



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:
LOUH

Sagsnr.:
S2025-11589

BFE-nummer
9885968

Matr.nr.
2m, Drastrup By, Frejlev

15. januar 2026

Landzonetilladelse

Nibevej 144A, 9000 Aalborg

matr.nr. 2m, Drastrup By, Frejlev

På baggrund af din ansøgning modtaget den 10. november 2025 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til opførelse af 3 borehuse på hver 9,61 m²

Tilladelsen omfatter opførelse af 3 nye borehuse på AFV Drastrup 1 Kildeplads. Borehusene måler 3,10 m x 3,10 m og har en højde på 2,95 m. Borehusene opføres i træ, hvor taget er af sort tagpap. Borehusene er designet med et skrånende tag til afledning af nedbør. Borehusene opføres 3 forskellige steder på matriklen som vist på vedhæftede kortbilag.

Borehusene skal etableres oven på 3 nye drikkevandsboringer, hvor der ønskes etableret overbygning – som Aalborg Forsyning har på alle boringer. Borehusene skal beskytte boringen mod vind og vejr samt sikre et godt arbejdsmiljø for dem der skal vedligeholde boringen. To ud af tre eksisterende borehuse rives ikke ned, da de eksisterende boringer her bibeholdes til enten monitorering eller afværgepumpning. Der er 10 borehuse på matriklen i dag.

Redegørelse

Ejendommen ligger landzone og er ejet af Aalborg Forsyning. Matriklen er ikke omfattet af en kommuneplanramme, lokalplan eller byplanvedtægt. Matriklen er omfattet af en dyrkningsdeklaration, hvor der dog i punkt 4.1.1. står: Tekniske anlæg knyttet til kildepladsens drift må godt etableres.

Kommuneplanens retningslinjer

De ansøgte placeringer er udpeget som områder med særlige drikkevandsinteresser, boringsnært beskyttelsesområde, kildepladszone, Grønt danmarkskort – Særligt naturområde, Grønt danmarkskort – Økologisk forbindelse, indvindingsopland, Landskabshensyn – Drastrup-Svenstrup Skovlandskab og større sammenhængende landskab.

Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

Boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger, skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Der må ikke udlægges nye arealer til byudvikling eller planlægges for ændret anvendelse i indvindingsoplande/kildepladszoner til almene vandværker, hvis det medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Kildepladszone

Zonen er 300 meter fra vandværkets indvindingsboringer og følger indvindingsopland. Kildepladszonen refererer til et geografisk område omkring en drikkevandskilde, hvor der er særlige restriktioner og beskyttelsesforanstaltninger for at sikre grundvandet mod forurening. Disse zoner er en del af kommunens indsats for at beskytte drikkevandsressourcerne. Indvindingsopland er det område, hvorfra grundvandet strømmer hen mod kildepladsen. Det er vurderet at der i den konkrete sag ikke er særlige restriktioner for projektet iht. placeringen i kildepladszone, da borehuset skal placeres ovenpå drikkevandsboringen.

Grønt Danmarkskort – særligt naturområde og økologisk forbindelse

De særlige naturområder og økologiske forbindelser udenfor byerne, skal friholdes for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende.

Større sammenhængende landskaber

Større sammenhængende landskaber skal som udgangspunktet friholdes for større byggerier og tekniske anlæg, der slører landskabssammenhænge, har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne eller forringer mulighederne for at forbedre landskaberne. Bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, er undtaget af retningslinjen. Landbrugs- og skovbrugsbyggerier skal dog søges indpasset i landskabet.

Landskabshensyn – Drastrup-Svenstrup Skovlandskab

Drastrup-Svenstrup Skovlandskab fremstår som et storbakket, højtliggende og skovpræget landbrugslandskab, hvor de mange skovområder inddeler landskabet i små til middelstore marker. Karakterområdet har en sammensat karakter i lille til middel skala. Den nordlige del er præget af vide udsigter over de flade englandskaber omkring Limfjorden fra de højtliggende områder. Området er præget af tekniske anlæg, herunder højspændingsledninger og motorvejen, der gennemskærer områdets sydlige del. Området adskiller sig fra landskaberne omkring ved sin skovprægede karakter. Bebyggelsen i det åbne land er præget af spredtliggende mindre ejendomme og huse. Syd for Svenstrup har ejendommene dog mere præg af hobbylandbrug. Ny bebyggelse i det åbne land bør indpasses i den eksisterende landskabskarakter og bør forankres landskabeligt ved brug af beplantning. Byggeri bør indpasses ved hjælp af beplantning.

Anden lovgivning

Skovbyggelinje

Forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, gælder ikke for bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, hvortil der er meddelt landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning, § 17, stk. 2, pkt. 5.

