



Byg

Sagsnummer:
02.34.02-G01-131-24

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 25.10.2024

Landzonetilladelse

Odinsvej 6, 9500 Hobro - Ændret anvendelse fra stald til stuehus

Matrikelnummer: 15A SDR. ONSILD BY, SDR. ONSILD – Ejendomsnummer: 16216

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

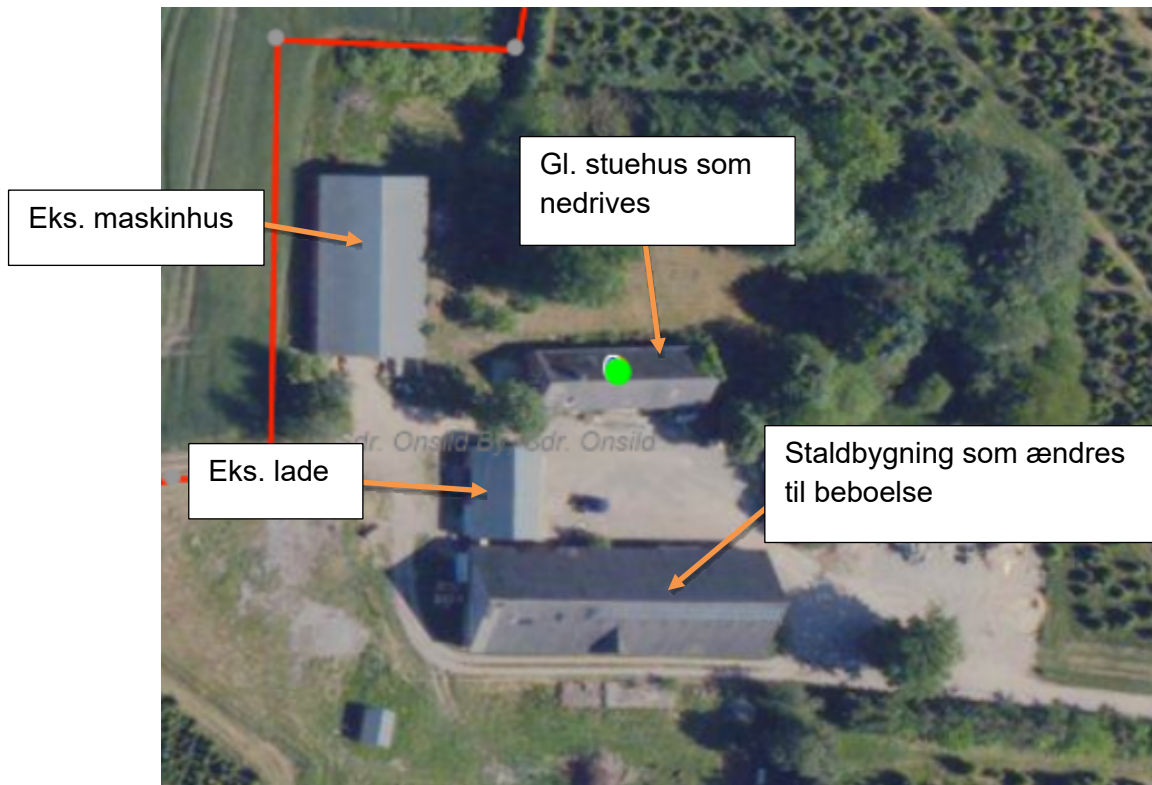
Landzonetilladelsen er givet med hjemmel i planlovens § 35 stk. 1.

