



By og Land

Byggeri, BL
Stigsborg Brygge 105
9400 Nørresundby

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

Init:
LOUH

Sagsnr.:
S2025-5601

BFE-nummer
9885968

Matr.nr.
12f, Nøvling By, Nøvling

15. januar 2025

Landzonetilladelse

Lundegårde 16, 9210 Aalborg SØ

matr.nr. 12f, Nøvling By, Nøvling

På baggrund af din ansøgning modtaget den 28. maj 2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 7. oktober 2025 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til opførelse af 4 borehuse på hver 9,61 m²

Tilladelsen omfatter opførelse af 4 nye borehuse på AFV Engkilde 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 4 forskellige steder spredt på matriklen mellem de eksisterende boringer som vist på vedhæftede kortbilag.

Borehusene skal etableres oven på 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. De eksisterende borehuse rives ikke ned, da de eksisterende boringer bibeholdes til enten monitorering eller afværgepumpning.

Redegørelse

Ejendommen ligger landzone og er ejet af Aalborg Forsyning. Matriklen er ikke omfattet af en kommuneplanramme, lokalplan eller byplanvedtægt. Størstedelen af matriklen er registeret som § 3 beskyttet eng i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Kommuneplanens retningslinjer

Den ansøgte placering er udpeget som områder med særlige drikkevandsinteresser, boringsnært beskyttelsesområde, kildepladszone, Grønt danmarkskort – potentielt naturområde, Grønt danmarkskort – potentiel økologisk forbindelse, indvindingsopland, Landskabshensyn – Bakkelandskabet Kongshøj Bakke Nørholm Fjordlandskab, bevaringsværdigt landskab 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 – potentielt naturområde og potentiel økologisk forbindelse

De potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser udenfor byerne, skal normalt søges friholdt for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende. Der kan i særlige tilfælde etableres tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende, dog kun som integrerede elementer i samspil med natur- og rekreative interesser, og hvis de ikke med rimelighed kan henvises til en placering uden for Grønt Danmarkskort. Der skal tilstræbes synergieffekter, for eksempel med græsning af dyr og afskærmning med læhegn.

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.

Bevaringsværdige landskaber

Bevaringsværdige landskaber, skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og tekniske anlæg. I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til at beskytte eller forbedre landskabets karaktergivende strukturer og elementer vægtes højt. Ændringer må ikke forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske, naturbetingede, rekreative eller visuelle oplevelsesværdier. Bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, er undtaget af retningslinjen. Landbrugs- og skovbrugsbyggerier skal dog søges indpasset i landskabet.

Landskabshensyn – Kongshøj Bakke

Kongshøj Bakke er en kridtø, der hæver sig højt op over de lave dalstrøg, der omgiver bakken. Området er kendetegnet ved bakkens overordnede form og det storbakkede terræn med stedvise kuperede partier. Ejendommene i det åbne land ligger overvejende langs vejene på bakkeplateauet. Nyt landbrugsbyggeri bør bygges i tilknytning til de eksisterende ejendomme og gerne placeres nede i terræn af hensyn til de åbne udsyn i området.

Anden lovgivning

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. Nærmeste Natura 2000 områder er nr. 18 Rold Skov, Lindensborg Ådal og Madum Sø samt Nr. 15 (Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal), som ligger hhv. 8 km syd og 9 km vest for arealet. Som følge af projektets karakter, der ikke medfører væsentlige påvirkninger af omgivelserne udenfor overdrevet, heller ikke i form af emissioner, støj eller andre forstyrrelser, vurderes projektet hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer eller projekter at påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000 områder.

Bilag IV-arter

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

Arealet ligger indenfor udbredelsesområdet for en række bilag IV arter, hvoraf følgende kan have forekomst i området: spidssnudet frø, stor vandsalamander, strandtudse, løgfrø, markfirben, odder og flere arter af flagermus. Indenfor en radius af 2 km er der fundet spidssnudet frø, stor vandsalamander, strandtudse og arter af flagermus. De nærmeste fund er af spidssnudet frø i vandhuller ca. 380 m nordøst for kildepladsen og 880 m sydøst for kildepladsen.

Arealet, hvor borerne skal placeres, er for tørt til at rumme egnede yngleområder for padder, og på grund af arealets karakter (lav vegetation, der slås ekstensivt) og placering i forhold til potentielle ynglevandhuller i området vurderes det heller ikke egnet som rasteområde for padder.

På grund af arealets karakter (lav men tæt vegetation) samt den beskedne størrelse og isolerede beliggenhed vurderes arealet ikke at være egnet levested for markfirben. Arealet vurderes ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for odder, da de nærmeste vandløb har karakter af drængrøfter uden skjulesteder. Der kan være forekomst af flagermus i området, men da der ikke fjernes bygninger eller træer og da brugen af området er uændret, vurderes det ansøgte ikke at kunne påvirke flagermus. Det ansøgte vurderes ikke at kunne påvirke andre bilag IV arter.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at projektet ikke vil medføre ødelæggelse eller beskadigelse af yngle- eller rasteområder, eller forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af 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.

