



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-97-24

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 30.1.2025

Landzonetilladelse

Bramslev Bakker 4, 9500 Hobro - Ny værelsesfløj og parkeringspladser

Matrikelnummer: 1A BRAMSLEV BY, VALSGÅRD – Ejendomsnummer: 319

Mariagerfjord Kommune giver landzonetilladelse til følgende byggearbejder:

- Opførelse af ny værelsesfløj
- Etablering af nye parkeringsarealer

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 landzonetilladelse til opførelse af en ny værelsesfløj til Hotel Bramslevgård ApS.

Bygningen opføres vest for den eksisterende bygningsmasse, så den ikke kan ses hverken fra ankomstarealet til hotellet eller fra det symmetriske gårdsplads, se figur 1.

Bygningen opføres i 2 etager og får et bebygget areal på 483 m² og et samlet etageareal på 966 m². Værelsesfløjen udføres i samme stil og farver som de eksisterende bygninger, så den fremstår som smalle sammenbyggede fløje. Bygningen udføres i hvide vandskurede teglstensvægge med gule gesimser og bånd, og taget beklædes med røde vingetagssten, se figur 2 og 3.

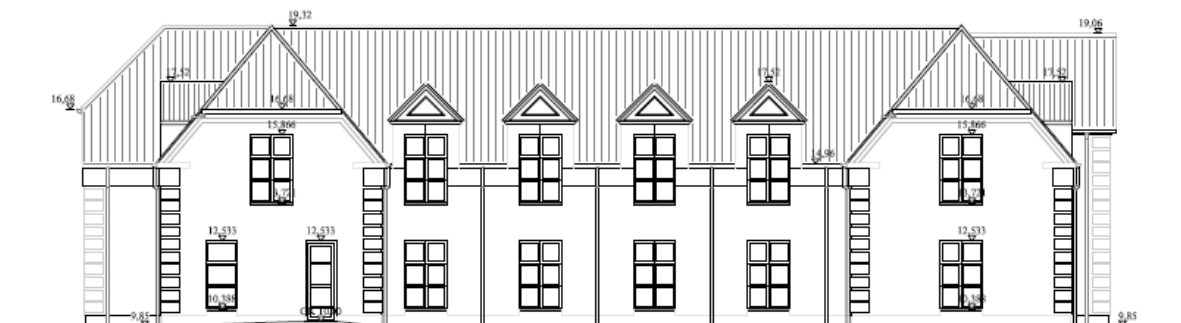
Hotellet har i dag 28 værelser og 72 sengepladser, og den ansøgte værelsesfløj indeholder 25 værelser med bad og toilet og 60 sengepladser. I forbindelse med det nye byggeri nedlægges der et værelse og 4 sengepladser i den eksisterende bygning, så efter udvidelsen bliver der 52 værelser og 128 sengepladser.

For at skabe adgang fra gårdspladsen til den nye værelsesfløj, etableres der en port i den eksisterende bygning.

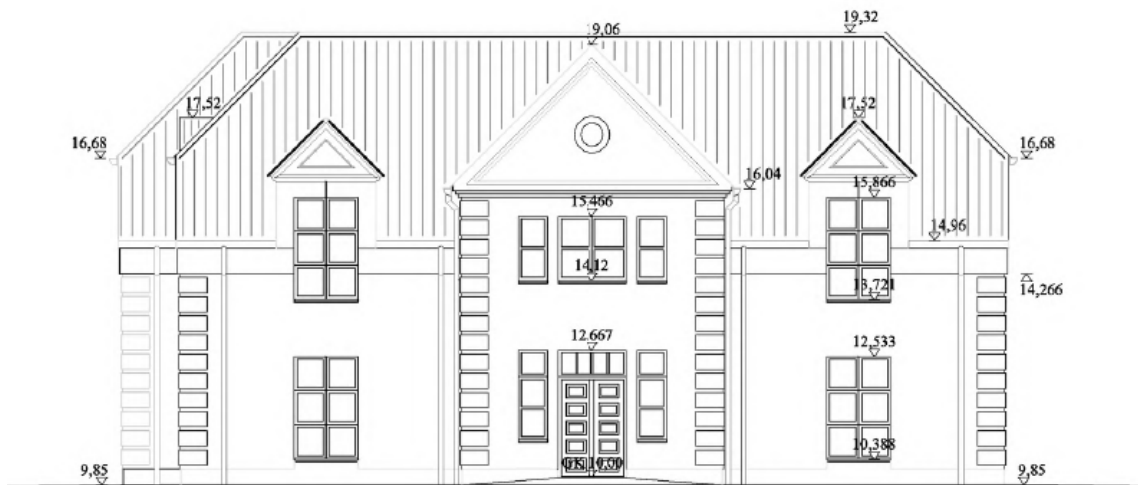
Ejendommen har i dag ca. 80 parkeringspladser og der udlægges et nyt parkeringsareal på ca. 1200 m² øst for nuværende parkeringspladser. I forbindelse med det ansøgte byggeri bliver antallet af gæsteparkeringspladser udvidet med 47.



