



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-41-24

Ref.: Lonni Hovaldt Holm
Telefon: 97113664

Dato: 6.5.2024

Landzonetilladelse

Fyrkatvej 45, 9500 Hobro – Landzonetilladelse til velfærds- og formidlingshus

Matrikelnummer: 27B NR. ONSILD BY, NR. ONSILD – Ejendomsnummer: 15373

Vi giver landzonetilladelse til ovennævnte projekt. Ændringer i projektet skal ansøges og godkendes inden de må udføres.

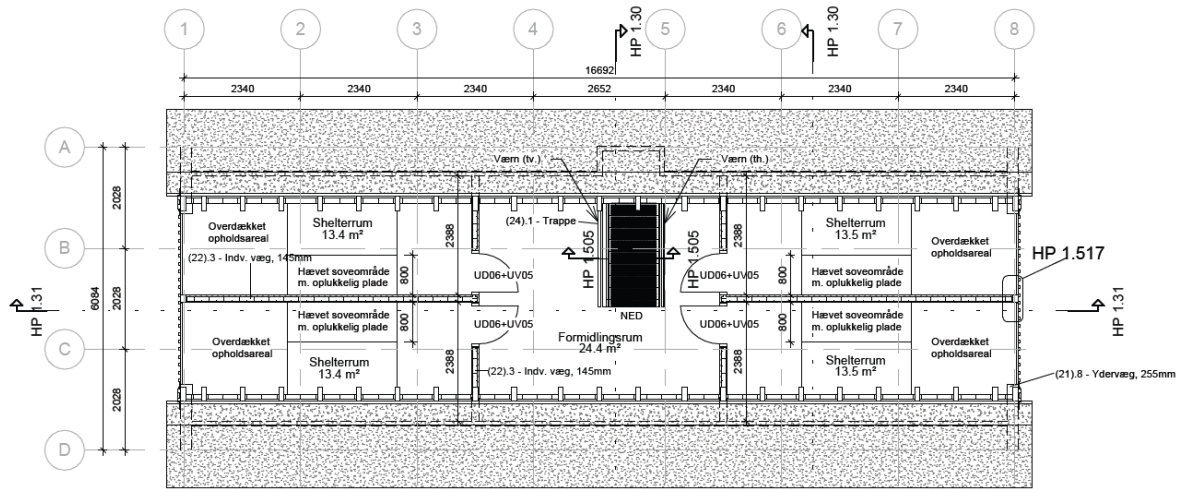
Landzonetilladelsen er givet med hjemmel i planlovens § 35 stk. 1.

Projekt beskrivelse

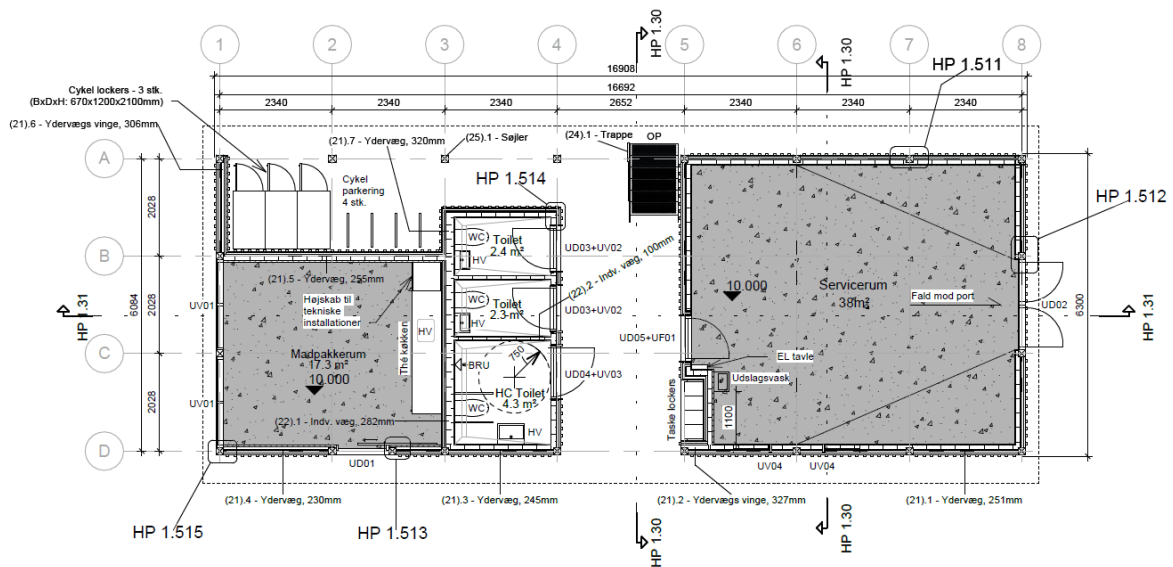
Der er søgt om opførelse af et velfærds- og formidlingshus med publikumsrettede faciliteter i tilknytning til velkomstcenter Fyrkat, Fyrkat Møllegård.

