



## Byg

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-58-24

Ref.: Michael Jørgen Hansen  
Telefon: 97113669

Dato: 13.11.2024

## Landzonetilladelse

Skovvej 68, 9510 Arden - Landzonetilladelse til ændre anvendelse fra enfamiliehus til formidlingshus, aktivitetsbygning samt opførelse af ny overdækning, 3 shelters og herbergsbygning.

Matrikelnummer: 10C HESSELHOLT HUSE, ST. ARDEN – Ejendomsnummer: 24956

---

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

Foreningen Sortemosehus har af naturstyrelsen erhvervet ejendommen Skovvej 68, 9510 Arden, som er en tidligere skovejendom som grænser op til Rold Skov.

Man ønsker at ændre anvendelsen af ejendommen til et multifunktionelt center, som vil være åben for både lokale og eksterne brugere som et almenyttigt formål, da man ønsker at støtte udviklingen og brugen af Rold Skov og Hærvejen i Mariagerfjord Kommune går fra igennem Rold og Arden til St. Økssø i Rold Skov.



Figur 1 Ejendommens placering



Ifølge BBR er der 3 bygninger på grunden. Stuehus på 133 m<sup>2</sup> fra 1893, Udhus 80m<sup>2</sup> fra 1893 og en anden bygning til landbrug fra 1935 på 25m<sup>2</sup>, som i alt giver 235m<sup>2</sup> bebyggelse.

Stuehuset ombygges til et formidlingshus med et stort undervisningsrum med køkken i åben forbindelse samt der er forgang og toilet. Bygningen skal bruges af skoler, daginstitutioner og dagplejere der arbejder med udeskole, leg og læring og anden naturorienteret pædagogik. Bygningens tagetage nedlægges, så der kan komme loft til kip samt en hems oven på gang. Udvendig afrenses murværket, der bliver skiftet tag til træspåner og der bliver isat nye vinduer og døre af typen bondehusvindue, som var den oprindelige type.

Udhuset ombygges til en aktivitetsbygning med et madpakkerum med køkken, samt uopvarmet depot og værkstedslokale til naturaktiviteter. Bygningens depotrum skal bruges af de besøgende dagplejer, så de har et sted, at ligger deres ting. Værkstedet er til børn og unge i forbindelse med naturaktiviteter og madrummet er til, at besøgende kan spise der mad i ly for vind og vejr. Bygningen får skiftet tag til træspåner, murværket afrenset og får nye vinduer samt døre af typen bondehusvindue.

Anden til landbrug er en gamle carport, som nedrives for at gøre plads til en ny herbergs bygning.

Den nye herbergsbygning er på 90 m<sup>2</sup> heraf 33 m<sup>2</sup> overdækning. Bygningen indeholder 3 værelser til overnatning, et handicap toilet, et almindelige toilet, et baderum og et teknikrum. De 3 værelser skal bruges til udlejning til overnattede gæster, som eksempelvis kommer cyklende op langs hærvejen. Den overdækket del skal bruges som over en overdækning foran værelserne, så man gå i ly mellem toilet og bade faciliteter. Derudover bliver der i enden af et overdækket areal til cykler. Bygning opføres i med saddeltag der beklædes med træspåner og ydervæg beklædes med træ.

Der er 2 shelters på ca. 8m<sup>2</sup> og en handicapvenlige shelter på ca. 16m<sup>2</sup> skal bruges til primitivt overnatning med græstag og trævægge. Den nye fritstående overdækning på 29 m<sup>2</sup> skal anvendes i forbindelse med udendørs aktiviteter i naturen. Bygningen opføres med saddeltag med tæspån og ydervæg af træ.

Efter nedrivning, ombygning og nybyggeri bliver den samlede mængde bebyggelse på ejendomme bliver ca. 329m<sup>2</sup>

### **Lovgrundlag og vurdering**

Ejendommen ligger i landzone uden der er noteret landbrugspligt på den. Ejendommen har et samlet matrikulært areal på ca. 3.049 m<sup>2</sup>

Området er i Mariagerfjord Kommunes Kommuneplan 2013-2025 beskrevet som åbent land med bevaringsværdigt landskab, naturbeskyttelsesområde og økologiske forbindelser



I henhold til planlovens § 35 stk. 1 må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen ske ændringer i anvendelse af bestående bebyggelse, opføres ny bebyggelse eller ændring i anvendelsen af ubebyggede arealer.

Det søgte projekt er ikke omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planlovens § 36 og § 37 og kræver derfor landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Ændringen af ejendommens anvendelse til et multifunktionelt ejendom til skoler, daginstitutioner, friluftforeninger og turister vil understøtte både lokal udvikling og rekreative formål i overensstemmelse med planlovens intentioner for landzonen.

Projektet respekterer landskabshensyn ved at bevare terrænet og opgradere eksisterende bygninger med materialer, som harmonerer med det historiske miljø (fx træspåner og bondehusvinduer). Den nye herbergsbygning og shelters vil blive opført med fokus på at bevare ejendommens visuelle integritet i det åbne landskab, som grænser op til Rold Skov.

Formålet er at tilbyde rekreative og læringsorienterede muligheder, der understøtter naturoplevelser for lokalsamfundet og besøgende på Hærvejen og i Rold Skov. Projektet har et almennyttigt sigte og vil ikke føre til spredt byudvikling, men derimod bidrage til lokalsamfundets behov og støtte landzoneområdets rekreative og kulturelle værdi.

Vi finder, at det søgte ikke er i strid med naturmæssige og rekreative interesser. Der er foretaget en væsentlighedsvurdering med tilhørende natur udtalelse fra Mariagerfjords Kommunes naturafdeling, hvor det konkluderes, at projektet ikke har negativ indvirkning på naturen.

Vi vurderer at det søgte ikke er i strid med planlovens intentioner om at hindre uplanlagt byggeri i det åbne land, da det vurderes til, at være en hensigtsmæssig udnyttelse af eksisterende bygninger inden for de nuværende bygningsmæssige rammer og den nye bebyggelse opføres i tilknytning til hovedbebyggelsen, som skal understøtte ejendommens brug og hensigten med projektet som en helhed.

### **Skovbyggelinje**

Ejendommen ligger inden for en afstand af 300 m fra en nærliggende fredskov og er derfor omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinjer).

Skovbyggelinjer skal sikre skovens værdi som en del af landskabet samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Inden for de 300 meter er der forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.).

Da den pågældende ejendom 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. naturbeskyttel-



seslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

### **Betingelser**

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Projektet skal udføres i overensstemmelse med det modtagne tegningsmateriale.

### **Naboorientering**

Vi har foretaget naboorientering i sagen, jf. planlovens § 35, stk. 4, og vi har ikke modtaget indsigelser.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 15 november 2024

Offentliggørelsen slutter den 13 december 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**

I forbindelse med projektet er der udarbejdet en væsentlighedsvurdering hvor det konkluderes, at projektet ikke har negativ indvirkningen på naturen.

### **Bemærk**

Tilladelsen er også sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening på e-mail: [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk).
- Nordjyske Museer på e-mail: [historiskmuseum@aalborg.dk](mailto: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](mailto: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](http://jordweb). Spørgsmål skal rettes til [jord@mariagerfjord.dk](mailto: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](mailto: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](mailto: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

Michael Jørgen Hansen  
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](mailto: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.