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. Borehuset er undtaget krav om byggetilladelse, hvis højden ikke er over 3 m over naturligt terræn. Borehuset 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.

Andre tilladelser

Aalborg Kommune har den 21. november 2025 meddelt tilladelse efter vandforsyningsloven til etablering af de to nye boringer (med vilkår om at ibrugtagning er betinget af forudgående dispensation fra § 3 i naturbeskyttelsesloven).

Aalborg Kommune har den 13. januar 2026 meddelt dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 3 (overdrev) til etablering af to af boringerne. Der indenfor de seneste år givet dispensation til udskiftning af 3 andre boringer på samme overdrevsareal (længere mod vest).

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)

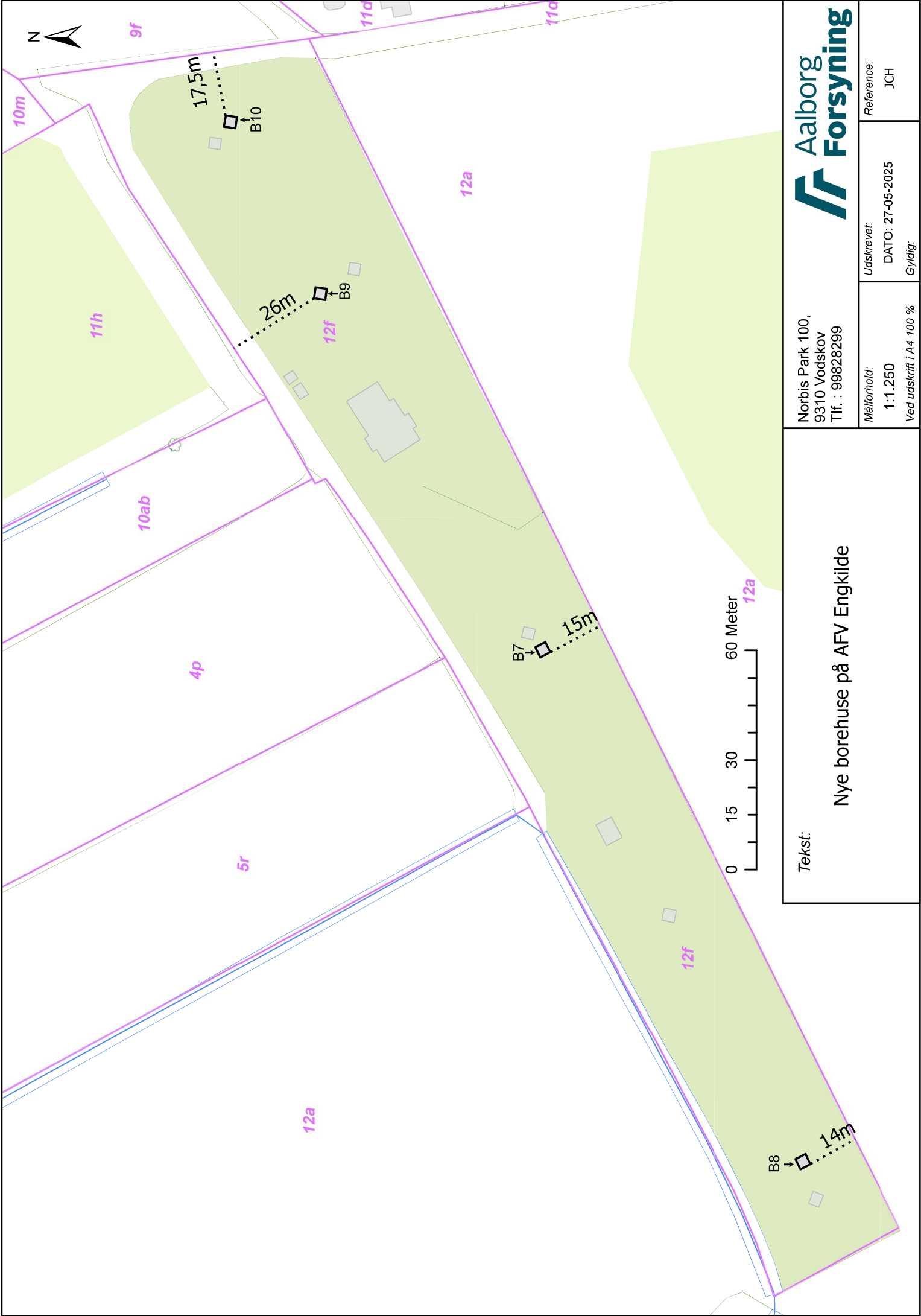
Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. For afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1 kan du desuden klage over kommunens vurdering, hvis du mener, at kommunen efter din opfattelse burde have 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:

Nye borehuse på AFV Engkilde

Norbis Park 100,
9310 Vodskov
Tlf. : 99828299



Målforhold: 1:1.250 Ved udskrift i A4 100 %	Reference: JCH	
	Udskrevet: DATO: 27-05-2025	Gyldig:

