



**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:  
KR

Sagsnr.:  
S2025-3955

BFE-nummer  
10113361

Matr.nr.  
50a, Ø. Halne By, Vadum

12. februar 2026

# Landzonetilladelse

## Rullebanen 25, 9430 Vadum

matr.nr. 50a, Ø. Halne By, Vadum

På baggrund af din ansøgning modtaget den 02.04.2025 med seneste supplerende materiale modtaget den 03.02.2026 meddeler Aalborg Kommune hermed efter planlovens § 35, stk. 1,

### Landzonetilladelse til udstykning af matrikel på 10 x 15 m, i alt 150 m<sup>2</sup> til etablering af pumpestation.

#### Redegørelse

Der er søgt om landzonetilladelse til udstykning på 15 x 10 m i alt 150 m<sup>2</sup> til etablering af pumpestation. Pumpestationen er til spildevand og er nødvendig ifm. separatkloakering af Vadum, da faldforholdene i området gør, at spildevandet ikke kan afledes via gravitation. Pumpestationen etableres på et areal, som udstykkes til formålet.

Den nye ejendom udstykkes af eksisterende matrikel 50a, Ø. Halne By, Vadum. Ejendommen 50a er beliggende i landzone, er landbrugsnoteret og har i dag et areal på 7,13 ha.

Den ansøgte placering er omfattet af en skovbyggelinje samt udpeget som Grønt Danmarkskort potentielt naturområde og potentiel økologisk forbindelse, oversvømmelsestruet område fra regnvand-skybrud og skovrejsningsområde – ønsket og beliggende i landskabskarakterområdet Vadum Skovlandskab.

Den nye matrikel etableres med PE græsbeskyttelsestavler i sort farve, og kantafgrænsningen etableres med kantsten sat i beton.

På udstykningen skal der etableres en pumpestation bestående af en pumpestump med dykkede pumper i en ø1600 brønd samt et kombineret el- og ventilskab. Pumpesumpen overdækkes med et firkantet dæksel. El- og ventilskabet der som det eneste etableres over terræn er 1,6 m langt, 1,11 m bredt og 1,35 m højt.

Pumpestationen placeres så der er minimum 1,5 m til naboskel mod nord og vest. Mod syd er der ca. 8,6 m til naboskel og mod øst til den offentlige vej, Rullebanen er der ca. 6,2 m.

#### Kommuneplan

Ejendommen er beliggende i landzone i det åbne land og er ikke omfattet af en kommuneplanramme.

#### Lokalplan

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, byplanvedtægt eller deklaration.

## **Kommuneplanens retningslinjer**

### *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.

### *Oversvømmelsestruede områder*

Arealer i oversvømmelsestruede områder fra regnvand-skybrud, skal friholdelse for nye byområder, ny bebyggelse, tekniske anlæg, infrastruktur eller ændret anvendelse, medmindre der etableres tilstrækkelige afværgeforanstaltninger.

Der skal laves en vurdering af, om det er muligt at etablere afværgeforanstaltninger, og hvilke afværgeforanstaltninger, der er mest hensigtsmæssige i det konkrete område i forhold til samfundsmæssige interesser.

### *Skovrejsningsområde*

Inden for områder udpeget til skovrejsning, må der ikke etableres tekniske anlæg og bebyggelse eller indtages arealer til formål, der kan forringe mulighederne for skovrejsning.

### *Vadum Skovlandskab*

Vadum Skovlandskab er især karakteriseret ved et let bølget terræn og en tydelig aftegnet bakke centralt i området. Området adskiller sig fra omgivelserne med sit mere varierede terræn med stedvis yoldiaflade og sin skovprægede karakter. Området er overvejende i lille skala med marker opdelt af levende hegn og små og ofte nye skovområder. Bebyggelsesmønstret er middelstore gårde placeret i bakkeranden og i landskabet omkring bakken ofte ud til vejene. Karakterområdet grænser op til Vadum by, der ligger centralt i området.

