



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-91-24

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 20.11.2024

Landzonetilladelse

Rostrupvej 6, 9500 Hobro - Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus

Matrikelnummer: 3D STENSTRUP BY, ROSTRUP – Ejendomsnummer: 1816

Vi giver landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på ovennævnte ejendom. 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 opførelse af et nyt enfamiliehus på Rostrupvej 6, 9500 Hobro.

Det nye enfamiliehus vil opføres som erstatning for det eksisterende hus, der er opført i 1910 og er utidssvarende. Når det nye enfamiliehus er opført, vil det eksisterende hus nedrives.

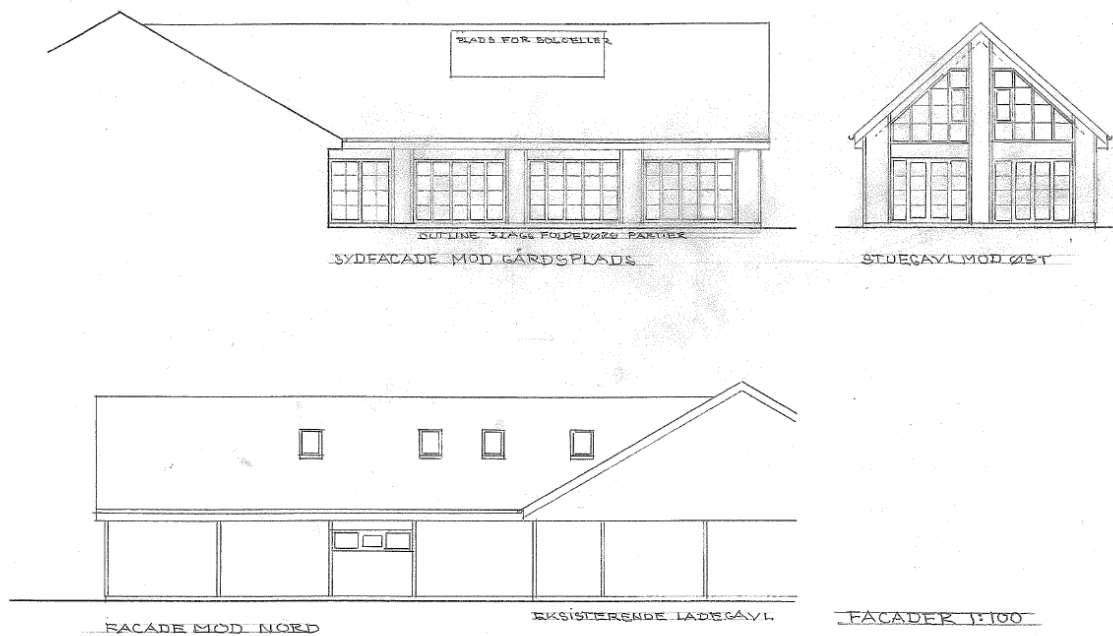
Det nye enfamiliehus får samme placering som en gammel garage/udhus, der er nedrevet, se figur 1.

Enfamiliehuset opføres i 1½ etage og får et samlet boligareal på 200 m², hvoraf tagetagen udgør 70 m². Bygningen sammenbygges med en eksisterende lade og ca. 52 m² af boligen indrettes i lade, se figur 2.

Beboelsesbygningen får en total højde på ca. 6,7 m over eksisterende terræn og udføres med saddeltag. Ydervæggene udføres i mørke stålplader og taget beklædes med mørke pandeplader.



Figur 1: Bygningers placering på Rostrupvej 6



Figur 2: Facader af nyt enfamiliehus



Lovgrundlag og vurdering

Ejendommen ligger i landzone og der er ikke noteret landbrugspligt på den. Ejendommen har et samlet matrikulært areal på ca. 1,6 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 særlige værdifulde jordbrugsområder.

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 hidtidig praksis gives der normalt landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus som erstatning for et ældre helårshus, som nedrives eller nedlægges som bolig.

Ved vurderingen lægges der blandt andet vægt på at huset ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, så det må betragtes som en ruin. Da ejer stadig bor i huset, vurderer vi, at huset repræsenterer en tilstrækkelig værdi, der taler for en landzonetilladelse til et nyt hus.

Det nye enfamiliehus opføres i stil med de øvrige bygninger på ejendommen og vi vurderer at bygningen ved sin placering, proportioner og fremtoningspræg føjer sig ind i landskabet på en harmonisk måde.

Vi vurderer, at den samlede bygningsmasse ikke vil fremtræde markant i landskabet, da huset får samme placering som en tidligere garage/udhus samt det eksisterende hus nedrives.

Vi vurderer, at det ansøgte byggeri kan opføres 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 en bygningsmasse, der ikke dominerer i landskabet og er foreneligt med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser varetager.

Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Projektet skal udføres i overensstemmelse med de oplysninger og tegninger, der er indgået i sagsbehandlingen.
- Der må kun forefindes en beboelsesbygning for én familie på ejendommen.
- Eksisterende enfamiliehus skal nedrives, senest 6 måneder efter ibrugtagningen eller færdigmeldingen af det nye hus.



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 omhandlende ejendom, jf. planlovens § 35, stk. 5. Dette begrundes med at den nærmeste nabobebyggelse ligger ca. 300 m fra det ansøgte hus.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 22. november 2024.

Offentliggørelsen **slutter den 20. 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

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 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.

- **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 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.