Aalborg Kommune, Byggeri, TM
Stigsborg Brygge 105, 9400 Nørresundby

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

10. november 2026

Sagsnr.
S2026-8563

BFE-nr.
9210800

Matr.nr.
10al, Ajstrup By, Ajstrup

Landzonetilladelse

Melkærvej 8A, 9381 Sulsted

matr.nr. 10al, Ajstrup By, Ajstrup

På baggrund af din ansøgning modtaget den 17.07.2026 med seneste supplerende materiale modtaget den 29.09.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til udstykning af ejendom på 5.000 m² til regnvandsbassin og etablering af regnvandsbassin på 1.600 m² med servicevej

Tilladelsen omfatter udstykning af ejendom på 5.000 m² til regnvandsbassin samt etablering af regnvandsbassin på 1.600 m². Rundt om det nye regnvandsbassin etableres der en 4 meter bred servicevej til fremtidig vedligeholdelse af regnvandsbassinet. Derudover etableres der en adgangsvej til regnvandsbassinet fra Melkærvej.

Redegørelse
Ejendommen er beliggende i landzone, noteret som en landbrugsejendom, med et samlet areal på 114,65 ha.

Dele af ejendommen, er beliggende inden for kommuneplanramme 5.9.L2 – Ajstrup. Det ansøgte område er ikke omfattet af væsentlige landskabelige udpegninger, men grænser mod vest og syd op til beskyttet hede og vandløb efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det ansøgte er beliggende er ikke omfattet af en lokalplan.

Kommuneplanramme 5.9.L2 – Ajstrup
Kommuneplanrammen for Ajstrup udlægger området til blandet bolig og erhverv, og har til formål at fastholde landsbyens karakteristiske træk med et ubebyggede forte, naturen og bevaringsværdige bebyggelse.

Ansøgning
I forbindelse med at Ajstrup by skal separatkloakeres skal der etableres et regnvandsbassin der skal fungere som forsinkelsesbassin for udledning til Gade- og Melkærgrøften. Regnvandsbassinet etableres som et vådt bassin med en udledning til Gade- og Melkærgrøften, som drosles til 5l/s/ha.

Regnvandsbassinet inklusive servicevej og skråning bliver ca. 2.800 m², og får en permanent vanddybde på ca. 1,1 meter. Bassinet får en budkote i kote 9.4 DVR 90.

Regnvandsbassinet placeres i vestlige del af matr.nr. 10al Ajstrup By, Ajstrup. Hertil udstykkes en ny ejendom til regnvandsbassinet på a. 5.000 m².

I forbindelse med etablering af regnvandsbassinet, etableres der en midlertidig bygge- og oplagsplads på omkring 700 m². Ved afslutning af anlægsarbejdet for regnvandsbassinet vil bygge- og oplagspladsen blive nedlagt og arealet reetableret.

Naboorientering efter planlovens § 35
Der er gennemført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indgået bemærkninger fra naboer.

Anden lovgivning
Natura 2000
Der er foretaget en vurdering efter planhabitatbekendtgørelsens § 4, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, pkt. 2.

Nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område H218 Hammer Bakker, østlig del, beliggende ca. 3 km fra projektområdet. Området har stor vandsalamander (*Triturus cristatus*) som den eneste art på udpegningsgrundlaget. Stor vandsalamander er knyttet til vandhuller og terrestriske levesteder med skov, krat og ekstensivt drevne naturarealer. Projektområdet består af intensivt dyrket landbrugsjord uden egnede yngle- og rasteområde for arten. Der foreligger ingen funktionelle økologiske forbindelser mellem projektområdet og Natura 2000-området, hvormed projektet ikke påvirker hverken artens population eller dens levesteder. Der vurderes heller ikke at projektet vil påvirke habitatnaturtyper på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag. Natura 2000-område F1 Ulvedybet og Nibe Bredning ligger ca. 13 km fra projektområdet. Med baggrund i projektets karakter og områdets strukturer vurderes det ikke at F1 vil blive påvirket.