Hensynet til skoven som landskabselement og til arealer langs skoven som levested for planter og dyr varetages i sådanne tilfælde ved administrationen af landzonereglerne.

Natura 2000

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Det ansøgte er ikke beliggende inden for et Natura 2000 område. Det nærmeste Natura 2000 område er fuglebeskyttelse site nr. 1, Ulvedyb og Nibe Bredning og habitat site nr. 15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, som ligger ca. 4,54 km mod nordvest. På baggrund af afstanden og projektets omfang vurderes det, at projektet hverken alene eller sammen med andre planer og projekter kan medføre en væ-

sentlig påvirkning på arter eller naturtyper, som er opført på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Der er i en 2 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: markfirben, spidssnudet frø og sydflagermus. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er spidssnudet frø ca. 1 km mod sydvest i en efter naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttet sø.

Det vurderes, at projektet ikke påvirker yngle- og rasteområder for padden, idet der mellem søen og det ansøgte er overdrev, en erhvervsvirksomhed, en større vej samt et større skovstykke. Projektets relativt begrænsede omfang i landskabet vurderes ikke at være til hinder for paddens vandring mellem yngle- og rasteområder, hvormed den økologiske funktionalitet opretholdes.

Der er ved projektområdet et skovområde med mindre træer, som ikke kan udelukkes anvendes af flagermus som yngle- eller rasteområde. Træerne bevares og projektet er af begrænset omfang, hvorved det vurderes, at områdets potentiale som levested for flagermus opretholdes.

Projektområdet som er en kildeplads med flere borer og tilhørende borehuse er ikke egnet levested for øvrige bilag IV arter.

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

Naboorientering efter planlovens § 35

Der er ikke gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 5, idet det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn, er af underordnet betydning for naboerne. Der er lagt vægt på, at der er tale om en eksisterende kildeplads, samt at borehusene er af begrænset størrelse og der er ca. 320 m til nærmeste beboelsesbygning.

Begrundelse

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne. Ifølge Planlovens § 36, stk. 1 nr. 9 kræver byggeri, der i Bygningsreglementet er fritaget fra krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse ikke landzonetilladelse. Borehusene er undtaget krav om byggetilladelse, hvis højden ikke er over 3 m over naturligt terræn. Borehusene er 2,955m højt, og det er sandsynligt, at der vil ske en mindre terrænregulering i forbindelse med etableringen, og ejer har derfor søgt om landzonetilladelse.

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 der er tale om nødvendige tekniske anlæg til den offentlige vandforsyning som opføres ovenpå nye borer på en eksisterende kildeplads. Borehusene er af begrænset størrelse og højde, og er af den nye type borehus som Aalborg Forsyning benytter.

Det ansøgte projekt vurderes ikke at have væsentlig betydning for varetagelsen af de planmæssige interesser, som skal forvaltes jf. kommuneplanens udpegninger, som ejendommen er omfattet af. Og det vurderes ikke at have en negativ påvirkning af det omkringliggende skovbryn som værdifuldt landskabselement for levested for flora og fauna, da borehusene ikke kommer nærmere skovbrynet end de eksisterende borehuse, samt at der flere borehuse på kildepladsen i forvejen.

Anlægsarbejde indenfor indvindingsopland

Området er placeret i indvindingsopland og kildeplads for Aalborg Forsyning, Drastrup. Ved terrænregulering og etablering af bygninger, veje og p-arealer må der ikke tilføres og benyttes materialer, der kan udgøre en forureningsrisiko, jævnfør § 19 i Miljøbeskyttelsesloven – LBK nr. 1093 af 11/10/2024. Opfyldning må kun ske med garanteret forureningsfrie grus- og sandmaterialer, ligesom der ikke må benyttes rodhæmmende tagpap under tagbeplantning. Ved etablering og drift af byggeri, veje og p-arealer skal eventuelt spild af olie, kemikalier eller andre forurenende stoffer straks opsamles og bortskaffes på miljømæssigt forsvarlig vis, således at, der ikke sker nedsivning til jord eller grundvand jævnfør § 19 i Miljøbeskyttelsesloven – LBK nr. 1093 af 11/10/2024. Under etablering af bygninger skal boringerne sikres mod påkørsel og forurening, således grundvandet sikres mod forureningsrisiko jævnfør § 19 i Miljøbeskyttelsesloven – LBK nr. 1093 af 11/10/2024.

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 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 15. januar 2026, jf. planlovens § 35, stk. 8. Hvis afgørelsen påklages, vil kommunen orientere herom.

Klagemulighed

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 jf. planlovens § 60 a, stk. 1. En klage over denne afgørelse har opsættende virkning for projektet, medmindre klagemyndigheden beslutter andet jf. planlovens 60a, stk. 2.

Hvis klagefristen på 4 uger udløber på en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. planlovens § 60, stk. 2.

Venlig hilsen

Louise Friis Hansen
Landinspektør

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening – CVR: 60804214
Dansk Ornitologisk Forening – CVR: 54752415 samt CVR: 35320296
Friluftsrådet, kreds Himmerland-Aalborg – CVR: 56230718

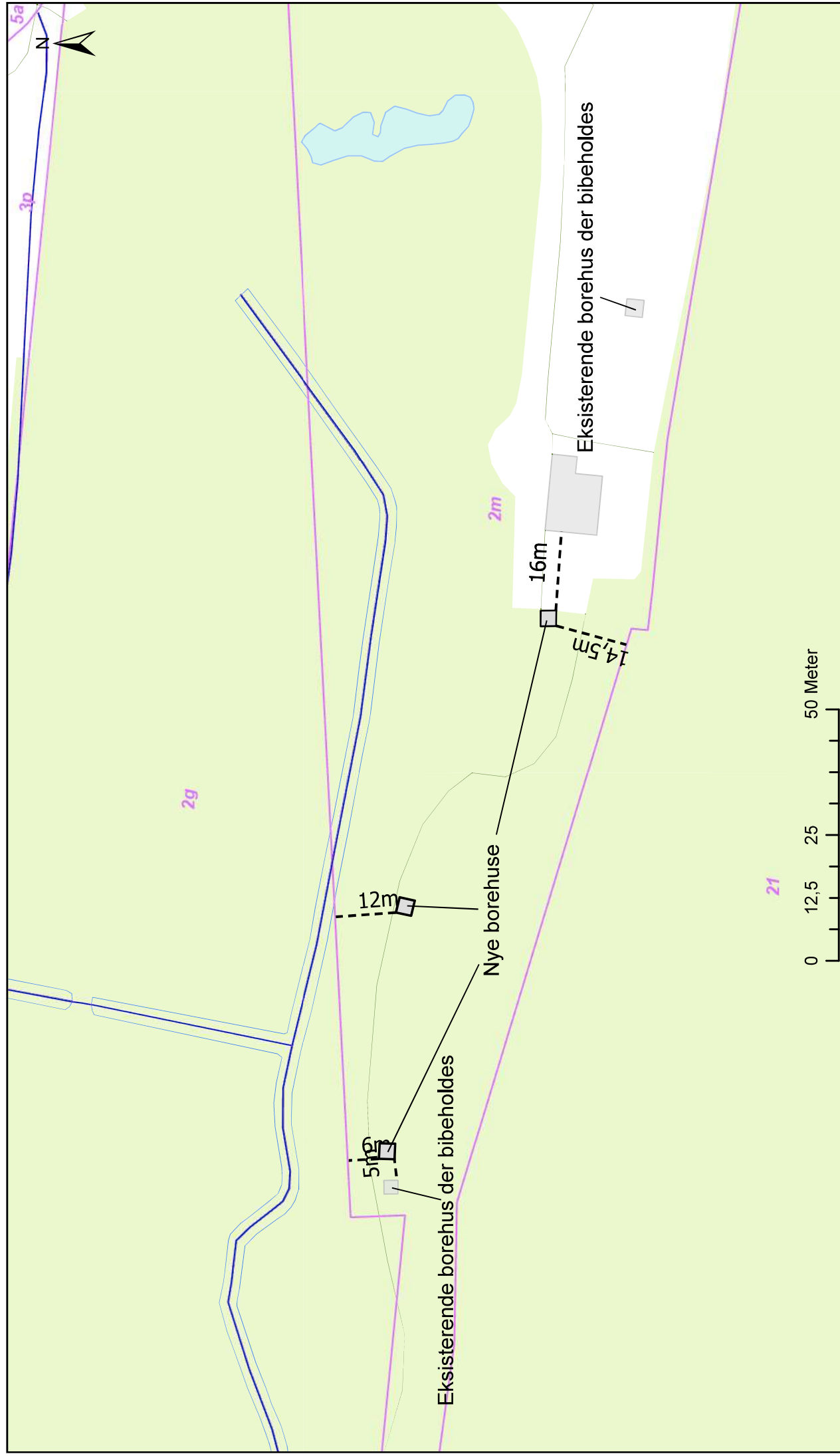
Du kan altid kontakte Aalborg Kommune sikkert på www.aalborg.dk/kontakt eller via Digital Post på www.borger.dk.
Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på www.aalborg.dk/gdpr.

Klagevejledning (planloven)

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.



Tekst:		Situationsplan		Aalborg Forsyning	
		Norbis Park 100, 9310 Vodskov Tlf. : 99828299		Reference: JCH	
Målforhold:		Udskrevet:		Reference:	
1:1.000		DATO: 10-11-2025		JCH	
Ved udskrift i A4 100 %		Gyldig:			