Ændringer i landskabet bør indpasses i landskabets eksisterende landskabskarakter af små til middelstore marker, omgivet af levende hegn og skovområder. Det er væsentligt at sikre oplevelsen af den centralt beliggende bakke med bebyggelserne beliggende langs bakkeranden. Bakken udgør områdets væsentligste landskabselement. Ny bebyggelse i området bør ske i Vadum. Bebyggelse i det åbne land bør ved bakken understøtte den karakteristiske randbebyggelse. Nødvendigt landbrugsbyggeri bør ske i tilknytning til områdets eksisterende ejendomme. Ny bebyggelse og anlæg kan indpasses i landskabskarakteren ved brug af beplantning, herunder levende hegn og skovområder.

Den nordlige del er i nogen grad præget af tekniske anlæg. Yderligere tekniske anlæg i området bør begrænses. Der kan indpasses mindre anlæg eller anlæg der ikke er høje. De kan indpasses i områdets struktur af marker omgivet af skove.

## **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.

Projektområdet ligger i landzonen i udkanten af Vadum. Nærmeste Natura 2000-område er N15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, som ligger ca. 3,5 km sydvest for projektområdet. På baggrund af projektets udformning og den betydelige afstand til Natura 2000-området vurderes, at udstykning af ny ma-

trikel til etablering af en pumpestation og i den forbindelse fjernelse af angivende stykke beplantning, hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil 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 kendskab til følgende bilag IV arter i ca. 5 km radius omkring projektområdet: odder, spidssnudet frø, stor vandsalamander, strandtudse, grøn mosaikguldsmed, vandflagermus, damflagermus og sydflagermus. Projektområdet er desuden beliggende indenfor udbredelsesområdet af følgende Bilag IV arter, som derfor kan forekomme i projektområdet: løgfrø, dværgflagermus, skimmelflagermus og brun langøre. Dog indeholder projektområdet ikke egnede habitater til odder, løgfrø, spidssnudet frø, stor vandsalamander, strandtudse og grøn mosaikguldsmed.

I forbindelse med projektet, ønskes det at fjerne få træer, som står ved en indkørsel igennem et læhegn. Hegnet består af piletræer, som er plantet i 2004. Træerne vurderes til at være for spinkle, til at være egnet levested for flagermus. Hullet i læhegnet vil ikke blive større end de øvrige huller der er i rækken og det vurderes at fældningen af træerne ikke vil få betydning for læhegnets egenskab som potentiel ledelinje.

Det vurderes på baggrund af det ovenstående, at projektet ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning i Natura 2000, samt at projektet ikke vil have en negativ påvirkning på arter af flagermus der er opført på habitatdirektivets bilag IV.

#### *Lov om offentlige veje*

Aalborg Kommune har meddelt overkørselstilladelse d. 11.02.2026. Vilkår i denne skal overholdes.

#### **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 alene meddeles landzonetilladelse til en ændring af ejendomsgrænser i form af udstykningen af den 150 m<sup>2</sup> store grund til kloakeringsformål. Det vurderes at være af underordnet betydning for naboerne, at der foretages en ændring af ejendomsgrænserne med henblik på at ændre ejerforholdene for arealet.

#### **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.

Da der ikke er tale om en udstykning til samdrift med en bestående landbrugsejendom, udstykning af en skovejendom eller anden udstykning omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelser jf. planlovens § 36, stk. 1, nr.1-21, kræver udstykningen landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Jævnfør Planlovens § 36, stk. 1 pkt. 9 er byggeri, der i bygningsreglementet er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse undtaget krav om landzonetilladelse.

Ifølge BR18 § 4, stk. 1, pkt. 4 er bl.a. pumpestationer for vand-, afløbs- og fjernvarmesystemer med et areal på højst 30 m<sup>2</sup> og en højde, der ikke overstiger 3,0 m undtaget krav om byggetilladelse.

Opførelsen af pumpestationen er undtaget krav om byggetilladelse og dermed også undtaget krav om landzonetilladelse. Nærværende landzonetilladelse omhandler derfor kun udstykning af den grund, hvorpå pumpestationen skal opføres på.

Praksis vedr. udstykning af nye ejendomme i det åbne land er restriktiv, da det som udgangspunkt er i strid med hensynet om at modvirke spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, udenfor planlagte områder.

