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.
EMIH4

03. november 2026

Sagsnr.
S2026-5315

BFE-nr.
8589402

Matr.nr.
14n, Gudum By, Gudum

Landzonetilladelse

Matr.nr. 14n Gudum By, Gudum

På baggrund af din ansøgning modtaget den 30-04-2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

Landzonetilladelse til udstykning af et areal på 1,6 ha til grundvandsbeskyttelsesformål

Tilladelsen omfatter udstykning af ca. 1,6 ha af matr.nr. 14n, Gudum By, Gudum til en ubebygget grund til grundvandsbeskyttelse. Ansøger har oplyst, at den udstykkede grund skal henligge uændret og ikke beplantes med skov, men fortsat vil fremstå lysåbent som i dag.
Den nye ejendoms udstrækning og beliggenhed kan ses på korbilag til denne afgørelse.

Vilkår

Tilladelsen er givet med følgende vilkår,

- At den udstykkede ejendom til grundvandsbeskyttelsesformål opnår lovlig vejadgang til offentlig vej
- At der ikke må opføres bebyggelse på den udstykkede ejendom til grundvandsbeskyttelse

Redegørelse

Arealet, som ansøges udstykket til grundvandsbeskyttelsesformål er beliggende i landzone og er en del af en landbrugsejendom på ca. 6,69 ha, der består af 2 jordstykker.
Arealet, som ansøges udstykket, er beliggende indenfor boringsnært beskyttelsesområde (BNBO), indvindingsopland, kildepladszone, indsatsområder indenfor nitratfølsomme indvindingsområder, område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), en indsigtskile fra Gudumholm Kirke, samt udpeget som område med geologiske bevaringsværdier, Grønt Danmarkskort (potentielt naturområde og potentiel økologisk forbindelse) og landskabskarakterområde 6 Sejlflod Bakke.

Aalborg Kommune skal, efter Vandforsyningsloven vedtage indsatsplaner for at beskytte den fremtidige drikkevandsforsyning mod forurening. Efter Vandforsyningsloven kan kommunen eller en almen vandforsyning indgå aftale med lodsejerne om dyrkningspraksis eller om køb af hele eller dele af ejendommen, for at gennemføre indsatsplanen. Det er de almene vandforsyninger, der skal forhandle aftaler om dyrkningsrestriktioner med de berørte lodsejere. De almene vandforsyninger arbejder for at opnå frivillige aftaler om dyrkningsrestriktioner med lodsejerne.
Ejeren af matr.nr. 14n Gudum By, Gudum har indgået aftale med VSK a.m.b.a om at overdrage arealet.

Kommuneplanrammer og lokalplan
Ejendommen er beliggende i landzone i det åbne land og er ikke omfattet af en kommuneplanrammer eller lokalplan.

Kommuneplanens retningslinjer
Område med særlige drikkevandsinteresser og indvendigsopland
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.
Ved nyudlæg af arealer til byvækst i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) skal der ske en særlig vurdering i forhold til at fremtidssikre muligheder for indvinding af vand til almen vandforsyning.

Geologiske bevaringsværdier – Sejlflod Kridtø
For at sikre de geologiske interesser i området, bør råstofgravning begrænses. Ved en evt. råstofindvinding af kalk og grus bør det sikres, at den geomorfologiske landskabelige storform bevares intakt. Endvidere bør tidligere og fremtidige råstofgrave holdes åbne.

Bebyggelse og beplantning specielt langs foden af skrænterne skal indpasses, så det ikke spolerer indtrykket af, at bakkeøen ligger som en "ø i et hav".

Sejlflod Kridtø er en skarp tegnet bakke af skrivekridt og glaciale aflejringer omgivet på alle sider af hævet havbund fra Litorinahavet. Hele kridtøen er udpeget som værdifuldt geologisk område og nationalt geologisk interesseområde.

Grønt Danmarkskort – potentielle naturområder 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.

I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser både i og udenfor byerne, skal forbindelser for dyr og mennesker samt udveksling af svampe og planter sikres og forbedres. Afskæres forbindelsen undtagelsesvis af anlæg, for eksempel veje, jernbaneforbindelser, ledninger og lignende, skal disse indrettes sådan, at spredningsmulighederne opretholdes. Dette kan ske ved at etablere faunapassager og ledelinjer som skovbryn, læhegn, udyrkede bræmmer langs vandløb mv. De rekreative forbindelser skal ligeledes opretholdes, for eksempel med viadukter eller cykel- og gangbroer, så cykelruter og stier opretholdes. Undtagelsesvis kan der ved særlige tilfælde efter en konkret vurdering etableres hegn for eksempel i forbindelse med naturplejeprojekter

Indsigtskile fra Gudumholm Kirke
For kirker skal det i planlægning og administration sikres, at hensynet til kirkernes fremtræden varetages.

Indenfor fjernbeskyttelseszoner vist på kortet kan der ikke opføres bygninger, tekniske anlæg m.v., medmindre det er sikret, at hensynet til kirkernes betydning som monumenter i landskabet ikke tilsidesættes.

Indenfor nærzoner og indsigtskiler vist på kortet skal der tages særlig hensyn til henholdsvis kirkernes samspil med landsbymiljøet/bymiljøet og udsigten til og fra kirkerne, som beskrevet i de tilhørende registreringer.