På baggrund heraf vurderes projektet ikke at påvirke arter eller naturtyper 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.

I de to søer syd for projektområdet er der registreret lille vandsalamander *(Lissotriton vulgaris)*. Projektområdet består af intensivt dyrket mark og udgør ikke egnet yngle- og rasteområder for hverken stor vandsalamander og spidssnudet frø. Projektområdet har hverken vandhuller eller uforstyrrede terrestriske opholdssteder der agerer yngle og rasteområder for arterne. Der observeret spidssnudet frø ca. 1,4 km sydvest for projektområdet samt registreringer af stor vandsalamander ca. 1,2 km sydvest for projektområdet. Mellem observationerne og projektet forekommer der ikke sammenhængende egnede levesteder, derudover overstiger de vejledende vandringsafstande for arterne. Det vurderes derfor, at projektområdet ikke indgår som en del af arternes yngle- eller rasteområder, og at projektet ikke vil kunne beskadige eller ødelægge sådanne områder.

Der er registreret rastende individer af løgfrø ca. 1,2 km sydvest for projektområdet. Der foreligger ingen registreringer af løgfrø fra de projektnære søer eller øvrige vandhuller inden for vandringsradius. På baggrund af afstanden til nærmeste observationer, manglende vandringskorridorer, samt projektets karakter vurderes det, at projektet ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for løgfrø.

Der foreligger registreringer af flagermus ca. 1,3 km fra projektområdet. I forbindelse med etablering af adgangsvejen fældes en trærække på ca. 10 m bestående af yngre løvfældende træer samt to ældre nåletræer. Træerne er vurderet at være unge og uden flagermusegnede strukturer der kan agere yngle- eller rasteområder for flagermus. De ældre nåletræer vurderes ligeledes ikke at have egenskaber, der gør dem eg-

nede som yngle- eller rasteområder for flagermus. Derudover er trælinjen isoleret uden en funktion som ledelinje. Det vurderes derfor, at projektet (heriblandt fældning af denne trærække) ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af flagermusenes yngle- og rasteområder.

Der er observeret odder ca. 2 km fra projektområdet. Registreringen er knyttet til et andet vandsystem, og projektområdet består af dyrket mark uden egnede rastelokaliteter, skjul eller vandløbsnære habitater der kan udgøre yngle- og rasteområde for odder. Projektet medfører altså ikke ændringer, som påvirker odder.

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

VVM-screening
Det ansøgte projekt er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10f og 10g, samt pkt. 11 c, og derved omfattet af krav om screening efter § 16.

Aalborg Kommune har d. 25.09.2026 truffet afgørelse om at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet og derfor ikke er VVM-pligtigt. Afgørelsen er truffet efter § 21, stk. 1 i miljøvurderingsloven.

Vandløbsloven og naturbeskyttelsesloven
Aalborg Kommune har d. 10.11.2026 meddelt tilladelse efter vandløbslovens § 47 samt naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, jf. § 3, til etablering af udløbsværk med droslet udledning af regnvand fra det ansøgte regnvandsbassin.

Ny adresse
Adressemyndigheden har i forbindelse med sagen tildelt det ansøgte regnvandsbassin en adresse. Adressen bliver Melkærvej 8A, 9381 Sulsted.

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.
Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver 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. Aalborg Kommune lægger vægt på at regnvandsbassinet placeres inden for planlagt område for blandet bolig og erhverv, i landsbyen Ajstrup som skal separatkloakeres. Derudover lægger Aalborg Kommune vægt på at ejendommen ikke er omfattet af landskabelige udpegninger der taler imod en tilladelse og at regnvandsbassinet placeres i ca. samme terrænniveau som det omgivende landskab, hvorved dette ikke påvirkes væsentligt negativt.

Aalborg Kommune finder desuden placeringen hensigtsmæssig, da regnvandsbassinet skal fungere som forsinkelse for udløb til Gade- og Melkærgrøften, der løber lige syd for regnvandsbassinet.

