



## Byg

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-104-24

Ref.: Ken Magnussen  
Telefon: 97113671

Dato: 15.1.2025

## Landzonetilladelse

Nybrogårdsvej 59, 9560 Hadsund - Landzonetilladelse til stuehus og tilbygning af udhus

Matrikelnummer: 1A ØSTERGÅRDE BY, VIVE – Ejendomsnummer: 7035

---

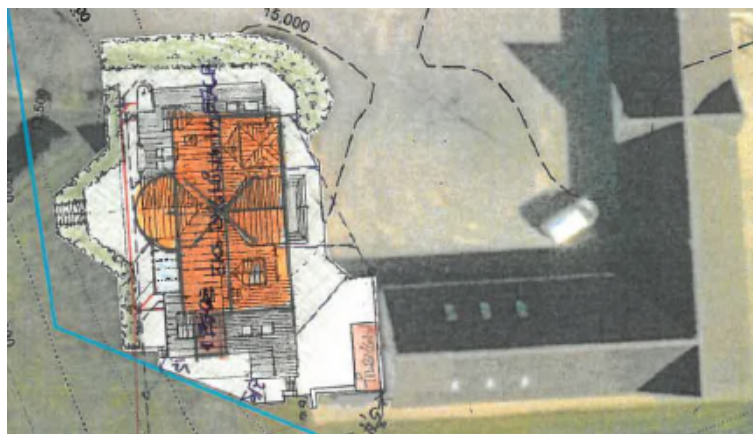
Vi giver landzonetilladelse til ovennævnte projekt. Ændringer i projektet skal ansøges og godkendes inden de må udføres.

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

### Projekt beskrivelse

Der er søgt om tilladelse til nedrivning af det eksisterende stuehus på Nybrogårdsvej 59, 9560 Hadsund og erstatte det med et nyt.

Opførelse af det nye stuehus bliver på ca. 482 m<sup>2</sup> primært i 1½ etage med højde på ca. 10,5 meter, samt en mindre del med et tårn i 2 etager og en højde på knap 13 meter. I forlængelse af den eksisterende bygning 3 i BBR etableres der en tilbygning på 18 m<sup>2</sup>. Der etableres endvidere en kælder på 126 m<sup>2</sup>, som forbinder stuehuset med tilbygningen.



*Situationsplan med placeringen af det nye stuehus. Eksisterende stuehus er markeret med orange.*

Byggeriet opføres hvor det tidligere stuehus var placeret, med en mindre udvidelse mod nord og syd og placeres med en mindste afstand på ca. 1,35 meter fra strandbeskyttelseslinjen. Byggeriet opføres i murværk der vandskures og med sort skiffer på taget og zinkbeklædt kviste.



*Ovenstående viser illustrationer af det færdige byggeri set fra øst*



*Ovenstående viser illustrationer af det færdige byggeri set fra vest*

### **Lovgrundlag og vurdering**

Ejendommen ligger i landzone og der er noteret landbrugspligt på den. Ejendommen har et samlet matrikulært areal på 689.315 m<sup>2</sup> fordelt på 6 jordlodder.

Opførelse af nye stuehuse til landbrugsejendomme er normalvis omfattet af undtagelserne i planlovens § 36, stk. 1 nr. 3. Dog kræver opførelse af et nyt stuehus på en landbrugsejendom efter praksis i Planklagenævnet landzonetilladelse, hvis husets samlede bruttoeta-geantal overstiger 500 m<sup>2</sup>, hvilket er tilfældet her, da kælderarealet også medregnes.



Området er i Mariagerfjord Kommunes Kommuneplan 2013-2025 beskrevet som åbent land bevaringsværdigelandskaber, er beliggende inden for kystnærhedszonen og med naturbeskyttelsesområder. Ejendommen er endvidere omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 9. februar 1963 om fredning af Nybrogård, der er en tilstands- og landskabsfredning.

På landbrugsejendomme med landbrugspligt skal der være et passende stuehus til driften af ejendommen. Et stuehus betragtes som en nødvendig driftsbygning for en landbrugsejendom, da det fungerer som bolig for ejeren. Nye bygninger skal som udgangspunkt placeres inden for ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, det vil sige inden for det område, hvor de eksisterende bygninger ligger.

Fredningsnævnet gav sammenråd med Danmarks Naturfredningsforening den 2. december 2024 dispensation fra Overfredningsnævnets fredning af Nybrogård, da man har vurderet at projektet ikke strider mod fredningens landskabsbeskyttende formål, da stuehuset opføres tæt sammen med ejendommens øvrige bygninger.

Selvom stuehuse til landbrugsejendomme normalvis er undtaget fra kravet om landzonetilladelse, har vi fulgt Planklagenævnets praksis om, at de kræver landzonetilladelse, hvis husets samlede bruttoetageantal overstiger 500 m<sup>2</sup>. Vi har i vores vurdering af sagen lagt vægt på, at selvom stuehuset samlede bruttoetageareal bliver ca. 608 m<sup>2</sup>, så er det kun de 482 m<sup>2</sup> som bliver synlige, da den resterende del er skjult under jorden. Derfor syner stuehuset udadtil ikke af mere, end hvad der normalt kan opføres uden landzonetilladelse.

Vi har i vores vurdering ligeledes vægtet, at det søgte stuehus kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen, herunder de landskabelige, landbrugsmæssige og planlægningsmæssige interesser. De landskabelige interesser varetages ved at tillade en bygning, der ikke dominerer i landskabet, da den omkranses af større driftsbygninger og derfor ikke vil virke dominerende i landskabet eller strider i mod formålet med kystnærhedszonen.

Vi giver tilladelse til det søgte projekt for, da vi ønsker at imødekomme ejers ønske om at opføre et nyt og tidssvarende hus.

### **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 17. januar 2025.

Offentliggørelsen slutter den 14. februar 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](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 forurenede 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](#). 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 ar-



bejdet 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.

I den konkrete sag er der 1,6 km til det nærmeste Natura 2000 område nr. 22. 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. Vi kan dog ikke træffes mandag til onsdag i uge 4, 8, 12, 16, 20, 24, 28 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](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.