Huset vil fungere som et formidlingshus for turister og besøgende, som via infotavler bliver informeret om Fyrkat, historien og de kulturelle værdier i området. Samtidig vil der være adgang til velfærdsfaciliteter som spiseplads, overnatningsmulighed i shelters i tagetagen, cykelparkering og toiletfaciliteter, se figur 1 på side 2.

For driften af Fyrkat vil der være et servicorum, som skal understøtte velkomstcentret Fyrkat som er beliggende i Fyrkat Møllegård, lige syd for velfærds- og formidlingshuset.



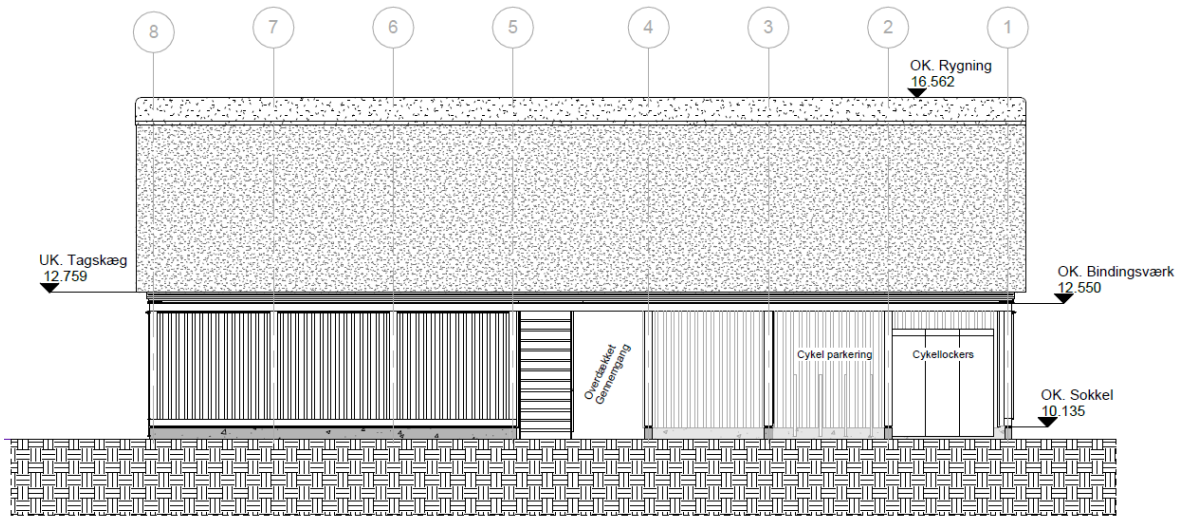
2 HP 1.12 (1. sal)
1 : 100



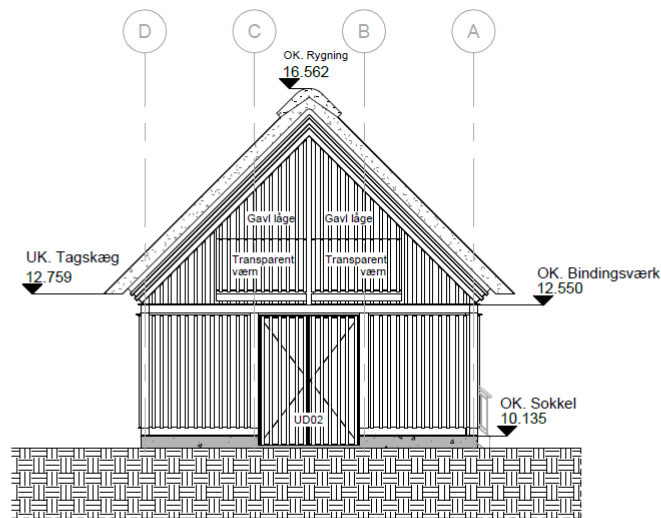
1 HP 1.12 - (Stueplan)
1 : 100

Figur 1: Plantegning over velfærds- og formidlingshuset.

Bygningen opføres i stil med de eksisterende længer på Fyrkat Møllegård, se figur 2 på side 3, og placeres i umiddelbar tilknytning til bygningerne, se figur 3 og figur 4 på side 4.



