



**Byg**

Sagsnummer:  
02.34.02-P19-1161-24

Ref.: Isabell Arani Mortensen  
Telefon: 97113675

Dato: 29.8.2024

## Landzonetilladelse

Aalykkevej 6A, 9500 Hobro - Landzonetilladelse til udstykning af ejendom

Matrikelnummer: 142A HOBRO MARKJORDER – Ejendomsnummer: 13728

---

Vi giver landzonetilladelse til udstykning af matrikelnummer 142a Hobro Markjorder, så arealet med tilhørende to bygninger, kan udgøre en selvstændig ejendom. Ændringer i projektet skal ansøges og godkendes inden de må udføres.

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

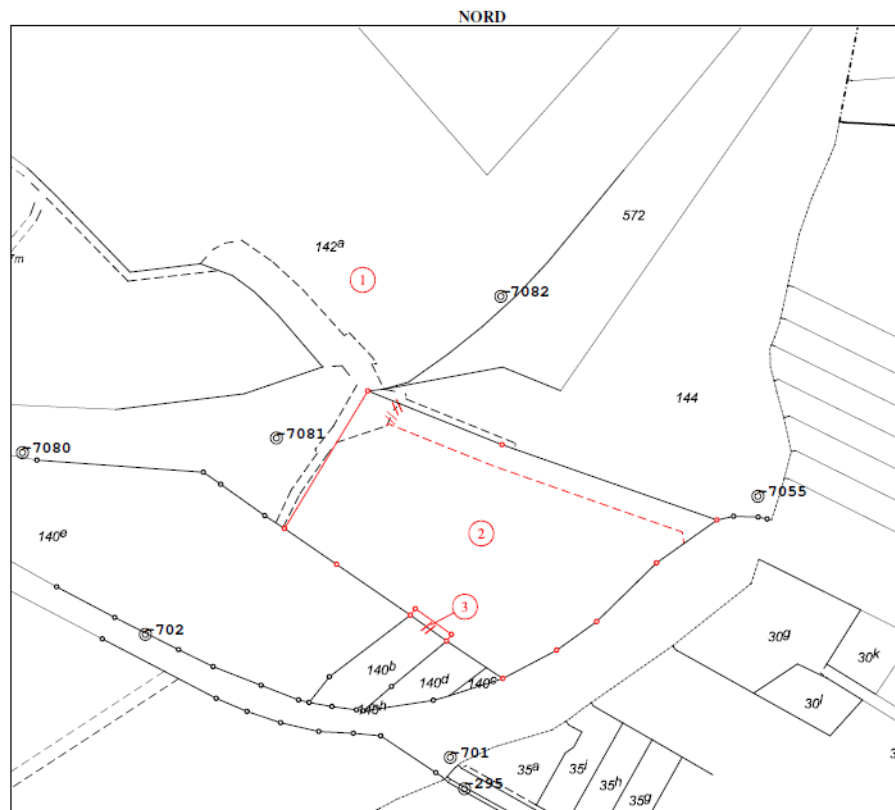
### Projekt beskrivelse

Der er søgt om tilladelse til udstykning af en grund på 11.843 m<sup>2</sup> fra matrikelnummer 142a, Hobro Markjorder tilhørende ejendommen Aalykkevej 6, 9500 Hobro, se figur 1 og 2.

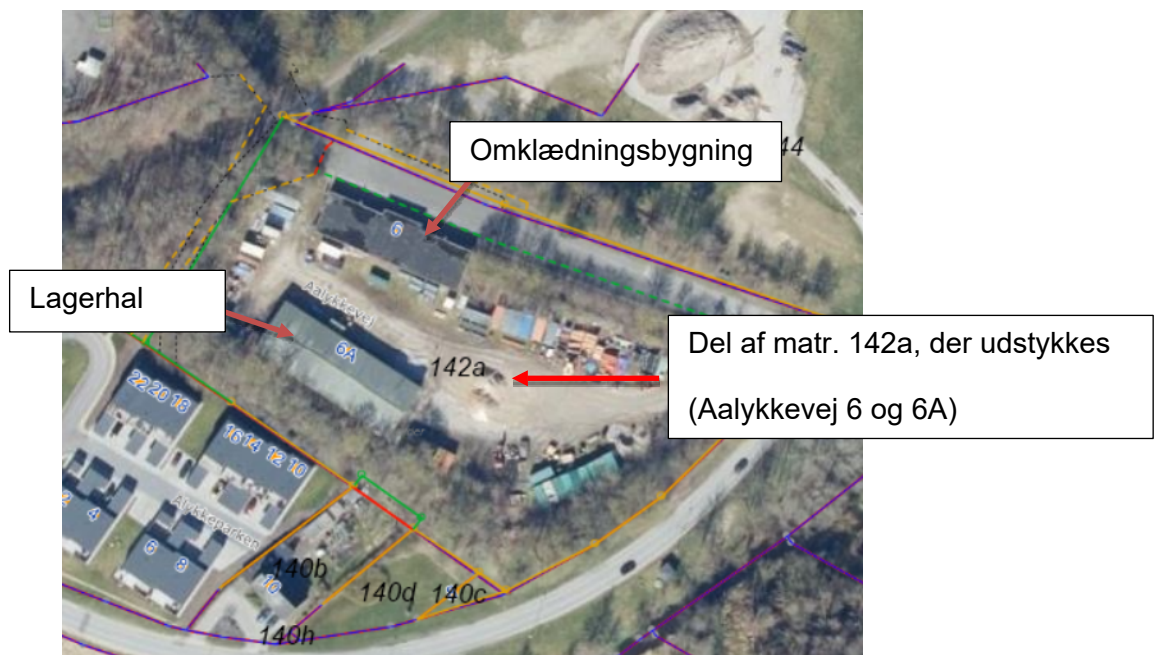
Det fremgår af ansøgningen at arealet ønskes udstykket, så grunden kan udgøre en selvstændig ejendom og omklædningsbygningen på Aalykkevej 6 kan overtages af AMBU-LANCEDAGENE HOBRO. Den eksisterende lagerhal på Aalykkevej 6A ejes allerede af AMBULANCEDAGENE HOBRO.