Afslutningsvis lægger Aalborg Kommune særligt vægt på at formålet med regnvandsbassinet skal etableres i forbindelse med separatkloakering af Ajstrup by, og at bassinet skal forsinke og rense regnvandet før udledning til Gade- og Melkærgrøften. Etableringen er således forbundet med væsentlige samfundshensyn.

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 anlægsarbejde må påbegyndes, før klagefristen er udløbet.

Offentliggørelse
Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer den10-11-2026, 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

Anders Brusen Jensen
Landzone- og byggesagsbehandler

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.



Melkærvej 8A, 9381 Sulsted
Regnvandsbassin og udstykning heraf

Tidspunkt: 09-11-2026 09:31:51
Udskrevet af: Anders Brusen Jensen
Målestoksforhold: 1:15000

Fremtidig permanent adgangsvej til bassin.

Midlertidigt adgangsvej til og fra byggeplads og arbejdsareal

Bredholtvej

Sindholtvej

Ajstrupvej

Melkærvej

10al

30g

32a

12i

12l

27d

29h

28g

28a

44

26a

10t

10ae

10ag

10ø

10a

10f

11q

60ap

11o

60t

60aa

60az

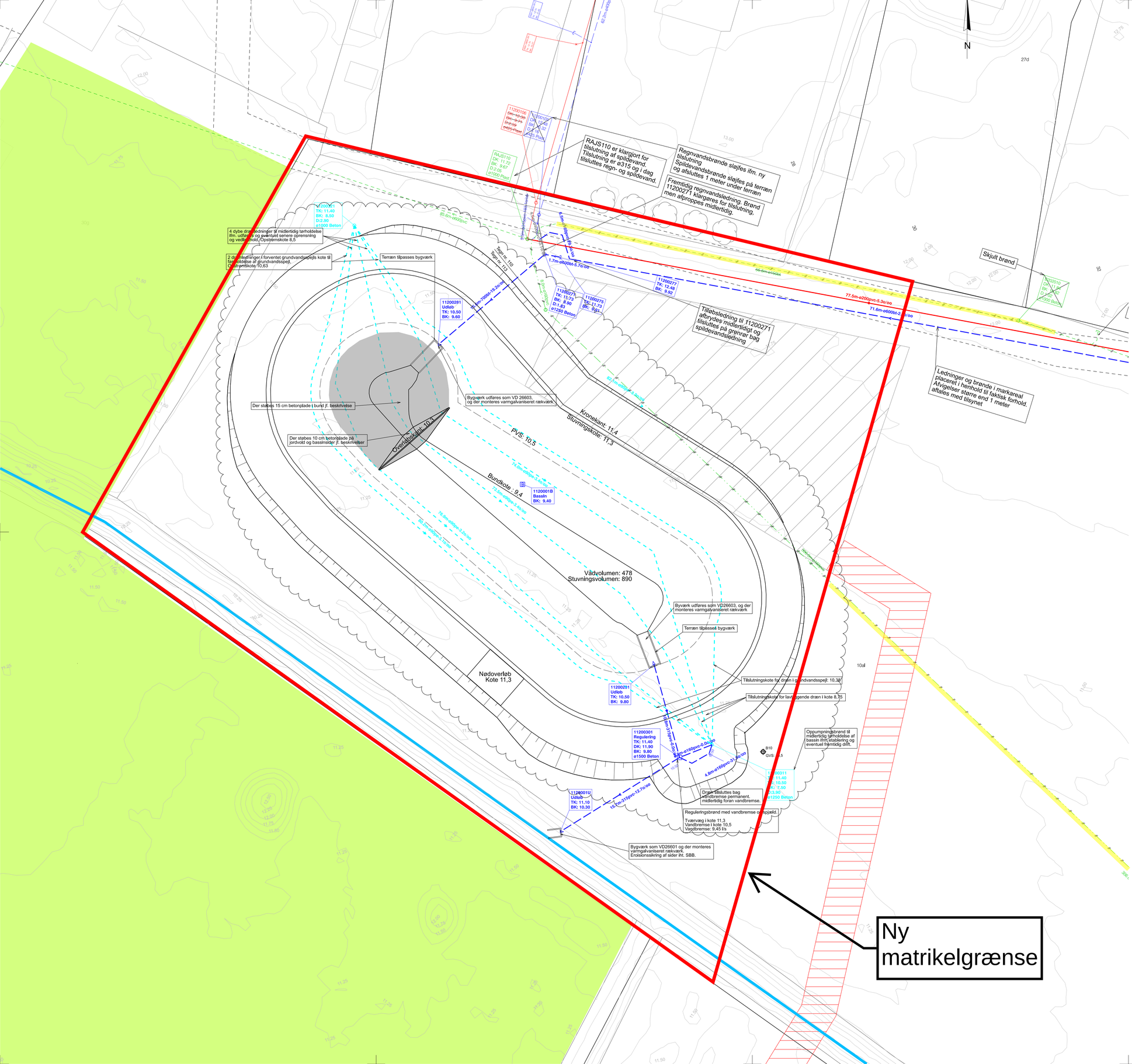
6s

6p

5a

5u

3y



SIGNATURFORKLARING:

LEDNINGER PROJEKTERET ANLÆG:

- Tilslutningspunkt / Punktnummer / Bundkote
- Vejafvandingsrist
- Tilslutningspunkt m. bundkote
- Styret underboring
- Opgraves/Betonfyldes

LEDNINGER EKSISTERENDE ANLÆG:

- Spildevandsledning
- Regnvandsledning
- Brand nummer / Omtrentlig dækselkote / Bundkote / Dybde / Brønddiameter i mm.
- Fællesledning
- Trykledning
- Dræn ifm. bassin