1 HP 1.20 (Facade Nord)
1 : 100



2 HP 1.20 (Gavl Øst)
1 : 100

Figur 2: Facadetegninger



Lovgrundlag og vurdering

Ejendommen ligger i det åbne land i et område der i Mariagerfjord Kommunes Kommuneplanramme 2013-2025 er udpeget som bevaringsværdigt landskab, et værdifuldt kulturmiljø og et værdifuldt geologisk område.

Placeringen er ligeledes beliggende i det fredede område omkring Fyrkat og er omfattet af fortidsmindebeskyttelse, sø- og åbeskyttelse.

Ifølge planlovens § 35, stk. 1 må der i landzone ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Da projektet ikke er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 36 og § 37, kræver projektet landzonetilladelse.

Fredning i Onsild Ådal ved Fyrkat

Området er omfattet af fredningen ved Fyrkat, hvis hovedformål er at bevare Fyrkats omgivelser for fremtiden som et åbent landskab, hvor vikingeborgens strategisk rigtige beliggenhed i landskabet er umiddelbart anskueligt for besøgende. Fredningen har som bestemmelse, at der ikke må opføres bebyggelse.

Fredningsnævnets har i sin afgørelse af 8. november 2023, meddeler dispensation til at projektet kan opføres inden for fredningen.

Fortidsmindebeskyttelse

Området hvor bebyggelsen skal opføres ligger inden for en afstand af 100 m fra fortidsminder, og er derfor omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18, om fortidsminder.

Fortidsmindebeskyttelsen skal sikre fortidsmindernes værdi som landskabselement, herunder sikre indsyn til og udsyn fra fortidsmindet. Beskyttelseszonen forløber 100 m fra fortidsmindets ydergrænse.

Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

Mariagerfjord Kommune har den 12. marts 2024 givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, dispensationen har ikke været påklaget under klagefristen.

Sø- og åbeskyttelse

Bebyggelsen ligger inden for en afstand af 150 m fra søer og åer, og er dermed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16, om sø- og åbeskyttelse.

Sø- og åbeskyttelsen skal sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Inden for de 150 m er der forbud mod at placere bebyggelse, foretage beplantning eller ændre på terrænet.

Mariagerfjord Kommune har den 13. marts 2024 givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, dispensationen har ikke været påklaget under klagefristen.



Skovbyggelinje

Placeringen af bebyggelsen ligger inden for en afstand af 300 m fra en nærliggende fredskov og er dermed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, om skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen skal sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet, og skal bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

Inden for 300 m fra skovbrynet er der forbud mod at placere bebyggelse.

Da ejendommen ligger i landzone og det søgte byggeri kræver landzonetilladelse, er projektet undtaget fra kravet om dispensation fra skovbyggelinjen da landzonebestemmelserne varetager de hensyn der også skal tages til skoven, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Vurdering

Vi vurderer at opførelsen af et velfærds- og formidlingshus i umiddelbar tilknytning til de eksisterende bygninger ved Fyrkat, vil understøtte de natur-, kultur- og landskabsinteresser der er i området, og vi vurderer at bygningen ikke vil stride mod de intentioner der skal varetages i landzone, herunder de landskabelige og planlægningsmæssige interesser.

Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Byggeriet opføres i overensstemmelse med de godkendte tegninger.
- Fredningsnævnets afgørelse af 8. november 2023 følges til fulde.

Naboorientering

Vi har ikke foretaget naboorientering i sagen, jf. planlovens § 35, stk. 4, da vi har vurderet, at tilladelsen er uden betydning for naboerne til den omhandlede ejendom, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 8. maj 2024.

Offentliggørelsen slutter den 5. juni 2024.

I offentliggørelsesperioden kan landzonetilladelsen påklages. Klagevejledning kan ses i slutningen af tilladelsen.

Gyldighed

Landzonetilladelsen må ikke anvendes før offentliggørelsen er afsluttet (hvis der ikke er kommet klager), eller Planklagenævnet har stadfæstet tilladelsen i forhold til en klage.

Byggearbejdet må ikke påbegyndes før landzonetilladelse må anvendes og før der er givet byggetilladelse til arbejdet.



En landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, ifølge § 56, stk. 2.

Andre forhold

Vi har vurderet at det ansøgte ikke vil påvirke et Natura 2000-område, da det ansøgte ikke kommer i berøring med området.

Vi har ingen oplysninger om forekomster af bilag IV-arter i det berørte område.

Endvidere er det vores vurdering, at der ikke findes arealer i det berørte område, der kan fungere som yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Bemærk

Tilladelsen er også sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening på e-mail: dn@dn.dk.
- Nordjyske Museer på e-mail: historiskmuseum@aalborg.dk.