Figur 1: Kort over Bramslev Bakker 4, visende placeringen af den nye værelsesfløj og nyt parkeringsareal



Figur 2: Facade mod syd



Figur 3: Facade mod øst

Udvidelsen begrundes med at den eksisterende sengekapalet ikke er tilstrækkeligt i forhold til de mange arrangementer, der ønskes afholdt på stedet. Med udvidelsen vil der være mulighed for at afholde flere arrangementer med overnattede gæster på samme tid.

Plangrundlag

Ejendommen ligger i det åbne land og der er noteret landbrugspligt på den. Den har et samlet matrikulært areal på 67,6 ha.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som særligt bevaringsværdigt landskab, værdifulde geologiske områder, økologiske forbindelser og kystnærhedszone i Kommuneplan 2024 for Mariagerfjord Kommune. Ejendommen ligger uden for kommuneplanens rammer.

Udpegningen af særligt bevaringsværdigt landskab tager udgangspunkt i at sikre at der inden for disse områder skal lægges stor vægt på at beskytte og forbedre de karaktertræk der gør landskabet særligt karakteristiske og oplevelsesrige landskabselementer.

Hensigten med geologiske områder er at sikre at der tages hensyn til de geologiske interesser ved planlægning af større bygge- og anlægsarbejder, skovrejsning mv., så mulighederne for at kunne erkende den geologiske dannelse, forske og undervise ikke forsvinder.

Formålet med de økologiske forbindelser er at sikre arternes mulighed for at bevæge sig mellem værdifulde levesteder og sikre den frie dynamik i bestandsudviklingen. De økologiske forbindelser er udlagt, så de følger og understøtter eksisterende naturværdier i landskabet.



Kystnærhedszoner skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse. Formålet med retningslinjen er at sikre at der ikke opføres byggeri eller anlægsarbejder, som kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige eller rekreative værdi.

I Kommuneplan 2024 er Hotel Bramslevgård ApS et af de eksisterende hoteller der ligger inden for kystnærhedszonen og de kystnære byzoneområder.

Det fremgår af Kommuneplanens afsnit Ff. 5 Hotel at *arealer til hotelformål inden for kystnærhedszonen eller de kystnære byzoneområder udelukkende kan anvendes til hoteldrift eller lignende virksomhed.*

Denne retningslinje åbner mulighed for at det ansøgte projekt kan realiseres, og der er ingen begrænsninger på antallet af sengepladser i kommuneplanen.

Lovgrundlag og vurdering

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

Hoteller er ikke omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelser i §§ 36 og 37 og kræver landzonetilladelse.

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

Vi vurderer at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte projekt, da vi vurderer at projektet er i overensstemmelse med retningslinjen for hoteller i Kommuneplan 2024.

Vi finder at det ansøgte ikke har nogen negativ landskabsmæssig påvirkning, og projektet er ikke i strid med kommuneplanens udpegninger. Vi vurderer at byggeriet ved sin placering, proportioner og fremtoningspræg integreres i landskabet på en harmonisk måde.

Vi har særlig lagt vægt på at byggeriet placeres vest for ejendommens eksisterende bygningsmasse og er omgivet af skov både mod nord, syd og vest, så den ikke kan ses fra omgivelserne eller offentlig vej.

Vi vurderer, at den trafik, som det ansøgte projekt vil medføre, ikke vil have en væsentlig større påvirkning på omgivelserne, herunder naboerne, end det er i dag.

Vores samlede vurdering er at det ansøgte kan udføres 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 bygning, der tilpasses den eksisterende bygningsmasse, og dominerer ikke i landskabet og er foreneligt med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser varetager.



Vurdering af lokalplanpligt

Vi har også vurderet udvidelsen af Hotel Bramslevgård i forhold til reglerne om lokalplanpligt i planloven § 13.

Ifølge planlovens § 13, stk. 2, skal der som udgangspunkt udarbejdes en lokalplan, hvis der sker en væsentlig ændring i det bestående miljø, herunder ved etablering af ny bebyggelse eller ændring i anvendelsen af arealet.

Vi vurderer, at udvidelsen af Hotel Bramslevgård ikke indebærer en væsentlig ændring i det bestående miljø. Projektet består af en ny værelsesfløj med 25 værelser, som tilpasses det eksisterende bygningsudtryk og placeres inden for den nuværende ejendom. Udvidelsen er af begrænset omfang og vurderes at falde inden for rammerne af de eksisterende anvendelsesmuligheder for ejendommen i landzone.

Derudover vurderer vi at projektet ikke indebærer en ændring, der er af en karakter eller et omfang, som skaber en væsentlig påvirkning af omgivelserne eller kræver en helhedsorienteret planlægning, som normalt er formålet med en lokalplan. Udvidelsen kan derfor behandles inden for rammerne af en landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, uden at det udløser krav om en lokalplan.

Vores vurdering tager hensyn til det gældende praksis og sikrer, at de lovgivningsmæssige krav overholdes.

Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med det modtagne projektmateriale.

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.

Dette begrundes med at den nærmeste nabobebyggelse ligger mindst 400 m fra det ansøgte byggeri og projektet ikke medfører en væsentlig større påvirkning af det trafikale forhold i området.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 3. februar 2025.

Offentliggørelsen **slutter den 3. 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 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. 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.

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.