



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-87-24

Ref.: Lonni Hovaldt Holm
Telefon: 97113664

Dato: 13.2.2025

Landzonetilladelse

Truehøjvej 5, 9500 Hobro - Landzonetilladelse til hundepension

Matrikelnummer: 9B TRUE BY, VEBBESTRUP – Ejendomsnummer: 2190

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 indrette erhvervmæssig hundepension i de eksisterende bygninger på ovenstående ejendom.

Hundepensionen vil blive indrettet i ejendommens bygning 3 i BBR, se figur 1 herunder.

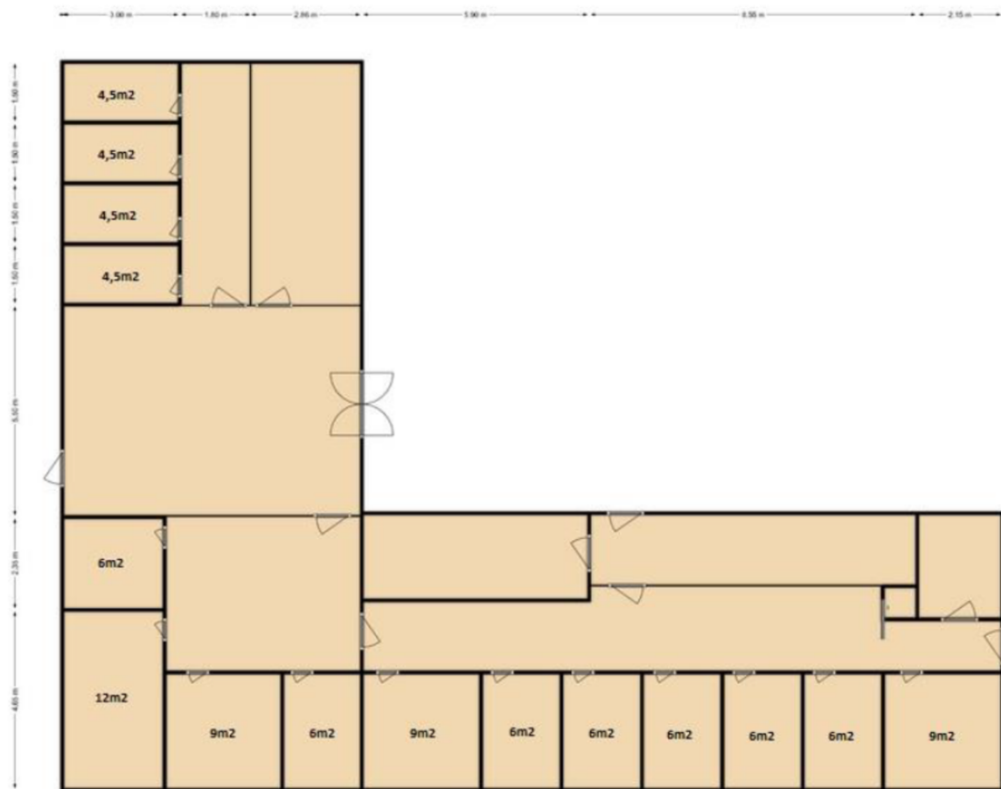


Figur 1: Bygningen markeret med den røde figur ændrer anvendelse til hundepension.