Projekt beskrivelse

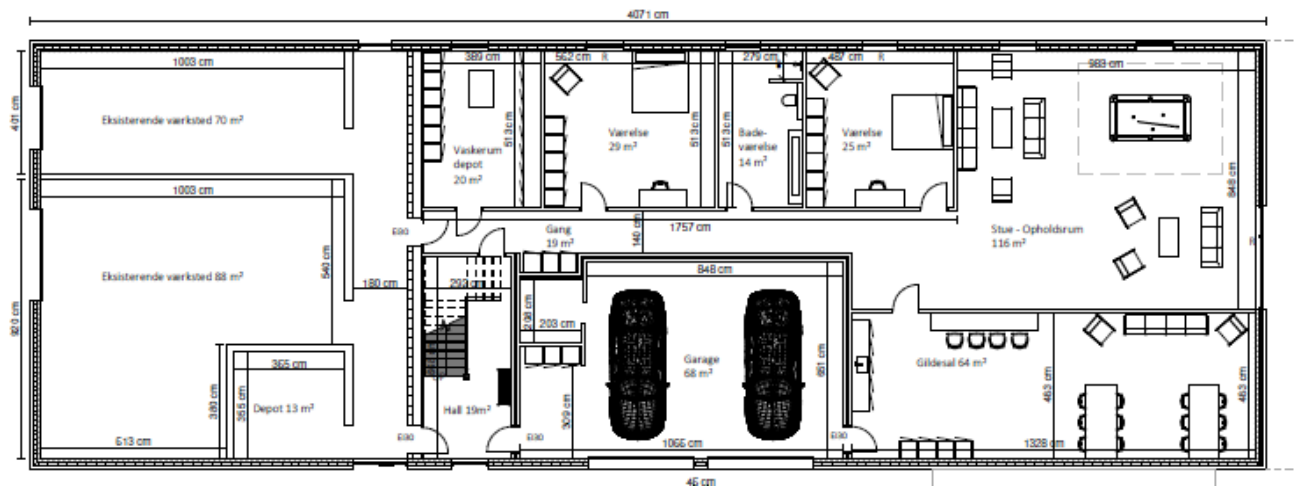
Der er søgt om tilladelse til at ændre staldbygningens anvendelse til beboelse. Ejer ønsker at nedrive det gamle stuehus og etablere en ny bolig i den eksisterende staldbygning. Det eksisterende stuehus er fra 1897 og er utidssvarende, se figur 1.

Staldbygningen er udført i 1½ etage og har et bebygget areal på 574 m² og en uudnyttet tagetage på 270 m². Efter ombygningen får bygningen et samlet bruttoetageareal på 844 m², hvoraf stueplanen udgør 574 m² og tagetagen udgør 270 m². Stueplanens 75 m² indrettes til garage og 179 m² til udhus. Resten af stueplanen og hele tagetagen indrettes til beboelse, så bygningen får et samlet boligareal på 590 m², se figur 2 og 3.

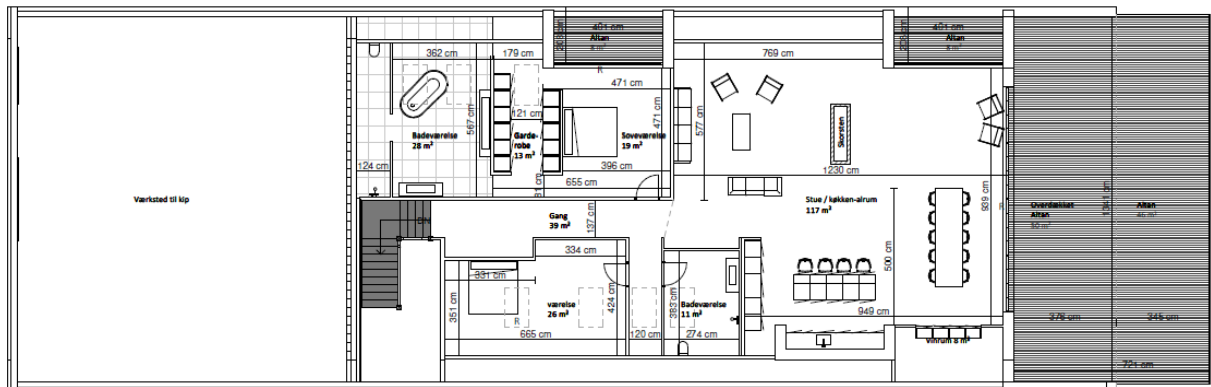
I forbindelse med den ansøgte ombygning etableres der to mindre altaner á 8 m² i bygningens facade mod syd og en kvist i facade mod nord, se figur 4. Derudover etableres der en svalegang og altan i bygningens gavl mod vest, se figur 5. Svalegangen får et areal på 50 m² og altanen bliver 46 m².



