

Jørn Aabye Nielsen  
Kildegade 3  
9240 NibeDato: 19.05.2023  
Sagsnr.:  
Dok. nr.:  
Telefon: 2715 3705  
Initialer: HIM

Vedrørende ejendommen beliggende Kildegade 3, 9240 Nibe

## Fornyelse i kvarteret omkring Kildegade

Aalborg Kloak A/S, Aalborg Vand A/S og Nibe Varmeværk A.m.b.a. indleder inden længe arbejdet med fornyelse af deres ledningsanlæg i dele af Koldsmindevej, Kildegade, Vestergade, Søndergade og Genboløsgade. Se vedlagte oversigtskort.

Arbejderne er initieret af Aalborg Kommunes plan om separatkloakering af hele kommunen inden 2065. I dag fører vi det rene regnvand fra tagnedløb og vejriste til samme kloakledning som spildevand fra toiletter, køkken og andre afløb. Når vi separatkloakerer, sørger vi i stedet for, at regnvand og spildevand løber i hver sin kloakledning. Vi opnår derved en række økonomiske og miljømæssige fordele. I fremtiden leder vi regnvandet ud i Limfjorden i stedet for at lede det til Renseanlæg Vest i Aalborg. Derfor bliver der plads i ledninger og pumper til at alt spildevand kan blive rensset på Renseanlægget inden udledning i Limfjorden.

Aalborg Vand A/S og Nibe Varmeværk A.m.b.a. har valgt samtidig også at udskifte deres ledninger, så der ikke på et senere tidspunkt skal graves i vejen igen. Det er i samråd med Aalborg Kommune, Mobilitet og infrastruktur blevet besluttet at udskifte eksisterende fortovsbelægning i entrepriseområdet, hvorfor dette også vil indgå som en del af anlægsarbejdet.

Entrepriseområdet er beliggende indenfor den historiske bymidte, og indenfor Nibes kulturarvsareal med national betydning, hvorfor Nordjyske Museer vil foretage forudgående undersøgelser i vejtracéet, inden nye kloak- og vandledninger etableres, samt følge udgravningen med fjernvarmeledningerne.

Ud fra indledende forundersøgelser, er vi bekendt med geotekniske forhold og høj grundvandsstand, som gør det særligt svært at arbejde i området. Dette stiller skærpede krav til, hvorledes det planlagte arbejde udføres, samt hvilket foranstaltninger, der er nødvendige, for at kunne gennemføre dette.

Der vil være forskellige arbejder i gang på samme tid, men i forskellige dele af entrepriseområdet, hvorfor anlægsarbejdet ikke kan undgå at medføre en del gener for alle typer trafikanter i området.

Aalborg Forsyning gennemfører og betaler for separatkloakeringen ude i vejen. Når vi er færdige, har vi blandt andet ført to stikledninger ind til skel ved din ejendom – én stikledning til spildevand og én til regnvand.

### **Du skal også separatkloakere på din ejendom**

På sigt skal du også separatkloakere på din ejendom. Vi anbefaler, at du allerede nu overvejer, hvordan din ejendom kan separatkloakeres. Hvis der er forhold, der skal forberedes, kan det med fordel gøres, når vi alligevel graver i vejen. Hvis du påtænker at bygge om, skal du lige kontakte os, så vi kan tale om placering af stikledninger. På hjemmesiden [www.minkloak.dk](http://www.minkloak.dk) finder du vejledninger samt alle tilgængelige informationer om kloaksystemet på din ejendom.

På hjemmesiden kan du blandt andet læse, at du selv skal sørge for at få en autoriseret kloakmester til at separatkloakere på din ejendom. Du kan finde en oversigt over autoriserede kloakmestre på hjemmesiden [www.sik.dk](http://www.sik.dk).

Du skal selv betale for arbejdet på din ejendom. Udgiften for din del af arbejdet afhænger blandt andet af forholdene på din ejendom. Vi anbefaler, at du i forbindelse med arbejdet på din ejendom etablerer en ny rensbrønd. Inde på <https://www.minkloak.dk/mester-nyttige-links/2> kan du læse mere om rensbrønde i brochuren "Du skal helst installere rensbrønde".

På [www.minkloak.dk](http://www.minkloak.dk) kan du og kloakmesteren se, hvor vi har planlagt at placere de to nye stikledninger. Har du bemærkninger, skal du kontakte vores tilsynsførende **Mads Frandsen** hurtigst muligt, dog senest **1. august 2023**. Du finder kontaktoplysninger senere i dette brev.

Har du i dag tagedløb, der løber ud på terræn, da anbefales det, at du får dette tilsluttet regnvandskloakken i forbindelse med vores separatkloakering. Dette både af sikkerhedshensyn til færdslen på fortov/vej, men også for at sikre din ejendom bedre mod fugt fremadrettet. Vi sætter kun ét rengvandsstik til hver matrikel, så hvis du har brug for mere end et stik for at tilslutte alle tagedløb kan der udføres et ekstra regnvandsstik, men dette kræver dog egenbetaling, da der skal sættes en sandfangsbrønd på tagedløbet, samt udføres et ekstra stik i vejmatricen. Ønskes dette foretaget, da kontakt vores tilsynsførende Mads Frandsen.

Husk at du altid skal benytte en autoriseret kloakmester, når du ændrer på dit kloaksystem. Vi foreslår, at du allerede nu kontakter en autoriseret kloakmester for at få et overblik over, hvordan du separatkloakerer på din ejendom.

Aalborg Kommune har ikke udmeldt en dato for hvornår arbejdet på din grund skal være afsluttet. Du vil som udgangspunkt blive varslet 5 år før din ejendom skal være separatkloakeret.

### **Hvornår udfører vi arbejdet – og hvad betyder det for dig?**

Det forventes at Nibe Varmeværk A.m.b.a. indleder deres arbejder i den vestlige del af Kildegade d. 5. juni 2023, og slutter forventeligt i Genboløsgade omkring d. 1. september 2023.

Aalborg Kloak A/S og Aalborg Vand A/S indleder deres arbejder i Koldsmindevej d. 1. august, og forventeligt så er disse arbejder afsluttet i Genboløsgade med udgangen af april 2024.

Anlægsarbejdet vil medføre trafikale ændringer i form af blandt andet afspærringer, samt adgangs- og parkeringsbegrænsninger. Der vil i hele perioden være adgang for gående til alle ejendomme. Arbejdet vil også indebære væsentlige gener i form af blandt andet støv, støj og rystelser. Vi opsætter vibrationsmålere, så vi kan overvåge og begrænse rystelserne.

Vi vil naturligvis bestræbe os på at begrænse generne mest muligt. Vi kan dog ikke undgå at forstyrre din hverdag.

For at begrænse de trafikale gener, vil der løbende blive etableret omkørsler tilpasset fremdriften i projektet.

Det er vores erfaring, at omdeling af breve og pakker samt afhentning af affald i princippet fungerer normalt i de områder, hvor vi arbejder. Det kan dog blive nødvendigt for Aalborg Renovation at opstille centrale containere i området. Oplever du problemer med afhentning af dit affald, skal du kontakte Aalborg Renovation.

### **Byggelovens § 12**

Når Aalborg Forsyning og Nibe Varmeværk A.m.b.a. udfører ledningsarbejder, da har vi i henhold til byggelovens § 12 en række forpligtigelser, som har til formål at beskytte de omkringliggende ejendomme.

Det er vigtigt, at du læser byggelovens § 12 grundigt, da der er en række ting, som både du og vi skal være opmærksomme på og forholde os til i forbindelse med, at vi skal arbejde i nærheden af din ejendom.

I forbindelse med vores arbejde har vi foretaget en række forundersøgelser for blandt andet at undersøge jordbunds- og grundvandsforholdene i området. Når vi arbejder tæt på din ejendom, vil vi blandt andet:

- sænke grundvandet, hvis dette viser sig nødvendigt, med respekt for jordbundsforholdene.
- sikre, at jorden omkring din ejendom forbliver stabil.
- installere vibrationsmålere (efter behov), der sender en SMS-alarm ved overskridelse af en fastsat grænseværdi. Vi arbejder som udgangspunkt altid med en grænseværdi for bevaringsværdige ejendomme; også i områder uden bevaringsværdige ejendomme.
- minimere rystelserne ved vores arbejde. Det er ikke unormalt, at billederne på væggene flytter sig og porcelænet i skabene klirrer.