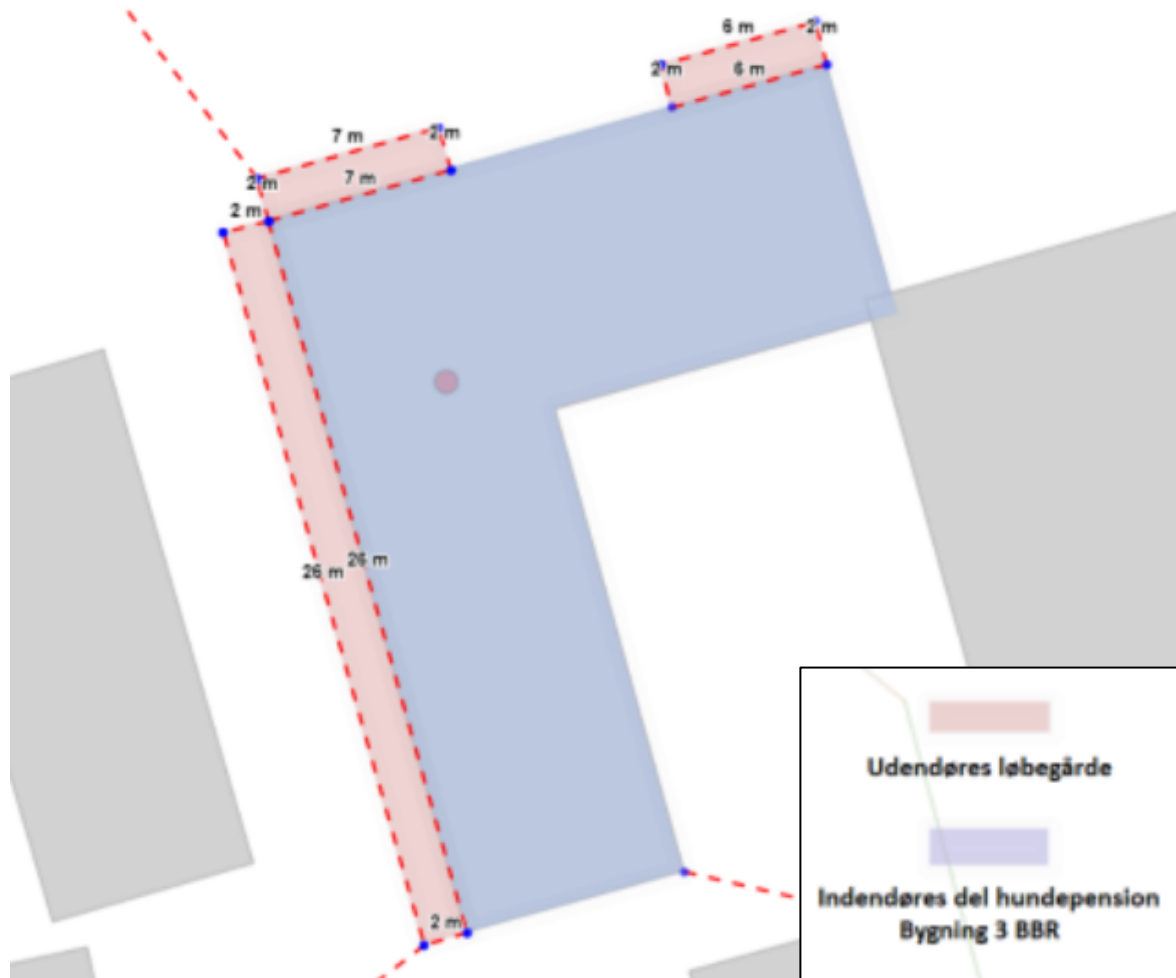
Der vil blive indrettet 15 bokse i varierende størrelse fra 4,5 til 12 m², se figur 2 herunder.

Udkast indretning hundepension bygning 3.



Figur 2: Udkast til indretning af hundepension med indvendige bokse.

Alle boksene får en separat overdækket løbegård, i tilknytning til bygning 3, på mellem 3 og 10 m² til udendørsophold for hundene, se figur 3 herunder.



Figur 3: Oversigt der viser placeringen af de udvendige løbegårde på bygningen.

Der vil maksimalt kunne opholde sig 22 hunde i pensionen på samme tid, ved en blanding af små, mellem og store racer. Maksimal belægning vil dog kun forventes i de store ferieperioder samt jul og nytår.

Hundene vil blive luftet på egen matrikel, og hundeefterladenskaber vil blive opsamlet og håndteret ved separat erhvervsaffaldsordning.

Nærmeste nabo mod nordnordvest ligger i en afstand af ca. 209 m til fremtidige udendørs løbegårde og ca. 211 m til eksisterende bebyggelse der ændres til hundepension.

Lovgrundlag og vurdering

Ifølge planlovens § 35, stk. 1, må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, ske ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer eller opføres ny bebyggelse.



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

Ejendommen ligger i landzone og den vestlige del af ejendommen ligger i et område der i Mariagerfjord Kommunes Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som et område med store husdyrbrug og særlige værdifulde landbrugsområder, mens den østlige del er udpeget som et naturområde. Skellet med de to udpegninger går vest for bygningsmassen. I naturområdet skal hensyn til natur- og landskabsinteresser varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land.

Hundepensioner er en aktivitet som naturligt hører hjemme i landzone. Varetagelsen af nabohensyn i forhold til støj og lugt i forbindelse med en landzonetilladelse, anses for at være reguleret ved husdyrgødningsbekendtgørelsens præcise afstandskrav i forhold til naboer mv. Efter husdyrgødningsbekendtgørelsen er etablering, udvidelse og ændring af erhvervsmæssige hundepensioner ikke tilladt inden for visse afstande, i dette tilfælde en afstand nærmere end 200 m til nabobeboelse i landzone, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 3, nr. 2, hvilket projektet overholder.

Vi vurderer at det søgte projekt kan realiseres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzone, herunder de landskabelige, landbrugsmæssige og planlægningsmæssige interesser. Vi finder at de udvendige løbegårde ikke vil have en væsentlig negativ indvirkning på landskabet.

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 17. februar 2025.

Offentliggørelsen slutter den 17. marts 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.
- 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 [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 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 udpegnings- 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 udpegnings- 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 udpegnings- 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 8, 12, 16, 20, 24, 28 fordi vi har øget fokus på at nedbringe sagsbehandlingstiden.

Til orientering holder jeg ferie i uge 8.

Venlig hilsen

Lonni Hovaldt Holm
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.