Under udførelsen

Under udførelsen af projektet kan du blive omfattet af følgende:

- Bygge- og anlægsaffald: Bygge- og anlægsaffald skal screenes. Hvis der er forurennet affald eller hvis der kommer mere end 1 ton affald, skal affaldet anmeldes via [anmeldesskema for byggeaffald](#). Anmeldelse af affald skal ske mindst 2 uger før det skal afskaffes. Spørgsmål skal rettes til byggeaffald@mariagerfjord.dk eller på telefon 97113768.
- Jordflytning: Flyttes overskudsjord væk fra matriklen, kan der være krav om anmeldelse af jordflytningen til Mariagerfjord Kommunes Miljøafdeling senest 4 uger inden jorden opgraves, i henhold til jordforureningslovens § 50 og jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger skal anmeldes på jordweb. Spørgsmål skal rettes til jord@mariagerfjord.dk.
- Jordarbejde tæt ved veje: Efter vejlovens, § 73, stk. 2 og 3 skal der før fundering, udgravning, terrænregulering mm tæt ved vejarealer søges om tilladelse hos Mariagerfjord Kommune, Trafik og Anlæg. Ansøgning kan ske til trafik@mariagerfjord.dk.
- Oplag på vejarealer: Vej- og fortovsarealer må ikke bruges til oplag af byggematerialer uden tilladelse fra Mariagerfjord Kommune, Trafik og Anlæg. Ansøgning kan ske til trafik@mariagerfjord.dk.
- Fortidsminder: Efter museumslovens § 24 er Aalborg Historiske Museum blevet underrettet om sagen. Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, skal arbejdet straks standses og det lokale historiske museum skal kontaktes i henhold til museumsloven § 24-27. Efter museumslovens § 25 kan ejeren, eller den der skal forestå et jordarbejde, forud for igangsætning af arbejdet anmode museet om en udtalelse om evt. forekomster af arkæologiske fortidsminder. Større forundersøgelser gennemføres for ejerens regning efter aftale med museet.



Habitatbekendtgørelsen

Natura 2000

Efter habitatbekendtgørelsen om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder og beskyttelse af visse arter skal kommunen vurdere, hvorvidt et projekt i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, jf. § 6 i bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Kommunen kan ikke give dispensation til det ansøgte, hvis det er til ugunst for de arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område.

Det ansøgte vurderes til ikke have nogen påvirkning på de arter og naturtyper der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Bilag IV-arter

Efter habitatbekendtgørelsen om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder og beskyttelse af visse arter skal kommunen sikre, at yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV ikke beskadiges eller ødelægges, jf. § 10 i bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Kommunen kan ikke give tilladelse eller dispensation, hvis projektet kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder samt levesteder for dyre- og plantearter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

En række dyr og planter omfattet af habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i området.

Mariagerfjord Kommune vurderer, at det ansøgte projekt har en neutral effekt på levesteder samt yngle- og rasteområder for de nævnte arter. I forhold til Bilag IV. arter er der ikke nogen registreringer i egne lag og ingen registreringer på [naturbasen](#).

Kontaktoplysninger

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os. Vores telefoner er åbne mandag til onsdag fra kl. 13:00 til 14:30, samt torsdag fra kl. 13:00 til 16:30.

Venlig hilsen

Lonni Hovaldt Holm
Byggesagsbehandler



Klagevejledning efter planloven

Klageportalen: Du skal som udgangspunkt sende din klage digitalt igennem [klageportalen](#).

Fritagelse fra klageportalen: I særlige tilfælde kan du blive fritaget for bruge klageportalen. En anmodning om fritagelse skal sendes til Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg. Hvis du søger om at blive fritaget fra klageportalen bedes du orientere os via brev til Adelgade 30B, 9500 Hobro, mail til raadhus@mariagerfjord.dk eller på telefon til sagsbehandleren.

Klagemyndighed: Planklagenævnet.

Klagefrist: Klagefristen er 4 uger efter kommunens afgørelse eller offentliggørelsesdatoen for landzonetilladelser.

Gebyr: som udgangspunkt koster det 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage.

Hvem kan klage: Alle der har en væsentlig og individuel interesse i sagens udfald kan klage over en afgørelse.

Forhold der kan påklages: Som hovedregel er det kun retslige spørgsmål, som kan påklages. Du kan for eksempel klage over en afgørelse, hvis du mener at kommunen har fejlførtolket loven eller ikke overholdt procedure- og kompetencereglerne. Du kan derimod ikke klage over vurderinger og skønsmæssige afgørelser. For afgørelser, der kræver landzonetilladelse, kan der dog også klages over skønsmæssige afgørelser.

Lovgivning: Reglerne for at klage kan også findes i planlovens § 58 – 62.

Domstolsprøvelse: Hvis en afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter kommunens afgørelse.