Ovenstående forhold bidrager til at sikre din ejendom mod væsentlige skader. Et anlægsarbejde, som det, vi skal i gang med, er et stort indgreb i omgivelserne omkring din ejendom. Det vil derfor ikke være unormalt, at eksisterende revner, som med tiden under alle omstændigheder vil blive synlige, udvikler sig hurtigere – og dermed bliver mere synlige – mens vi arbejder.

Ifølge byggeloven er det som ejer, dit ansvar, at din ejendom lever op til de gældende funderingsregler i bygningsreglementet – uanset, hvornår din ejendom er blevet opført. Vi har dog ikke kendskab til netop din ejendoms funderingsforhold. Det er derfor vigtigt, at du kontakter os hurtigst muligt, hvis der er særlige forhold vedrørende din ejendom, som du mener, vi skal have kendskab til. Vi kan så i samarbejde sikre os, at vi udfører anlægsarbejdet på den mest hensigtsmæssige måde ved din ejendom.

### **Fotoregistrering**

Det er vores pligt at begrænse omfanget af skader på ejendommene i kvarteret mest muligt. Vi fotograferer derfor for både din og vores skyld din ejendom udvendigt for at registrere eventuelle nuværende skader, inden vi begynder på selve arbejdet. Hvis din ejendom allerede har skader, hjælper fotoregistrering os med at vurdere, om vi skal tage specielle hensyn ved netop din ejendom. Du behøver ikke være hjemme, men vi banker selvfølgelig på døren, inden vi går i gang.

Fotoregistreringen gennemføres i begyndelsen af juni 2023. Firma til udførelse af dette er endnu ikke fastsat.

Grundlaget for, at Aalborg Forsyning og Nibe Varmeværk A.m.b.a kan iværksætte de beskrevne forundersøgelser på din ejendom, er fastlagt i "Lov om offentlige veje, § 99, Forarbejder og undersøgelser", som er vedlagt.

### **Grundvand**

I forbindelse med de udførte forundersøgelser, er der registreret grundvand i den planlagte lægningsdybde, for de nye vand- og kloakledninger.

Det er vores erfaring, at fornyelse af kloaksystemet medfører en øget risiko for, at der kan trænge vand ind i sokler og kældre. Årsagen er, at vi etablerer nye tætte kloakledninger. I mange tilfælde fungerer gamle og utætte kloakledninger som dræn, og de kan dermed have holdt grundvandet kunstigt nede.

Du kan læse mere om, hvad du kan gøre for at mindske risikoen for vand i kælderen på vores hjemmeside [www.minkloak.dk/problemer-med-kloakken](http://www.minkloak.dk/problemer-med-kloakken). Her finder du blandt andet brochuren "Vand i kælderen", hvor du finder information om, hvem du kan kontakte for at få gode råd om, hvordan du får en tæt kælder.

### **Yderligere oplysninger og spørgsmål**

Hvis du har brug for yderligere oplysninger eller har spørgsmål, er du meget velkommen til at kontakte vores rådgiver **Mads Frandsen** fra **EnviDan A/S** på tlf. nr. **2715 3705** eller på e-mailadressen [maf@envidan.dk](mailto:maf@envidan.dk).

Venlig hilsen

Heidi Ina Madsen  
Byggestyring og Koordinering

**Vedlagte bilag**

- Uddrag af Byggelovens § 12 og Lov om offentlige veje § 99.
- Oversigtskort over projektets omfang

## Udsnit af lovgrundlag: Byggelovens § 12 og Lov om offentlige veje § 99

### Byggelovens § 12

**§ 12.** Ved fundering, udgravning, ændring af terrænhøjde eller anden terræændring på en grund skal, uanset om arbejdet i øvrigt er omfattet af loven, træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art.

