



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-61-25

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 28.1.2026

Landzonetilladelse

Randersvej 7D, 9550 Mariager - Landzonetilladelse til midlertidigt jorddeponi og skurby

Matrikelnummer: 1BO MARIAGERKLOSTER, MARIAGER JORDER – Ejendomsnummer: 24374

Vi giver landzonetilladelse til etablering af midlertidigt jorddeponi og skurby på ovennævnte ejendom. Ændringer i projektet skal ansøges og godkendes inden de må udføres.

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

Projektbeskrivelse

UCON ApS har på vegne af Ren Forsyning Mariagerfjord A/S ansøgt om tilladelse til midlertidigt oplag af jord på Randersvej 7D, 9550 Mariager, matr.nr. 1bo Mariagerkloster, Mariager Jorder. Jorden stammer fra separatkloakeringsarbejderne på Havnevej, Havnegyden, Fjordgade, Rosengade og Havnegade i Mariager.

Ren Forsyning Mariagerfjord A/S skal i henhold til Mariagerfjord Kommunes spildevandsplan separatkloakere en del af Mariager by. Arbejdet forventes at strække sig frem til den 31. december 2029.

I forbindelse med projektet har Ren Forsyning Mariagerfjord A/S behov for et areal til etablering af en midlertidig depotplads til oplag af jord, andre overskudsmaterialer samt mandskabsvogne. På den baggrund er der fundet et egnet areal på den ovennævnte ejendom.

Som led i projektplanlægningen er alternative placeringer for jorddepotet blevet undersøgt. Flere potentielle lokaliteter – både i og uden for Mariager by – har været vurderet, men har ikke kunnet anvendes af forskellige årsager, herunder vanskelige adgangsforhold (smalle landeveje), planlagte byggeprojekter på arealerne og ejerskifte af et lokalitet

Depotpladsen udgør ca. 15.000 m² og skal primært anvendes til mellemdeponering af opgravet jord, beton og asfalt i forbindelse med anlægsarbejderne i Mariager by. Depotpladsen giver mulighed for at genanvende materialer inden for de enkelte projekter og på tværs af etaper, hvilket mindsker affaldsmængderne og reducerer CO₂-aftrykket.

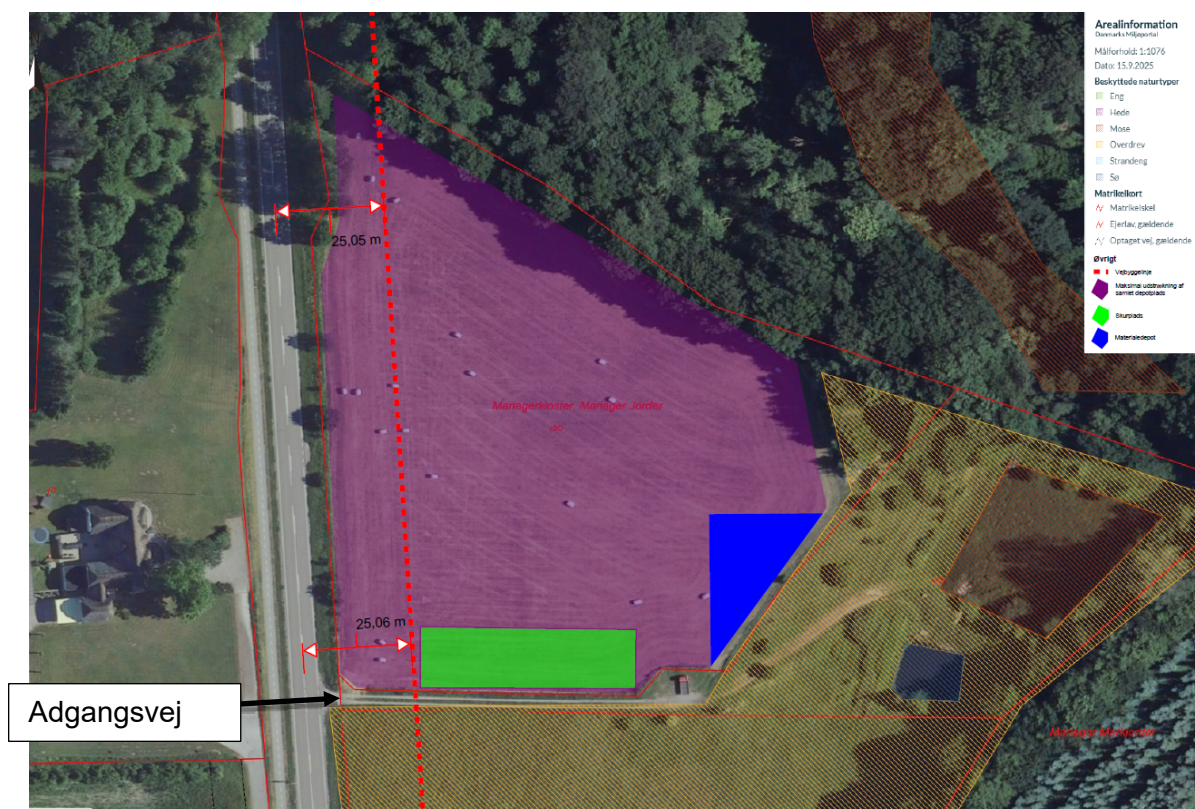
Der vil desuden blive etableret en skurby, hvor entreprenøren kan opstille mandskabskurvogne samt etablere tilhørende parkeringsplads for medarbejderne.

