gebyrpålagt at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening. Nævnet kan undlade at afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening, hvis der foreligger særlige forhold, der gør, at klager ikke må forventes at kunne anvende digital selvbetjening.

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



## Projektbeskrivelse

Formålet med projektet er at fjerne eller mindske risikoen for forurening af grundvandsressourcen ved Ulsted-Aalebæk Vandværk A.m.b.a. ved at fylde en tidligere fyldplads syd for Ulsted op med ren jord. Alle relevante parter, der er involveret i sagen, bifalder projektet.

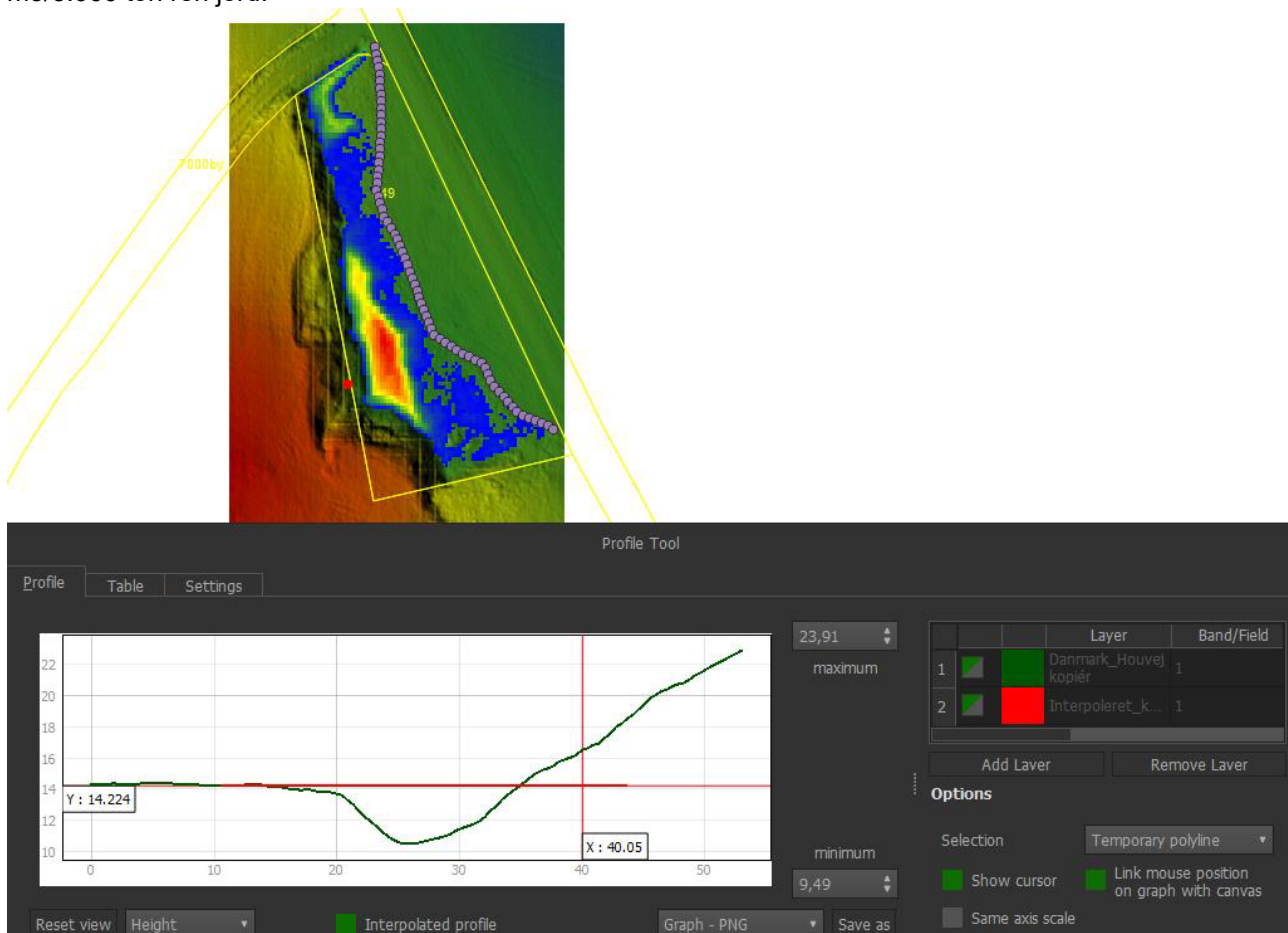
Inden for sårbar nærzone for vandværket, omkring 70 meter nord fra den nærmeste indvindingsboring, ligger en V2-kortlagt, tidligere fyldplads. Region Nordjylland monitorer vandkvaliteten i fire boringer ved fyldpladsen og vandværket har en monitoringsboring syd for fyldpladsen, for at kunne observere, om der er forureningsfaner på vej mod vandværkets boringer, idet strømningsretningen fra fyldpladsen er i syd-sydvestvestlig retning, dvs. mere eller mere i retning af vandværkets boringer.

Ved større regnskyl og ved tøjbrud strømmer der overfladevand fra en nærliggende intensivt drevet mark ned i den tidligere fyldplads, hvorved fyldpladsen i praksis kan virke som en punktkilde for næringsstoffer, pesticider og øvrige miljøfremmede stoffer, og den store mængde vand kan måske eskalere en udvaskning af stoffer fra fyldpladsen. Samlet set vurderes det at give en øget risiko for forurening af vandværkets grundvandsressource.

Fra vandværkets side har der i mange år været bekymring over fyldpladsen, som en mulig forureningskilde.

I forbindelse med at vandværket har fået opført en ny vandværksbygning, er der kommet noget ren jord i overskud, som vil kunne bruges til opfyldning af fyldpladsen og dermed fjerne punktkilden.

En opfyldning med ren jord, hvorved fyldpladsen ikke længere kan samle vand, vil kunne afhjælpe problemet med vandansamling og derved fjerne punktkilden. I alt drejer det sig om flytning af 1.900 m<sup>3</sup>/3.000 ton ren jord.



Figur 1 Ansøgt opfyldning af den tidligere fyldplads på matrikelnummer 349, Ulsted By, Ulsted. Øverst terrænmodel for matriklen, hvor der med farver er vist, hvor der skal påfyldes jord, for at nå terræn i kote 14,224 som er niveauet på p-pladsen øst for (markeret med lilla prikker øverst i figuren). Røde og gule nuancer er der, hvor der skal påfyldes mest jord, grønne mindre og blå mindst. Den prikkede linje angiver det terrænniveau, som ønskes nået. Nederste billede er et tværsnit på det dybeste sted i den tidligere fyldplads. Ud fra terrænmodellen er det beregnet, at der er behov for 1.900 m<sup>3</sup> / 3.000 ton jord, som haves på vandværkets matrikel.