Landskabskarakterområde 6 Sejlflod Bakke
Nye projekter og anlæg i det åbne land samt i overgangen mellem by og land skal indpasses i landskabet og konsekvenserne for landskabskarakteren i det givne område vurderes og eventuelt dokumenteres via visualiseringer.

Landskabet uden for Aalborg Kommunes byer er opdelt i 27 forskellige landskabskarakterområder.

Beskrivelser, vurderinger, strategiske mål og konkrete anbefalinger for hvert landskabskarakterområde skal inddrages i al sagsbehandling samt i alle planer og projekter i det åbne land samt i overgangen mellem by og land for at varetage hensynet til kommunens landskabskvaliteter.

Brugen af landskabet skal foregå hensynsfuldt, hvilket betyder, at landskabets styrker skal fremmes, landskabets tilstand skal beskyttes eller forbedres, visuelle oplevelser skal understøttes og der skal værnes om sårbare områder.

Inden for de forskellige landskabskarakterområder skal muligheden for adgang til samt oplevelse og forståelse af de landskabelige værdier styrkes, dog under hensyntagen til områdernes sårbarhed.

Arealet, der er ansøgt udstykket er udpeget med det strategiske mål *vedligeholde*. Det betyder, at der ved ændringer i arealanvendelsen eller andre aktiviteter bør lægges vægt på at tilpasse ændringerne til den eksisterende landskabskarakter og samspillet med de omkringliggende landskaber.

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. Det nærmeste Natura 2000 område Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov og det sammenfaldende fuglebeskyttelsesområde Lille Vildmose, ligger ca. 3,6 km mod syd-øst. På baggrund af afstanden og projektets omfang vurderes det, at projektet hverken alene eller sammen med andre planer og projekter kan medføre en væsentlig 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 3 km radius fra projektområdet (jf. arter.dk), kendskab til forekomst af følgende relevante bilag IV-arter: flagermus (barnæser, sydflagermus og vandflagermus), odder og stor vandsalamander. Nærmeste konkrete fund af bilag IV-arter er barnæser ca. 550 m nord-øst for projektområdet.

Da ansøger har oplyst, at arealet skal henligge som det er i dag og projektet således alene omhandler udstykning og ingen fysiske ændringer af arealet, vurderer Aalborg Kommune, at projektet ikke at vil 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 udstykning af et ubebygget areal til grundvandsbeskyttelsesformål, der fortsat skal forblive ubebygget og skal henligge som det fremstår i dag. Da der er tale om et areal, hvor der ikke vil kunne opføres bebyggelse på, vurderes det ikke at påvirke naboerne, da der således alene er tale om ændring af ejendomsretlige forhold.

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. Da udstykningen sker med henblik på grundvandsbeskyttelsesformål, finder ingen af undtagelserne anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Kravet om landzonetilladelse til udstykning har bl.a. til formål at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anden anvendelse, som kræver landzonetilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Kravet om landzonetilladelse skal også sikre, at udviklingen sker i overensstemmelse med planlægningen for området. Det skal derfor indgå i vurderingen, hvad der er formålet med udstykningen, og hvilke afledte følger udstykningen kan få, herunder om udstykningen må antages at kunne bidrage til en udvikling i strid med planlovens formål.
Som udgangspunkt gives der ikke tilladelse til udstykning af ejendomme i landzone, hvorved der skabes en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land.

Aalborg Kommune lægger ved sin afgørelse særlig vægt på det samfundsmæssigt nødvendige hensyn i at sikre rent drikkevand og tillægger dermed de miljømæssige hensyn som kommunen skal varetage i landzoneadministrationen særlig vægt. Aalborg Kommune lægger desuden ved sin vurdering vægt på, at det i ansøgningen er oplyst, at der ikke skal opføres bebyggelse på arealet, men arealet skal henligge urørt.
Aalborg Kommune inddrager i sin vurdering, at det vurderes, at der ikke vil være udfordringer i sikre vejadgang til offentlig vej, for den nye ejendom og at det sikres ved at stille vilkår om, at der skal kunne opnås lovlig vejadgang.
Aalborg Kommune lægger desuden vægt på ved sin vurdering, at det er i overensstemmelse med kommuneplanretningslinjerne om geologiske bevaringsværdier, indsigtskile fra Gudumholm Kirke, Grønt Danmarkskort og Landskabskarakterområde 6 Sejlflod Bakke at tillade udstykningen, netop fordi hensigten er at arealet skal henligge urørt og hverken beplantes eller bebygges.

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.

Offentliggørelse
Afgørelsen vil blive offentliggjort på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk/annoncer den 03-11-2026, 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

Emilie Koch 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.



Oversigtskort 1:10000

© Geodatastyrelsen

Ejendom	Ejer	Areal før	Areal efter
Matr.nr. 14n m.fl. Gudum By, Gudum Thorsbrovej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde	Kurt Jensen Thorsbrovej 12, 9280 Storvorde	6,69ha	ca. 5,33ha
Delnr. 2 af matr.nr. 14n Godum By, Godum	VSK A.M.B.A Vandværksvej 25, 9280 Storvorde	0,00ha	ca. 1,61ha

○ Landbrugsbygning

Praktiserende Landinspektørers Forening
Kalvebod Brygge 31-33 - 1780 København V
Tlf.: 38 86 10 70 - http://www.plf.dk

Udfærdiget d. 30. april 2026
i anledning af Udstykning

Landinspektør Martin Bak Rasmussen