



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-46-24

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 11.6.2024

Landzonetilladelse

Søbjergvej 6, 9550 Mariager - Landzonetilladelse til rekreativt fællesområde

Matrikelnummer: 4E V. TØRSLEV BY, V. TØRSLEV – Ejendomsnummer: 21161

Vi giver landzonetilladelse til følgende projekt:

- Etablering af et rekreativt fællesområde på matrikel nr. 4e, Tørslev by, Tørslev med tilhørende bålhytte, shelter, legeplads, boldbane mv.
- Udstykning af matr. 4e, Tørslev by, Tørslev til en selvstændig ejendom

Ændringer i projektet skal ansøges og godkendes inden de må udføres.

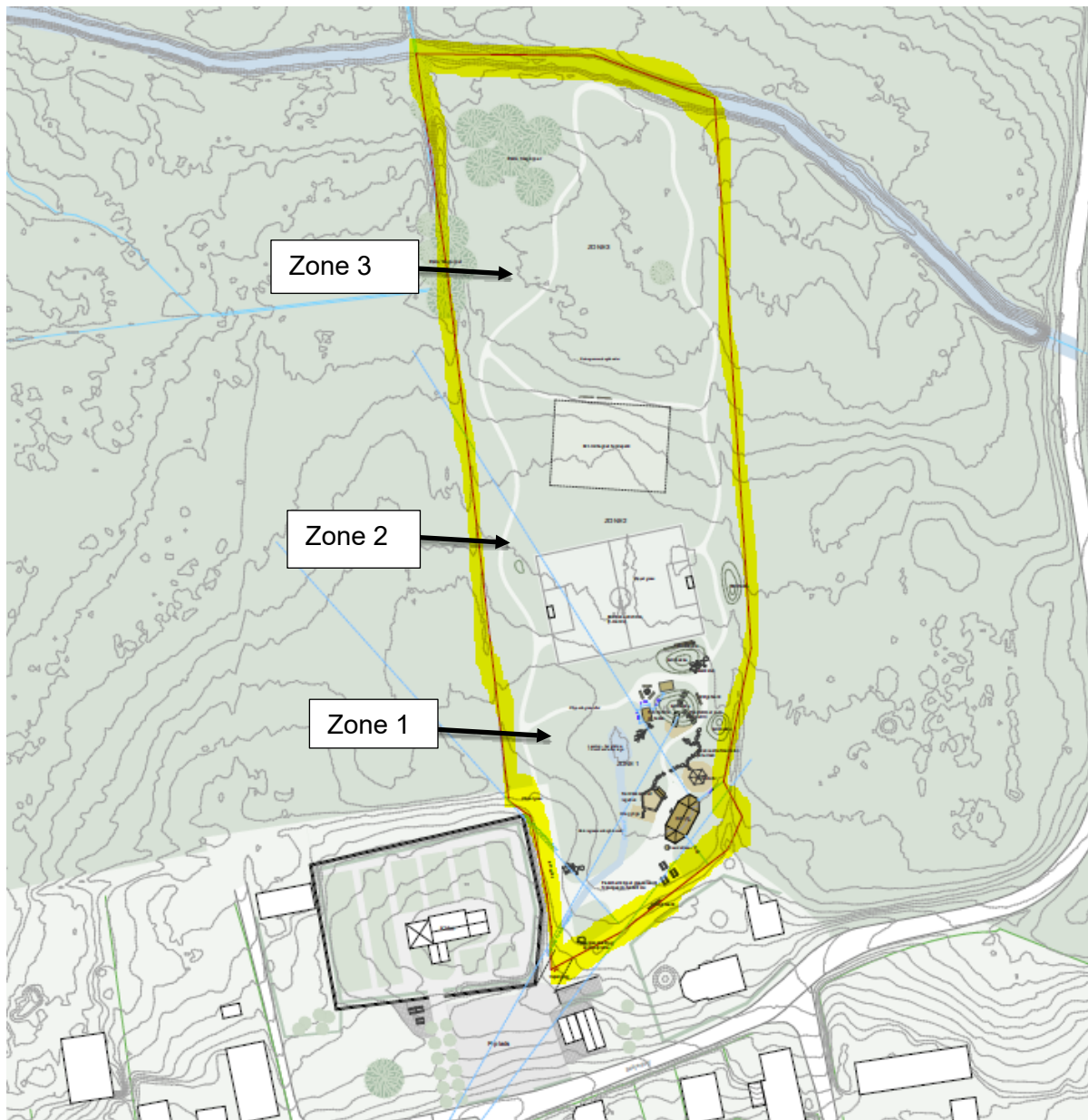
Landzonetilladelsen er givet med hjemmel i planlovens § 35 stk. 1.