Aalborg Kommune tillægger det imidlertid væsentlig vægt ved sin vurdering, at der er tale om udstykning af en mindre ejendom til offentlige forsyningsformål, her en pumpestation til spildevand ifm. separatkloakering. Det indgår desuden i kommunens vurdering, at udstykningen af grunden udelukkende sker for at forsyningsvirksomheden kan erhverve arealet til offentlige forsyningsformål, så det bliver muligt at opføre den ønskede forsyningsbygning, der er undtaget krav om hhv. landzonetilladelse og byggetilladelse.

Aalborg Kommune vurderer, at det planlægningsmæssige hensyn om at sikre tilstrækkelig og tilfredsstillende offentlig infrastruktur, herunder kloakering, og det forhold at udstykningen er ansøgt for at muliggøre at forsyningsvirksomheden kan erhverve et areal, hvorpå forsyningsbygningen kan opføres, i denne konkrete sag, vejer tungere end det generelle hensyn om at sikre, der ikke dannes nye, frit omsættelige ejendomme i det åbne land. Det indgår i kommunens vurdering, at den nye ejendom ikke vil kunne ibrugtages til andre formål end offentlige forsyningsformål, herunder håndtering af spildevand, uden landzonesagsbehandling, medmindre den ibrugtages til formål, der er undtaget krav om landzonetilladelse.

I vurderingen af om der kan meddeles landzonetilladelse til udstykning er det desuden taget i betragtning, at den nordlige del af landskabskarakterområdet Vadum Skovlandskab i forvejen er præget af tekniske anlæg og at tekniske anlæg derfor bør begrænses, men at mindre anlæg kan indpasses i landskabskarakteren ved brug af beplantning, bl.a. levende hegn.

Det er vurderet at udstykningen af ejendommen til etablering af pumpestation vil påvirke landskabskarakterområdet i meget begrænset omfang grundet det planlagte anlægs beskedne størrelse over terræn. Kommunen lægger vægt på, at der mod vest findes dyrkede marker, mod syd skov og mod nord findes den landejendom den nye ejendom udstykkes fra. Mod øst ligger Rullebanen og Vadum by. En del af læbæltet indenfor den nye matrikel fjernes ifm., etablering af pladsen.

Det er kommunens vurdering at, at udstykningen ikke vil komme til at bryde med det karakteristiske landskab, der er præget af opdyrkede områder, skov og levende hegn.

Det er også taget i betragtning at projektet ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning i Natura 2000, eller have en negativ påvirkning på arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

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.

Der meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier.

### **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](http://www.aalborg.dk/annoncer) den 12-02-2026, 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.

Venlig hilsen

Kirstine Reese  
Civilingeniør

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 (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](http://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.



Rullebanen 25, 9430 Vadum

© GeoDanmark





### Lærkevænget m.fl., Vadum - separatkloakering

Pumpestation - Rullebanen 23

Situationsplan

TEGN. NR.:

101A

23

10.00

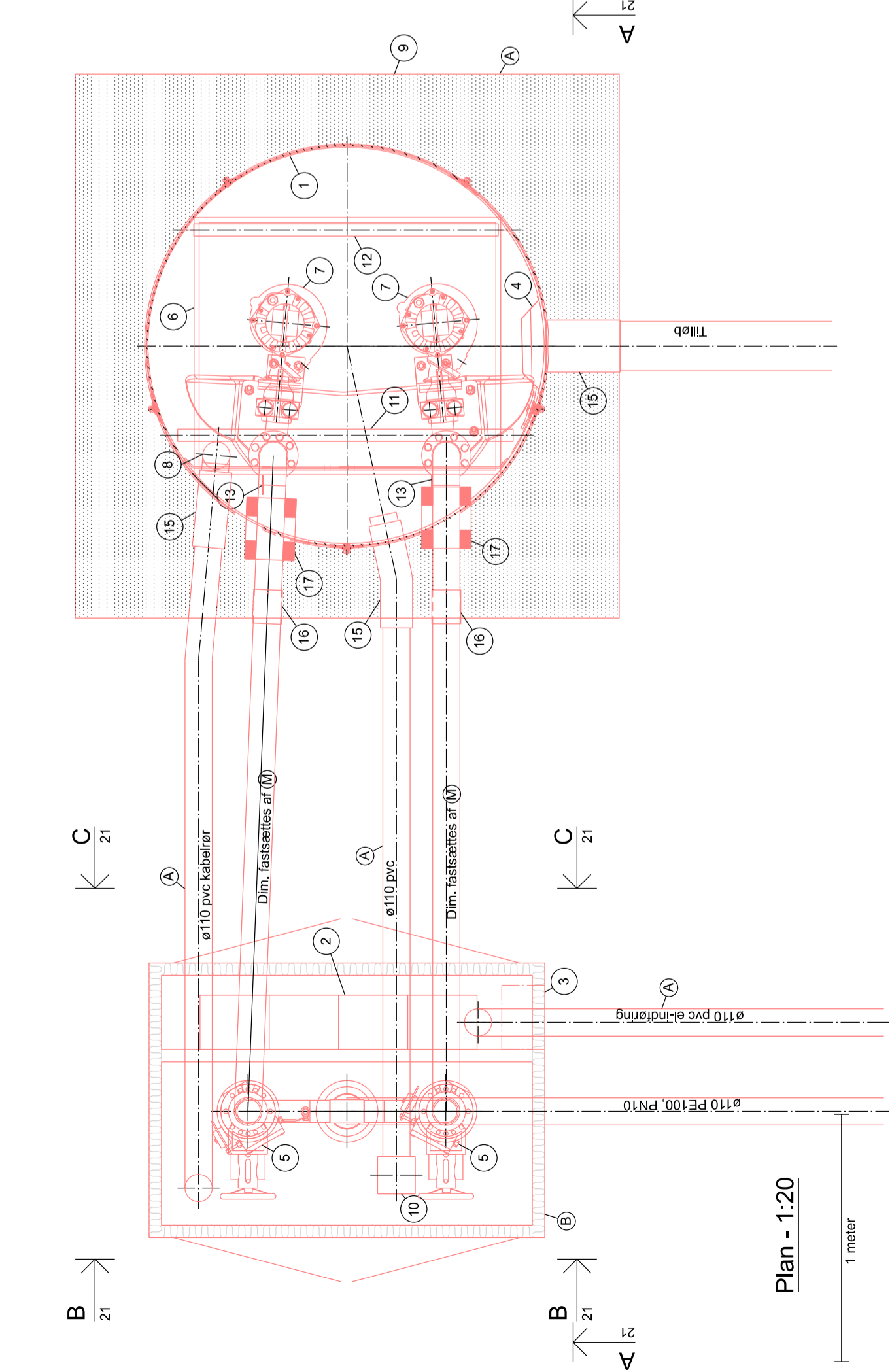
15.00

Udstykning



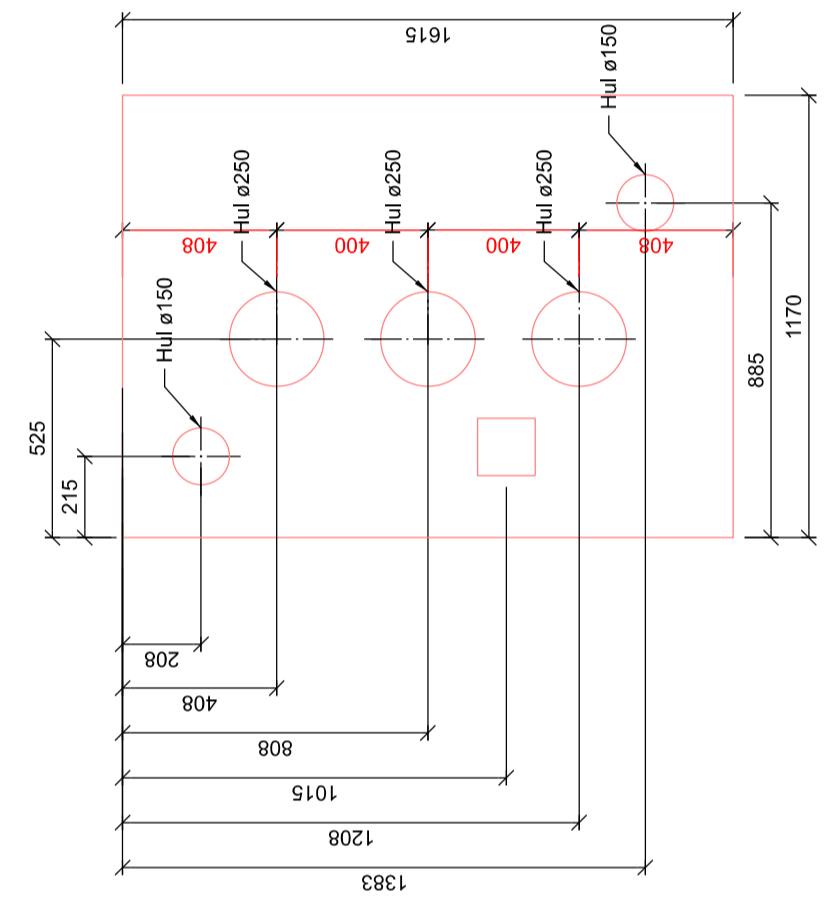


Pos. nr.	Beskrivelse
1	Ø1600 mm præfabrikeret pumpeump (M)
2	Eltavler (E)
3	Præfabrikeret ventilskab inkl. bundplade (B)
4	Preplade foran tilløb (M)
5	Ventilarangement (skydeventil med ikke stigende spindel samt kuglekontraventil) (M)
6	1000x1200 dæksel (B) - (M) udfører montage af dæksel
7	Pumper (M)
8	Ø110mm pvc kabeltrør i pumpeump (M)
9	Bundplade for pumpeump samt efterstøtning ved kegler (A)
10	Gulvafføb (B)
11	Travers jf. beskrivelse (M)
12	Travers jf. beskrivelse - travers leveres med, men monteres ikke (M)
13	Hængsel (M)
14	Passtykke med indbygningsmål 250 mm (M)
15	Glasfiberstudse (SN10000) (M) og pvc rør samles med H.L. special krympemuffe (A)
16	Samles med el-muffe (M)
17	Tætnes med Link-Seals jf. dimensioneringstabel fra Cobaltch eller tilsvarende (M)
18	Kuglehane (M)



Plan - 1:20

1 meter



Hulplan - 1:20

**Signatur:**


Anlægsentreprenøren leverer og udfører det på tegningen viste med undtagelse af leverancer mærket med:

- (A) Anlægsentreprise
- (M) Maskinentreprise (anden entrepriser)
- (B) Bygherreleverance
- (E) E-Leverance (anden entrepriser)