Figur 1: Kort over bygningerne på Odinsvej 6, 9500 Hobro

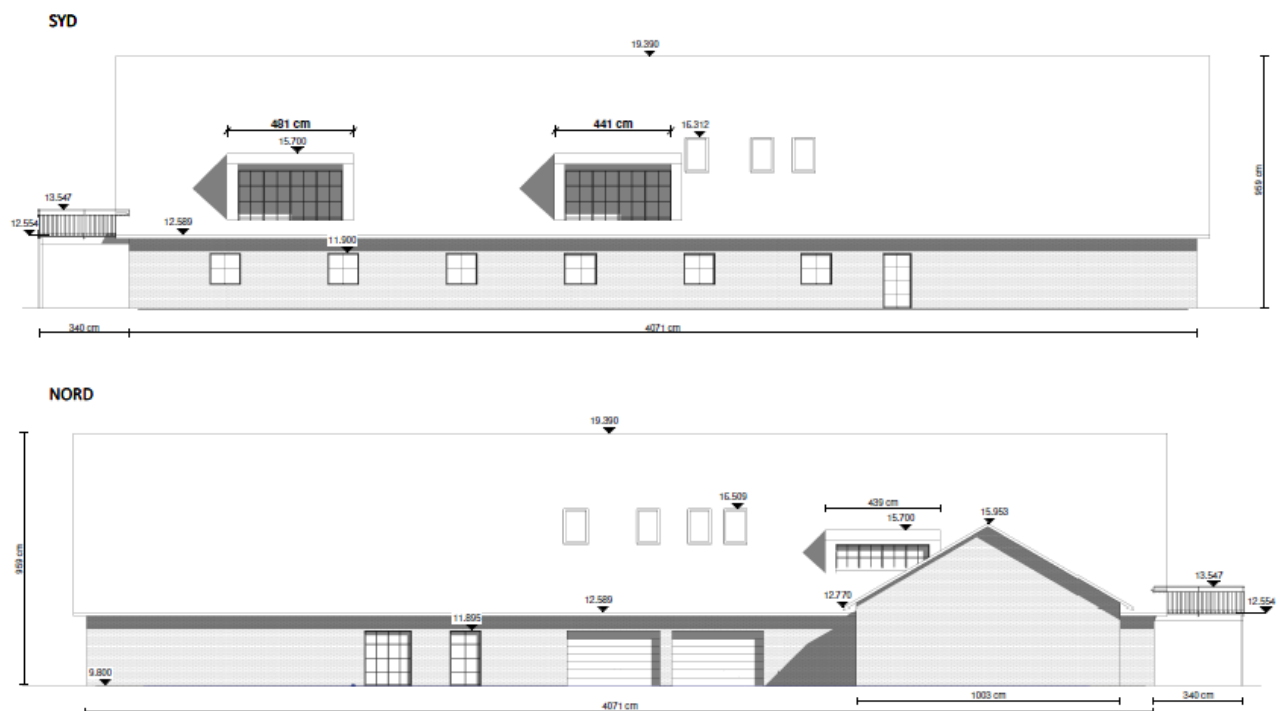


Figur 2: Beboelsesbygningens stueplan

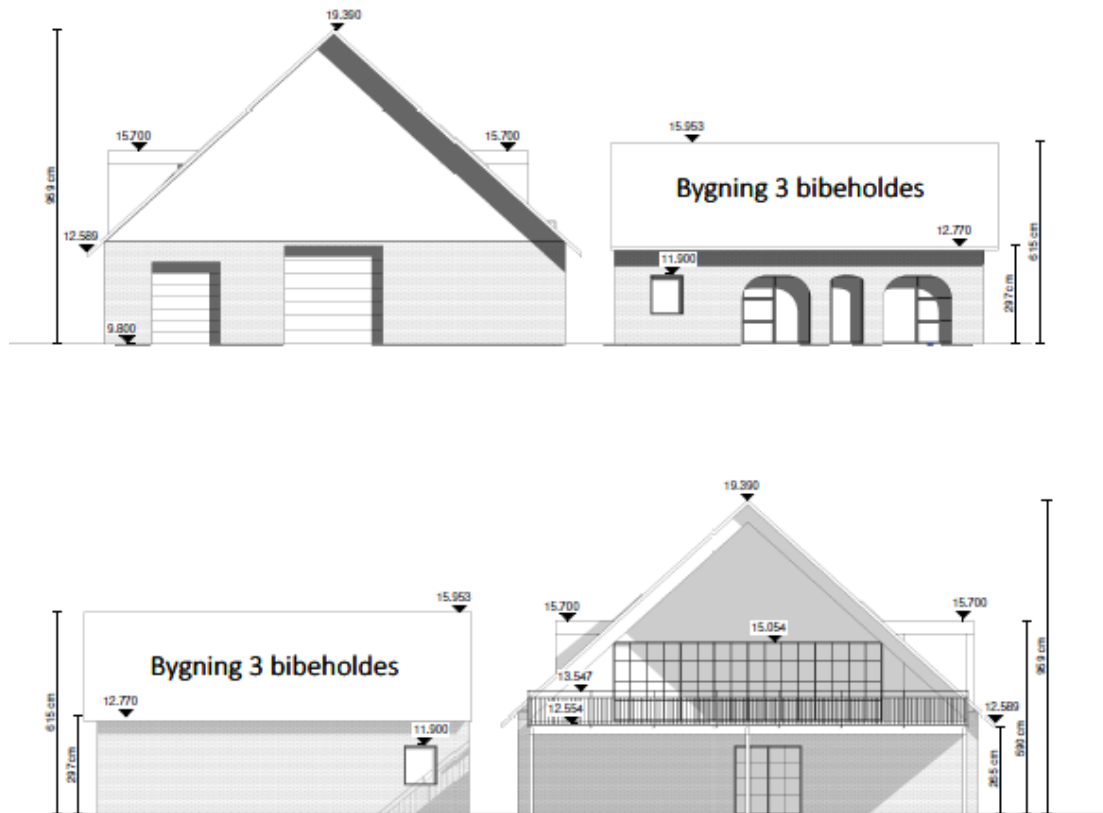


Figur 3: Beboelsesbygningens tagetage

Bygningen har en total højde på ca. 9,6 m over terrænen og er udført med sadeltag. Bygningens ydervægge er udført i mursten og taget beklædes med sort stålplader.



Figur 4: Bygningens facade mod syd og nord



Figur 5: Bygningens facade mod øst (øverst) og vest (nederst)

Lovgrundlag og vurdering

Ejendommen ligger i landzone og der er noteret landbrugspligt på den. Ejendommen har et samlet matrikulært areal på ca. 6,8 ha.

I Mariagerfjord Kommunes Kommuneplan 2013-2025 ligger ejendommen i et område, der er beskrevet som det åbne land. Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som geologiske forbindelser og jordbrugsmæssige områder.

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.

Efter planlovens § 37 stk. 1 kan bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, hvis de opfylder lovens betingelser, som bl.a. siger at den bestående bygning ikke om- og tilbygges i væsentligt omfang.



Vi vurderer at den ansøgte anvendelsesændring ikke er omfattet af planloves § 37 stk. 1, da der foretages væsentlige ændringer af bygningens udvendige udseende. Der er bl.a. tale om etablering af en ny altan og svalegang i bygningens gavl mod vest, to mindre altaner i facade mod syd, to garageporte m.m.

Vi vurderer også at det søgte projekt ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i Planlovens § 36 stk. 1, pkt. 3, som siger at det ikke landzonetilladelse at opføre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet. Dette begrundes med at 254 m² af bygningen indrettes til garage og udhus, som ikke er nødvendige for driften af et landbrug. Derudover får bygningen et samlet bruttoetageareal på 940 m², inkl. svalegang og altan.