- Stik : id. 12 - stik i brønd - grønnar - påhug/påboring - afproping af stik
- Nedlagt kloakledning
- Foringsrør til el/gas/fiber
- Private ledninger på egen grund spildevand/regnvand/fællesvand
- I drift / Død
- Vandledning med stik og ventil
- Vejafvandingsledning
- Fjernvarmeledning
- Gas- og naturgasledning
- Drænledning
- El Lavsp. / Signalkabel
- El Højspænding ledning
- El Højspænding 60kV
- Lysleder/Fiber
- Olieledning

DIVERSE SIGNATURER:

- Eksisterende koter
- Projekterede koter
- Grøft/rørlagt vandløb
- Matrikelgrænse
- Stikledningens funktion undersøges ifm anlægsarbejdet
- Geoteknisk boring
- Arbejdsareal / Jorddepot
- Interimsvej
- Servitutareal
- Beskyttet natur
- Ejendom med kælder

0 5 10 Meter

Ved print/plot af pdf-filer skal tegningen udskrives i 100% for koorekt målforhold

NOTE:

Tegningen indeholder ikke nødvendigvis alt i denne signaturforklaring.
Stikledninger og vejafvandingsstik skal udføres i ø110 mm PVC, med mindre andet er anført.
Andre forsyningsledninger er ajourført fra LER. Ubenævnte mål er i mm.
Koter er i system DVR90 og XY-koordinaterne er i system ETRS89 / UTM zone 32N.

Rev.:	Tekst:	Udført:	Kontrol:	Godkendt:	Rev. Dato
A	Bassin og omfangsdræn ændret	CHGU			

Aalborg Kloak A/S Norbis Park 100 9310 Vodskov Tlf. 9982 8299

Aalborg Forsyning

Ajstrup - Separatkloakering, Etape 2

Ledningsplan 4

Bassin og ledninger

TEGN. NR.: 113 A

Dato: 22-04-2026 Rev. dato: 18-06-2026 Proj. af: Mål: 1:200 Sagsnummer: 320824231

ARTELIA

Sti: pw://moe-pw.bentley.com:moe-pw-01/Documents/Projects/1024130/06 Design/06-03 INF/05-03-02 Tegninger/filer/Tegningsfil ledninger