**Noter:**

Mål: Ubenaevnte mål er i mm, koter er i m, DVR90. Der må ikke måles på tegningen

Ved print/plot af pdf-filer: Tegning skal udskrives i 1:1 for korrekt målforhold


  
**Aalborg Kloak A/S**    Norbis Park 100    9310 Vodskov    Tlf. 99 31 94 00

**Standardpumpestation**

Type 4 (ventilskabspumpestation) - Ø1600 pumpeump  
 Plan og hulplan

TEGN. NR.: **20**

---

Dato: -    Rev. dato:    Proj. af: SBP/AKP    Mål: 1:20

Pos. nr.	Beskrivelse
1	Ø1600 mm præfabrikeret pumpestump (M)
2	Ellavler (E)
3	Præfabrikeret ventilskab inkl. bundplade (E)
4	Preilplade foran tilbehør (M)
5	Ventilarangement (skyveventil med ikke stigeende spindal samt kuglekontraventil) (M)
6	1000x1200 dæksel (B) (M) udfører montage af dæksel
7	Pumper (M)
8	Ø110mm pvc kabler i pumpestump (M)
9	Bundplade for pumpestump samt efterstøtning ved kegler (A)
10	Gulvafslut (E)
11	Travers jf. beskrivelse (M)
12	Travers jf. beskrivelse - travers leveres med, men monteres ikke (M)
13	Hængsel (M)
14	Passivtke med indbygningssmal 250 mm (M)
15	Glasfiberstuds (SNI10000) (M) og pvc rør samles med H.L. special krympemuffe (A)
16	Samles med el-muffe (M)
17	Tætnes med Link-Seals jf. dimensioneringstabell fra Cobach eller tilsvarende (M)
18	Kuglehane (M)