Ved overtagelse af grunden med tilhørende bygninger vil AMBULANCEDAGENE HOBRO også få mulighed for at søge fonde m.v. om tilskud til energirenovering og indvendig renovering af omklædningsbygningen. Udenomsarealer vil fortsat anvendes til oplag af diverse materialer, der anvendes i forbindelse med afvikling af AMBU-festen, det vil sige containere, hegn, mindre køretøjer, redskaber og lignende.

Der sker ikke nogen fysiske ændringer eller ændret anvendelse af bygningerne i forbindelse med udstykningen. Der sker heller ikke ændringer i adgangsforholdene til ejendommen.



Figur 1: Ændringskort (del nr. 2 udstykkes til Ambulancedagene Hobro)



Figur 2: Kort over Aalykkevej 6, visende de eksisterende bygninger



### **Lovgrundlag og vurdering**

Matr. 142a, Hobro Markjorder ligger i landzone og har et samlet matrikulært areal på 97.300 m<sup>2</sup>

Efter 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.

Som udgangspunkt gives der ikke tilladelse til udstykning af en ejendom i landzone, hvorved der skabes en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land. Udstykning til bolig-, erhverv- og offentlige formål skal som alt overvejende hovedregel ske i områder, der ved planlægning er udlagt til bolig-, erhvervs- og offentlige formål.

Det skal derfor indgå i vurderingen, hvad der er formålet med udstykningen, og hvilke afledte følger udstykningen kan få, herunder om udstykningen må antages at kunne bidrage til en udvikling i strid med planlovens formål.

I Mariagerfjord Kommunes Kommuneplan 2013-2025 ligger ejendommen inden for kommuneplanrammen HOB.R.3, som udlægger arealet til rekreativt formål, herunder friluftslivet. Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som geologiske forbindelser, bevaringsværdige landskaber, naturområder og kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af kystnærhed, og der må kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 5 a, stk. 1, og § 35, stk. 3.

Vi vurderer, at tilladelsen ikke er i strid med udpegningen for kystnærhedszone, da udstykningen ikke vil påvirke de områder, som retningslinjerne skal varetage.

Omklædningsbygningen, som er opført i 1971, blev i sin tid brugt til omklædning og bad for friluftsbadets gæster og i dag indeholder den et mødelokale, toiletter, lille køkken og hal.

Lagerhallen ejes allerede af AMULANCEDAGENE HOBRO og anvendes som lager og depot for opbevaring af materialer, der anvendes i forbindelse med AMBU-fester, der afholdes nordøst for ejendommen på Aalykkevej 2/AMBU-pladsen.

Vi vurderer, at udstykningen kan udføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen, herunder de landskabelige, natur- og planlægningsmæssige interesser. Vurderingen bygger på, at udstykningen ikke medfører bygningsmæssige ændringer af de eksisterende bygninger og udendørs arealerne, ligesom vi heller ikke vurderer, at udstykningen vil have nogen indvirkning på det omkringliggende landskab eller oplevelsen heraf.



Vi vurderer at udstykningen ikke er i strid med planlovens intention om at der ikke må oprettes nye, selvstændige ejendomme uden for planlagte bolig- og erhvervsområder. Dette begrundes med at arealet har været lejet ud til AMULANCEDAGENE HOBRO siden 1991 og Mariagerfjord Kommune ønsker nu at overdrage arealet til brugeren.

Der er med denne landzonetilladelse ikke givet tilladelse til opførelse af nye bygninger og ændret anvendelse af bygningerne.

### **Betingelser**

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- at udstykningen sker i overensstemmelse med det ansøgte
- at den søgte udstykning godkendes af Geodatastyrelsen

### **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 udstykningen ikke ændrer på ejendommens anvendelse og sker med henblik på salg til brugeren af ejendommen.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 2. september 2024.

Offentliggørelsen slutter **den 30. september 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](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 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](mailto:byggeaffald@mariagerfjord.dk) eller på telefon 97113768.
- 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](http://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 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](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.