



**Byg**

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-34-24

Ref.: Michael Jørgen Hansen  
Telefon: 97113669

Dato: 16.4.2024

## Landzonetilladelse

Kæragervej 17, 9560 Hadsund - Landzonetilladelse til anneks

Matrikelnummer: 24Æ AJSTRUP BY, VINDBLÆS – Ejendomsnummer: 19293

---

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

Ansøger har søgt om tilladelse til at bygge et anneks på 24 m<sup>2</sup> på ejendommen beliggende på Kæragervej 17, 9560 Hadsund.

I BBR er der på ejendommen registreret et sommerhus, opført i 1972, med et samlet boligareal på 65 m<sup>2</sup>. Annekset vil benyttes i tilknytning til sommerhuset og ligger i en afstand af ca. 10 m fra sommerhuset og 5 meter fra naboskel samt fra 4 meter fra vejskel.

Bygningen indeholder to værelser og det udføres med ydervægge i sortmalet træ, taget beklædes med tagpap og hvide vinduer og døre. Bygningen udføres med ensidig taghældning og får en total højde på ca. 3,0 meter.

*Tegninger af projektet kan ses senere i afgørelsen*

### Lovgrundlag og vurdering

Ejendommen ligger i landzone og i Mariagerfjord Kommunes Kommuneplan 2013-2025 ligger ejendommen i et område, der er udlagt til sommerhusformål, jf. kommuneplanrammen for AJS.S.1.



Ifølge planlovens § 35 stk. 1 må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen opføres ny bebyggelse i landzone.

Udgangspunktet efter planloven er, at sommerhuse skal ligge i sommerhusområder, og nye sommerhuse tillades ikke i landzone.

I sager om udvidelse af eksisterende sommerhuse i landzone skal der foretages en konkret vurdering af det søgte byggeri med udgangspunkt i planlægningsmæssige og de landskabelige forhold, hvor bl.a. projektets påvirkning, herunder dets størrelse og udformning, skal vurderes. Efter hidtidig praksis gives der normalt landzonetilladelse til sommerhuse med et samlet boligareal på i alt ca. 100 m<sup>2</sup>.

#### *Vores vurdering*

Vi vurderer i den konkrete sag, at der er tale om en ejendom som er omfattet af kommuneplanrammen for AJS.S.1, som udlægget det til sommerhusformål. De omkringliggende ejendomme er præget af bebyggelser med sommerhuse.

Ved afgørelsen har vi lagt på at det eksisterende sommerhus er på 65 m<sup>2</sup> og man ønsker at udvide det med et fritliggende annekset. Efter opførelse af annekset bliver det samlede boligareal 89 m<sup>2</sup>, som stemmer overens med det hidtidig praksis for tilladte størrelse af sommerhusareal i landzone. Udformning af annekset opføres efter bestemmelserne i byggeretten og adskiller sig ikke med sig udformning fra områdets øvrige bebyggelse. Vi har ligeledes lagt vægt på, at der er en servitut om "Dok om bebyggelse og benyttelse mv." fra 1965, som udlægger området til sommerhusbebyggelse og indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser. Det søgte annekset overholder servitutens bestemmelser på nær §9 som er afstand til vejmidten på 10 meter, som umiddelbart er et brandhensyn vedr. stråtag og andet let antændelig materiale – Annekset ligger 7 meter fra vejmidten, hvor bygningsreglementet 2018 har et afstandskrav for sommerhuse til vejskel på 2,5 meter jf. §178 stk. 1 nr. 5

Vi vurderer, at det søgte byggeri kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen, herunder de landskabelige, landbrugsmæssige og planlægningsmæssige interesser.

De landskabelige interesser varetages ved at tillade bygninger, der ikke dominerer i landskabet og er foreneligt med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser varetager.

### **Skovbyggelinje**

Ejendommen ligger inden for en afstand af 300 m fra en nærliggende fredskov og er derfor omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinjer).

Skovbyggelinjer skal sikre skovens værdi som en del af landskabet samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Inden for de 300 meter er der forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, cam-



pingvogne mv.).

Da den pågældende ejendom ligger i landzone og det søgte byggeri kræver landzonetilladelse, er projektet undtaget fra kravet om dispensation fra skovbyggelinjen, da landzonebestemmelserne varetager de hensyn, der også skal tages til skoven, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

### **Betingelser**

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Bygningen opføres i overensstemmelse med de modtagne tegninger.
- Bygningen (anneks) benyttes i tilknytning til sommerhuset og må ikke udgøre en selvstændig beboelsesenhed.

### **Naboorientering**

Vi har foretaget naboorientering i sagen, jf. planlovens § 35, stk. 4, og vi har ikke modtaget indsigelser.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 18 april 2024.

Offentliggørelsen slutter den 16 maj 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 forurenede 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](#). 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**