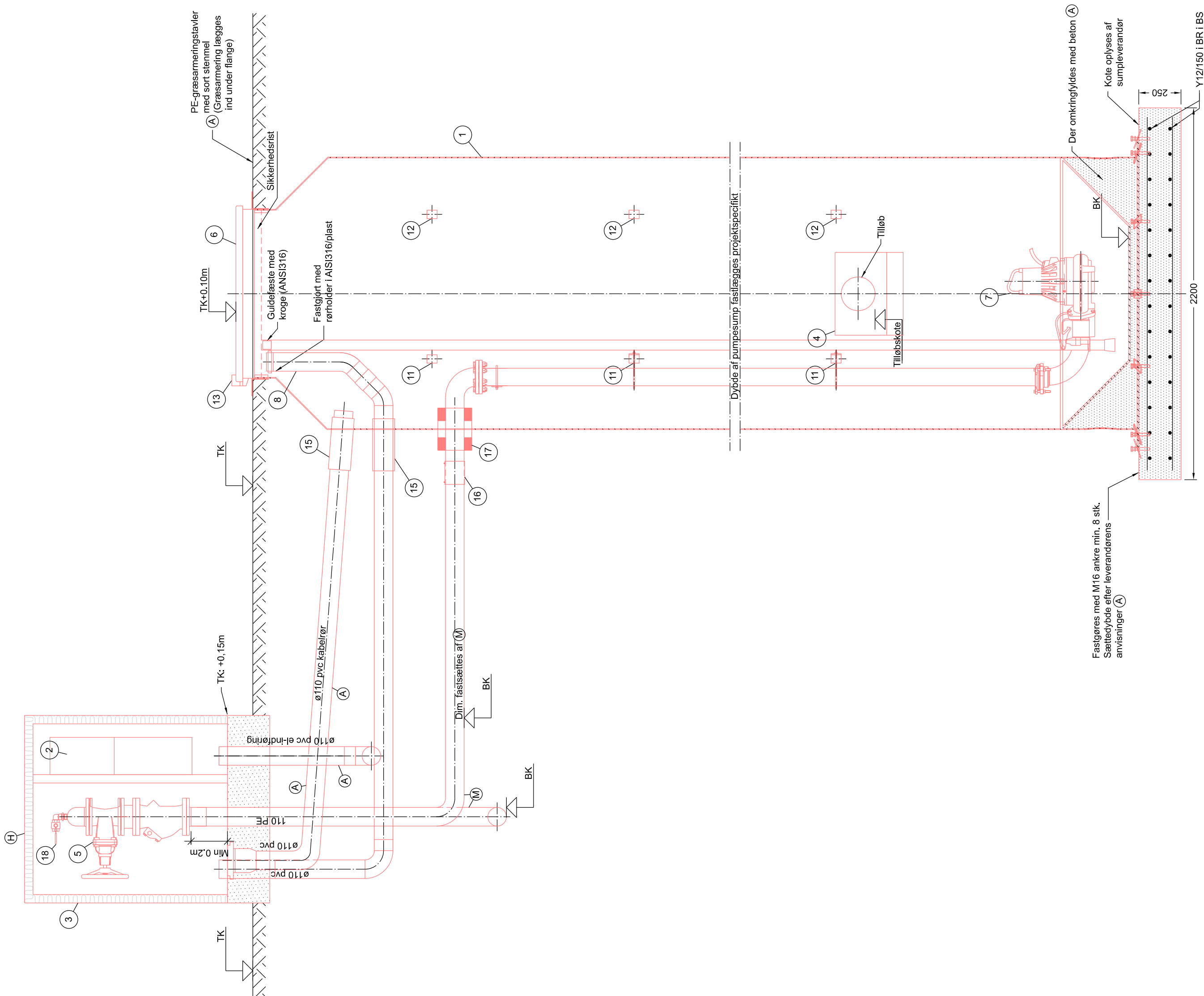
**Signatur:**

Anlægsentreprenøren leverer og udfører det på tegningen viste med undtagelse af leverancer mærket med.