Brugen af arealet medfører ikke ændringer i adgangsforholdene til og fra ejendommen, idet adgang fortsat sker via matr.nr. 1de, Mariagerkloster, Mariager Jorder, som ejes af Ren Forsyning Mariagerfjord A/S, se figur 1.

Depotpladsen indrettes med jordmiler/jordbunker, som holdes adskilt efter jordtype: vejjord, fyldjord og intakt jord. Jordmilerne vil have en højde på ca. 2,5 m og en bredde på ca. 5 m.

Arealet vil blive reetableret og bragt tilbage i sin oprindelige stand, når arbejdet er afsluttet.

Placeringen af det midlertidige jorddeponi fremgår af figur 1 nedenfor:



Figur 1: Kort over matr.nr. 1bo, Mariagerkloster, Mariager Jorder, som ønskes brugt til midlertidigt oplag af jord. Den grønne farve viser skurplads og det blå materialedepot.



Lovgrundlag og vurdering

Ejendommen ligger i landzone og har et matrikulært areal på ca. 1,5 ha. Ifølge Kommuneplan 2024 er ejendommen beliggende i et område udpeget som det åbne land, der samtidig er registreret som bevaringsværdigt landskab og ligger inden for kystnærhedszonen.

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

Det ansøgte jorddeponi kræver landzonetilladelse, da der er tale om ændret anvendelse af de ubebyggede arealer.

Formålet med landzonebestemmelserne er bl.a. at hindre spredt bebyggelse i det åbne land og sikre en klar grænse mellem by og land. Bestemmelserne skal sikre, at byudvikling sker dér, hvor kommuneplanen giver mulighed for det. Sigtet er at forbeholde det åbne land til jordbrugserhvervene samt at beskytte landskabelige, natur-, miljø- og kulturhistoriske værdier.

Det ansøgte jorddepot ønskes etableret som led i separatkloakeringen af Mariager by, som er planlagt i Mariagerfjord Kommunes spildevandsplan.

I vurderingen har vi lagt vægt på, at etableringen af depot- og arbejdsarealerne ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal varetage, idet der er tale om et midlertidigt anlægsprojekt af begrænset varighed, og at arealet efterfølgende reetableres til sin nuværende tilstand.

Vi har endvidere lagt vægt på, at depotpladsen placeres tæt på de områder, hvor anlægsarbejderne gennemføres, hvilket begrænser transport i lokalområdet. Derudover har vi tilagt det betydning, at separatkloakering udgør en væsentlig samfundsmæssig interesse, bl.a. af hensyn til klimatilpasning, reduktion af overløb og beskyttelse af vandmiljøet.

Det vurderes, at et midlertidigt jorddepot er nødvendigt for projektets gennemførelse, da det mindsker behovet for unødigt bortkørsel og efterfølgende tilførsel af jord. Depotet muliggør desuden genanvendelse af opgravede jord og bidrager dermed til en ressourceeffektiv håndtering.

Vi imødekommer projektet, fordi det ansøgte midlertidige jorddeponi vurderes foreneligt med landzonebestemmelsernes formål, fordi det tjener en væsentlig samfundsmæssig interesse, og fordi indgrebet er midlertidigt, begrænset og kan reetableres uden varig påvirkning af landskabet.

Skovbyggelinje

Ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen og det ansøgte projekt kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 1.

Mariagerfjord Kommunes Naturafdeling har den 28. marts 2025 meddelt den nødvendige dispensation fra lovens § 17.



Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Projektet skal udføres i overensstemmelse med det indsendte ansøgningsmateriale og de oplysninger, der ligger til grund for sagen.
- Alt oplag, herunder jord og skurby, skal være fjernet **senest den 1. januar 2030**.
- Arealet skal **senest den 1. februar 2030** reetableres, således at det renses og tilbageføres til samme stand som før arbejdets påbegyndelse.

Naboorientering

Vi har foretaget naboorientering i sagen, jf. planlovens § 35, stk. 4, og vi har modtaget indsigelser. Indsigelserne har indgået i vores afgørelse.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 30. januar 2026.

Offentliggørelsen **slutter den 27. februar 2026**.

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 nedrivning eller byggearbejdet starter. Spørgsmål skal rettes til byggeaffald@mariagerfjord.dk.
- 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 rasteo-



mråder 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. Hver fjerde uge (uge 8, 12, 16...) kan vi dog ikke træffes mandag til onsdag, fordi vi har øget fokus på at nedbringe sagsbehandlingstiden.

Venlig hilsen

Isabell Arani Mortensen
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.