*Stk. 2.* Ejeren af en ejendom, som skal sikres efter stk. 1, skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse afholde en forholdsmæssig del eller efter omstændighederne hele udgiften til sikring af hans grund eller bygning, hvis sikringsforanstaltninger er nødvendiggjort af uforsvarlige forhold på hans ejendom eller af, at hans bygnings fundering uanset tidspunktet for opførelsen ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet.

*Stk. 3.* Hvis nedrivning af en bygning nødvendiggør afstivning af tilgrænsende bygning på nabogrund, skal dens ejer foretage afstivningen. Hvis der i forbindelse med nedrivningen fjernes konstruktion under terrænet, forholdes der i denne henseende efter bestemmelserne i stk. 1 og 2.

*Stk. 4.* Den, der agter at foretage et arbejde, hvorved bestemmelserne i stk. 1-3 kan komme til anvendelse, skal mindst 14 dage forud give vedkommende ejer skriftlig meddelelse om arbejdets art og omfang samt om tidspunktet for dets påbegyndelse.

*Stk. 5.* Hvis en mur eller anden bebyggelse har forskudt sig således i forhold til nabo-skel, at der påføres naboen ulemper, skal ejeren foretage de foranstaltninger, der er nødvendige for at bringe ulemperne til ophør.

*Stk. 6.* Yderligere bestemmelser om sikring af omliggende grunde og om adgang til og anden midlertidig rådighed over disse i anledning af udførelse af byggearbejder eller sikringsforanstaltninger i forbindelse med sådanne kan gives i bygningsreglementet.

*Stk. 7.* Kommunalbestyrelsens afgørelser i henhold til denne paragraf kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

**§ 12 A.** Når jordbundsforholdene eller andre forhold i et område er af en sådan beskaffenhed, at de indebærer en risiko for skade på omliggende bygninger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at der skal kunne stilles særlige krav til bygningernes funderings-metode i det pågældende område, herunder at bygninger ikke må udføres med kældre, og at der ikke må foretages midlertidige eller permanente sænkninger af grundvandsstanden i forbindelse med et byggearbejde.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over de pågældende ejendomme uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Kommunalbestyrelsen giver ejerne meddelelse om beslutningen og lader den tinglyse på ejendommene.

## Uddrag af Lov om offentlige veje § 99

### *Forberedelser og undersøgelser*

**§99** Forberedelser og undersøgelser § 99. Vejmyndigheden har, hvis det skønnes nødvendigt, til enhver tid mod behørig legitimation og uden retskendelse adgang til en privat ejendom med henblik på at foretage jordbundsundersøgelser, opmålinger, afmærkninger og andre undersøgelser af uendørsarealer med henblik på at foretage undersøgelser og projektering af nye vejanlæg eller ændring af eksisterende vejanlæg samt klimarelaterede afværgeforanstaltninger.

*Stk. 2.* Vejmyndigheden skal mindst 14 dage før gennemførelsen af forberedende undersøgelser efter stk. 1 give skriftlig besked til de berørte grundejere eller brugere. Hvis dette ikke er muligt, skal oplysning om de forberedende undersøgelser offentliggøres i lokale medier el.lign.

*Stk. 3.* Vejmyndigheden kan under samme betingelser, som er nævnt i stk. 1, lade foretage arkæologiske forundersøgelser.

*Stk. 4.* Vejmyndigheden skal mindst 28 dage før gennemførelsen af arkæologiske forundersøgelser efter stk. 3 give skriftlig besked til de berørte grundejere eller brugere. Hvis dette ikke er muligt, skal oplysning om de arkæologiske forundersøgelser offentliggøres i lokale medier el.lign.

*Stk. 5.* Erstatning for skader og ulempe, som påføres ved undersøgelser efter stk. 1 og 3, fastsættes efter § 103. I tilfælde af uenighed mellem skadelidte og vejmyndigheden indbringes erstatningsspørgsmålet for de taksationsmyndigheder, der er nævnt i §§ 105 og 106.

*Stk. 6.* Taksationsmæssige spørgsmål, der angår statsveje, herunder planlagte statsveje, behandles af de myndigheder, der er nævnt i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, medmindre transportministeren bestemmer andet.

## Oversigtskort