- (A) Anlægsentreprise
- (M) Maskinleverance (anden entrepriser)
- (B) Bygherreleverance
- (E) El-leverance (anden entrepriser)

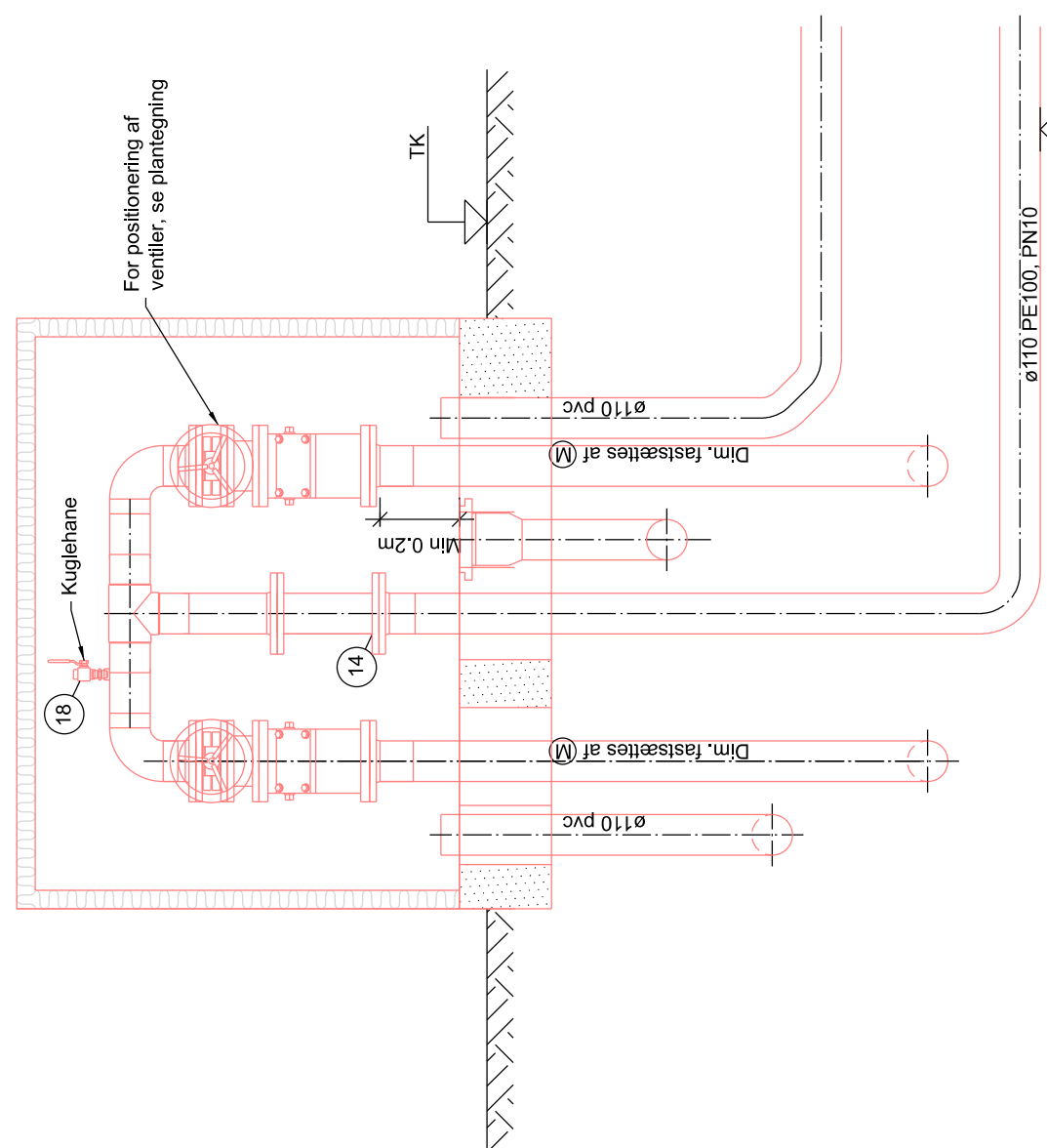
**Noter:**

Mål: Ubemærkede mål er i mm, koter er i m, DVM90. Der må ikke måles på tegningen

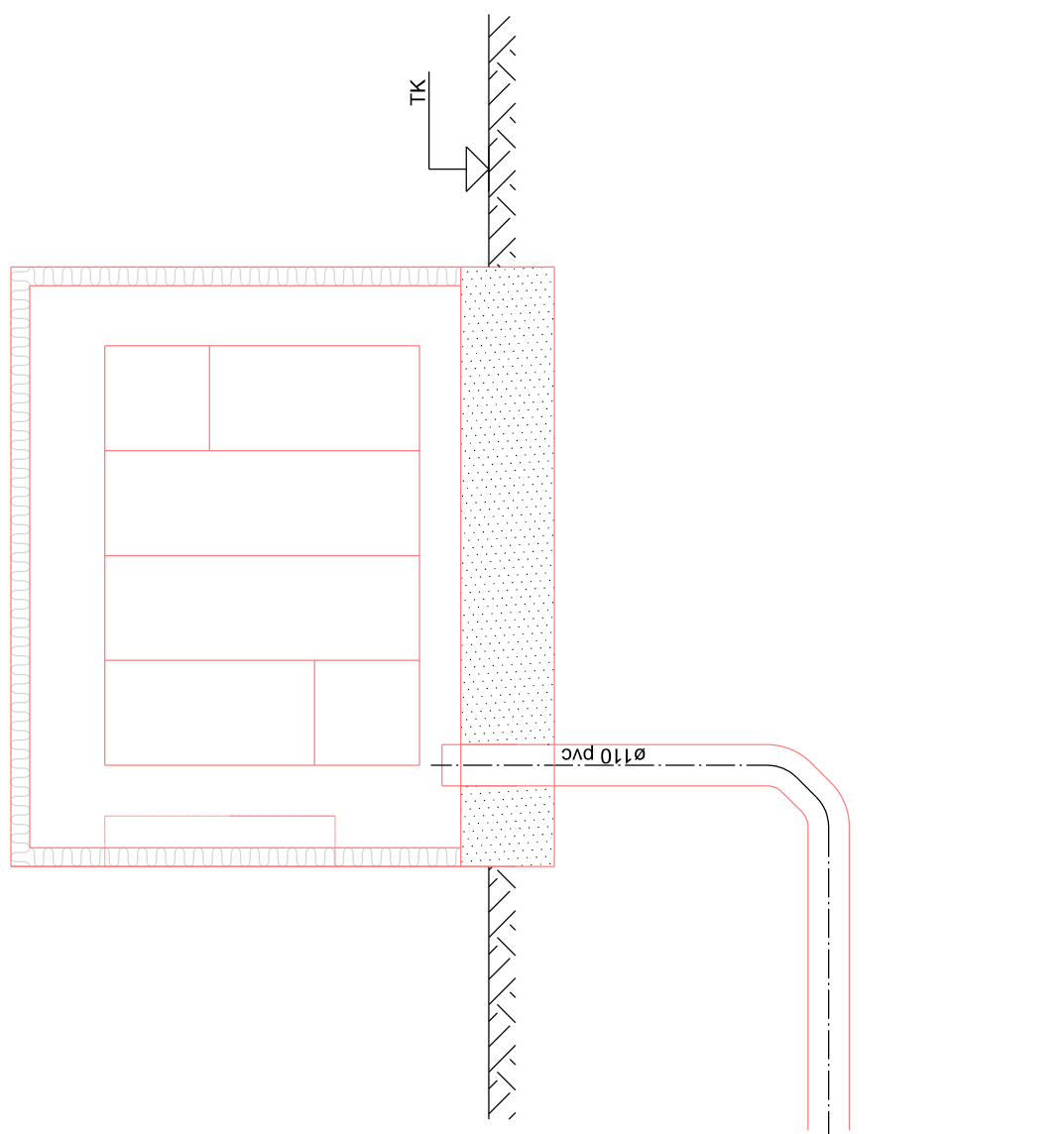


Snit A-A - 1:20

1 meter



Snit B-B - 1:20



Snit C-C - 1:20

Ved print/plot af pdf-filer: Tegning skal udskrives i 1:1 for korrekt målfornold

Aalborg Kloak A/S Norbis Park 100 9310 Vodskov Tlf. 99 31 94 00



**Standardpumpestation**

Type 4 (ventilskabspumpestation) - Ø1600 pumpestump  
Snit A-A, B-B og C-C

TEGN. NR.:

21

Dato: - Rev. dato: Proj. af: SBP/AKP Mål: 1:20