Vi vurderer dog at der kan gives tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til etablering af en ny beboelsesbygning i den gamle stald, da det eksisterende stuehus nedrives og et nyt stuehus er nødvendig for driften af den pågældende landbrugsejendom.

Vi vurderer at den eksisterende bolig har en vis værdi, men da den er af ældre dato, er det ikke økonomisk rentabelt at reovere den. Efter hidtidige praksis gives der normalt tilladelse til opførelse af erstatningsbygninger, hvis den eksisterende bygning nedrives. Ud fra det landskabelige hensyn vurderer vi at den nye beboelsesbygning vil forskønne landskabet, og den nye falde naturligt ind i omgivelserne.

Vi vurderer, at det søgte projekt kan gennemføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen, herunder de landskabelige, landbrugsmæssige, natur- og planlægningsmæssige interesser. De landskabelige interesser varetages ved at tillade at det nye stuehus etableres i en eksisterende bygning.

Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Projektet skal udføres i overensstemmelse med de oplysninger og tegninger, der er indgået sagsbehandlingen.
- Der må kun etableres én bolig for én familie i bygningen.
- Eksisterende stuehus skal fjernes fra ejendommen senest 3 måneder efter ibrugtagning eller færdigmeldingen af den nye beboelsesbygning.

Naboorientering

Vi har ikke foretaget naboorientering i sagen, jf. planlovens § 35, stk. 4, da vi har vurderet, at tilladelsen er uden betydning for naboerne til den omhandlede ejendom, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 30. oktober 2024.



Offentliggørelsen **slutter den 27. november 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

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 [anmeldesskema for byggeaffald](#). Anmeldelse af affald skal ske mindst 2 uger før det skal afskaffes. 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 Mari-



agerfjord 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.