



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-54-26

Ref.: Ken Magnussen
Telefon: 97113671

Dato: 12.10.2026

Landzonetilladelse

Visborggaard Alle 20, 9560 Hadsund – Landzonetilladelse til lovliggørelse af terrænregulering ved minivådområde

Matrikelnummer: 1CU VISBORGGAARD HGD., VISBORG

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.

Projektbeskrivelse

Der er søgt om tilladelse til lovliggørelse af terrænregulering i forbindelse med etablering af et minivådområde på matrikelnummer 1cu Visborggaard Hgd., Visborg.

Mariagerfjord Kommune gav den 15. november 2022 landzonetilladelse til etablering af et minivådområde, hvortil den afgravede jord kunne anvendes til diger i maksimalt 0,5 meters højde i minivådområdet og resten spredtes ud på de nærliggende arealer.

Ved etablering af minivådområdet er der blevet lavet større terræændringer syd og øst om anlægget for, at overfladevand fra det østlige område af marken ikke kan rende ned i minivådområde.

Der søges nu om lovliggørelse af den faktisk foretagne terrænregulering, som flere steder er +1 meter og enkelte steder op til ca. 1,85 meter. Terrænreguleringen ønskes lovliggjort, da ejer mener at den indgår som en naturlig del af det etablerede minivådområde.

Opmålinger af den faktiske terrænregulering er foretaget af Mariagerfjord Kommune og kan ses på næste side.



Målingerne der er foretaget den 3. februar 2025, har en usikkerhed på +/- 0,05 m

Lovgrundlag og vurdering

Ejendommen ligger i det åbne land og der er noteret landbrugspligt på den. Det samlede matrikulære areal udgør 11,82 ha.

De ændrede arealer med terrænreguleringen anlægges på dyrket landbrugsjord i et område, der i Kommuneplanen er udpeget som større sammenhængende landskaber, bevaringsværdige landskaber, uønsket skovrejsningsområde, og ligger op til et areal der er udpeget til økologisk forbindelse

Efter planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af eksisterende bebyggelse eller ubebyggede arealer. Da projektet omfatter ændret anvendelse af landbrugsjord til at indgå i minivådområdet, kræver det landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Landzonebestemmelserne har blandt andet til formål at forhindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land samt at varetage landskabelige, naturmæssige og planlægningsmæssige interesser.



Vi finder at der kan meddeles landzonetilladelse til den ansøgte lovliggørelse af terrænreguleringen omkring minivådområdet, da den har til formål at forhindre, at overfladevand fra det østlige areal ledes direkte ind i minivådområdet. Minivådområdet er etableret med henblik på at rense det relevante drænvand for blandt andet nitrat og fosfor. Overfladevand skal derfor holdes uden for minivådområdet og ledes uden om anlægget.

Minivådområdet er placeret på den sydvestlige del af marken og er ikke synligt fra tilkørslen til ejendommen fra syd. Set fra den nordlige del af marken indgår området i den eksisterende terræn- og landskabsstruktur, som allerede inden etableringen var præget af naturlig terrænmæssig kupering. Det er derfor vores vurdering, at det ændrede terræn omkring minivådområdet ikke vil fremstå dominerende i landskabet, og at den foretagne regulering derfor ikke vurderes at have en væsentlig negativ påvirkning af landskabet eller være i strid med kommuneplanens udpegninger.

På den baggrund er det kommunens samlede vurdering, at det ansøgte, ikke er i strid med de interesser, der skal varetages i landzonen, herunder de landskabelige, landbrugsmæssige, naturmæssige og planlægningsmæssige hensyn.

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 14. oktober 2026.

Offentliggørelsen slutter den 11. november 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 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 forurenet 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 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 www.flytjord.dk. 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. Hver fjerde uge (uge 44, 48, 52...) kan vi dog ikke træffes mandag til onsdag, fordi vi har øget fokus på at nedbringe sagsbehandlingstiden.

Venlig hilsen

Ken Magnussen
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.