Projekt beskrivelse

V. Tørslev Kultur- og Forsamlingshus har søgt om tilladelse til etablering af et rekreativt fællesområde i V. Tørslev by.

Projektområdet ligger på matr. nr. 4e, Tørslev by, Tørslev og er ca. 1,5 ha og tilhører i dag landbrugsejendommen Søbjergvej 11, 9550 Mariager. Når grunden er udstykket, vil V. Tørslev Kultur- og Forsamlingshus overtage arealet, se figur 1.

Formålet med projektet er at skabe et fællesskab, mere biodiversitet og flere naturoplevelser for lokalsamfundet.



Figur 1: Kort over projektområde (markeret med gul)

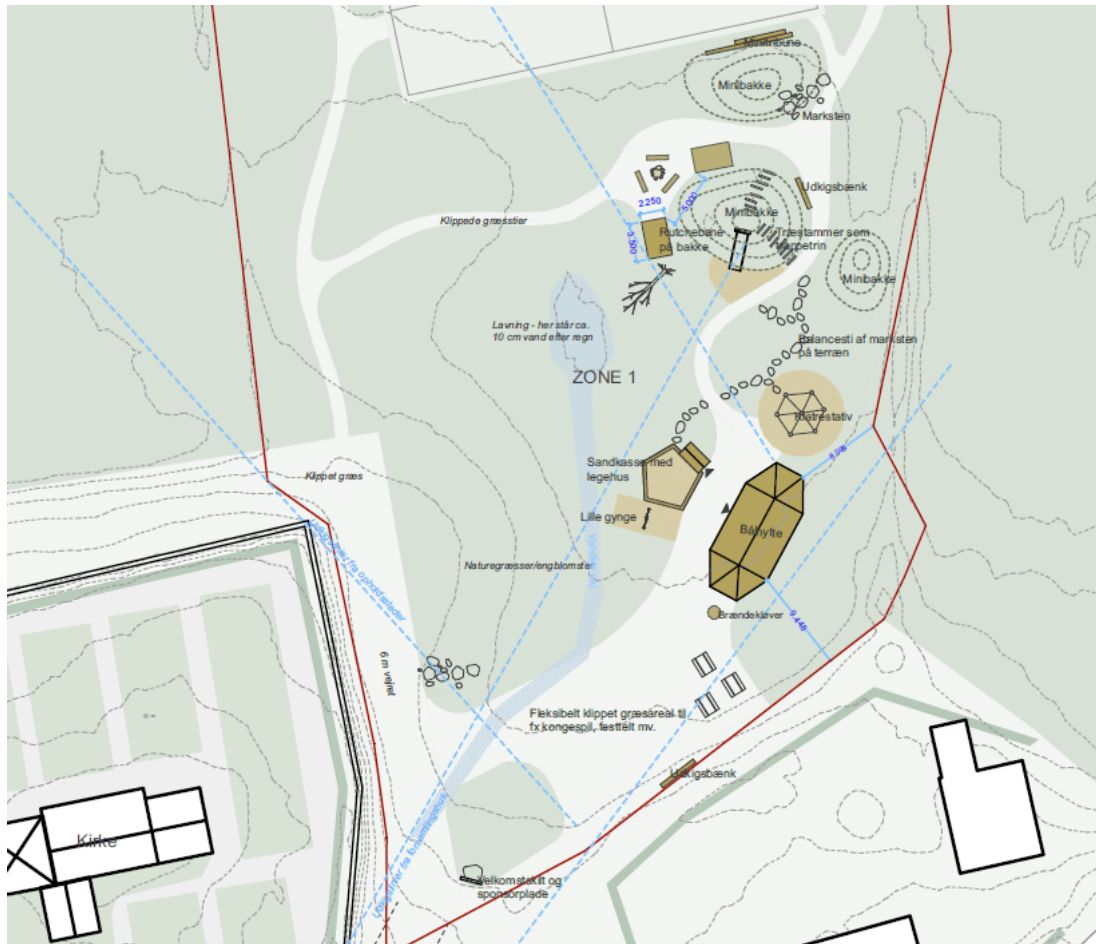
Projektområdet deles op i tre zone.

Zone 1 er den bynære zone og vil indeholde de fysiske tiltag som bålhytte, shelter, naturlegeplads, bord/bænke og lign.

Bålhytten bliver 70 m² og får en højde på 4,25 m. Bålhytten udføres i træ og taget beklædes med tagpap, se figur 3.

Der opføres to shelter og hvert shelter udgør et areal på 8 m², se figur 4.

Legepladsen indeholder et legehøus, gyng, sandkasse, klatrestativ, balancesti af marksten, rutchebane på bakke, multibane m.v., se figur 2.



Figur 2: Kort over zone 1, visende områdets indretning



Figur 3: Referencebillede af bålhytte



Figur 4: Referencebillede af shelter

Zone 2 udlægges som et nyt naturområde med åbne aktiviteter som boldbane og evt. hundepark. Der opføres ikke bygninger eller faste konstruktioner i dette område, se figur 2.

Zone 3 bevares som eksisterende naturområde.

Lovgrundlag og vurdering

Matr. nr. 4e, Tørslev by, Tørslev ligger i det åbne land og er på ca. 1,5 ha. Matriklen er en del af landbrugsejendommen Solbjergvej 11, 9550 Mariager, som har et samlet matrikulært areal på 56,7 ha.

Ejendommen ligger uden for Mariagerfjord Kommunes Kommuneplan 2024 og ligger i et område, der er udpeget som økologiske forbindelser, værdifulde kulturmiljøer, geologiske områder, naturbeskyttelsesområder og bevaringsværdigt landskab.

Efter 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.

Formålet med landzonebestemmelserne er bl.a. at hindre spredte bebyggelse og anlæg i det åbne land og at sikre en klar grænse mellem by og land. Bestemmelsen skal sikre, at byudvikling sker, hvor kommuneplanen åbner mulighed for det. Sigtet er at forbeholde det åbne land til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier samt at undgå miljøkonflikter.



Planlovens zoneopdeling har også til formål at sikre et klart og langsigtet grundlag for den fysiske udvikling, både af hensyn til offentlige og private investeringer. Hertil kommer hensynet til befolkningens rekreative interesser og landskabelige værdier, natur og miljø, biodiversitet samt en hensigtsmæssig udnyttelse af råstofressourcerne.

Vi vurderer, at etablering af et rekreativt fællesområde på det ansøgte sted ikke strider med kommuneplanens retningslinjer, idet bebyggelsen ikke ændrer på de landskabelige eller rekreative hensyn, da formålet er at skabe et område med flere naturoplevelser for lokalsamfundet. Vi finder at det ansøgte har karakter af et rekreativt- og naturområde, der fremmer forbindelsen til naturen og fællesskabet, samtidig med at det omkringliggende landskab bevares.

Vi finder, at projektet tilgodeser de landskabelige, natur- og miljømæssige interesser i området. Dette begrundes med projektområdet deles op i tre zoner, hvor zone 1 som indeholder de fysiske tiltag ligger længst mod syd og i tilknytning til den eksisterende bymæssige bebyggelse, så spredt bebyggelse undgås.

Zone 2 og 3 udlægges som naturområder og der opføres ikke bebyggelse eller faste konstruktioner inden for disse to zoner. I zone 2 vil der dog etableres en boldbane og evt. hundepark for at støtte områdets funktioner.

Vi giver landzonetilladelse til at anvende grunden til almene rekreative formål, da vi vurderer at projektet er foreneligt med de landskabelige og planlægningsmæssige hensyn, som landzonereglerne skal varetage.

Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- At projektet udføres i overensstemmelse med det modtagne ansøgningsmateriale
- Evt. belysning af området må ikke medføre gener for omgivelserne.

Naboorientering

Vi har foretaget naboorientering i sagen, jf. planlovens § 35, stk. 4, og vi har modtaget bemærkninger fra nogle af naboerne. Naboers bemærkninger er indgået i vores afgørelse.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 13. juni 2025.

Offentliggørelsen **slutter den 11. juli 2025.**

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 forurenede affald eller hvis der kommer mere end 1 ton affald, skal affaldet anmeldes via [anmeldelsesskema 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

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.