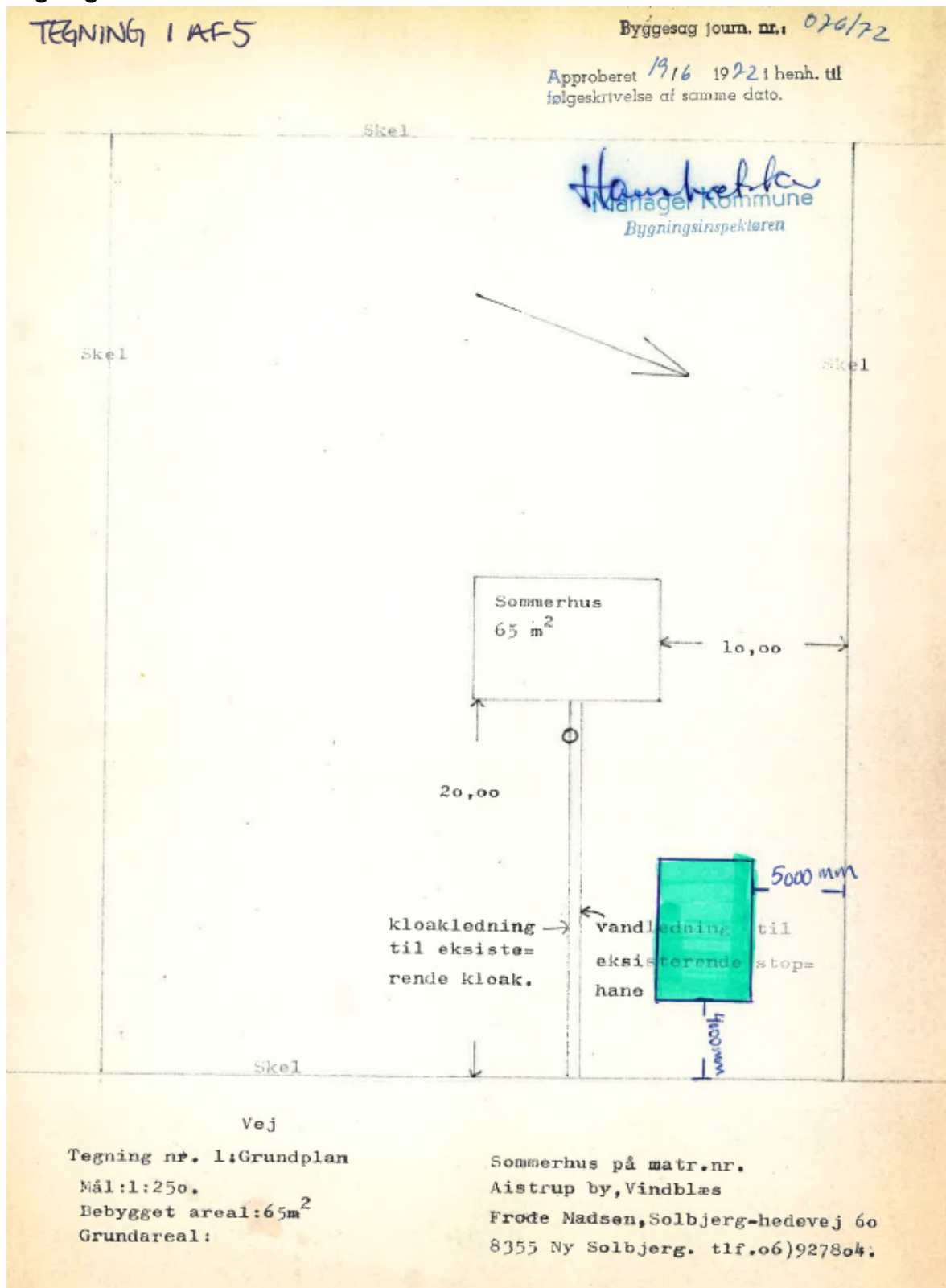
Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os. Vores telefoner er åbne mandag til onsdag fra kl. 13:00 til 14:30, samt torsdag fra kl. 13:00 til 16:30.

Venlig hilsen

Michael Jørgen Hansen  
Byggesagsbehandler



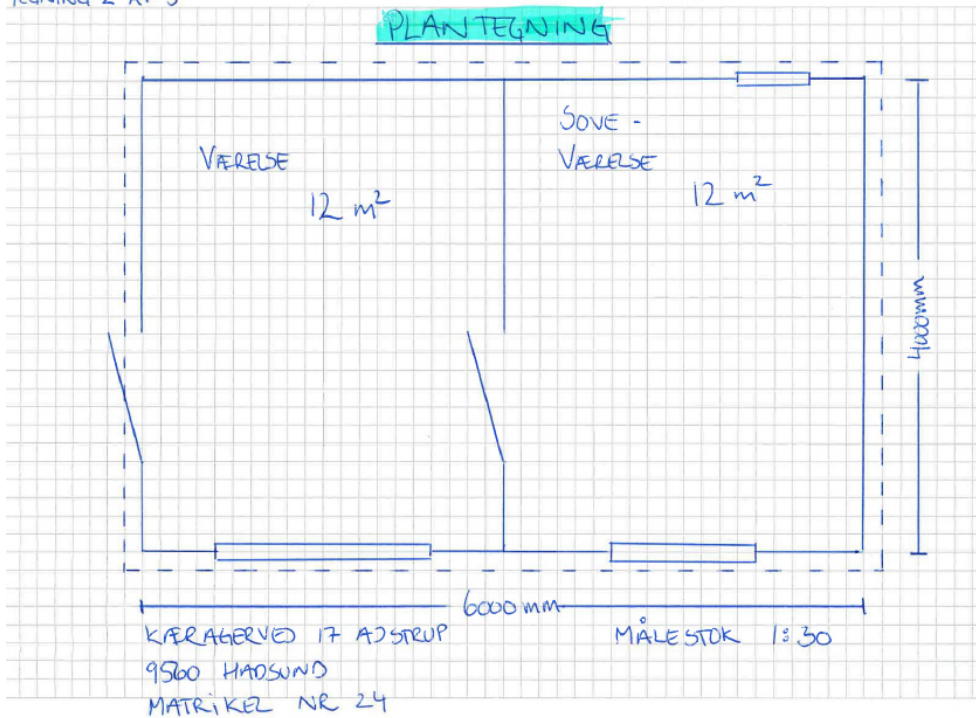
## Tegninger



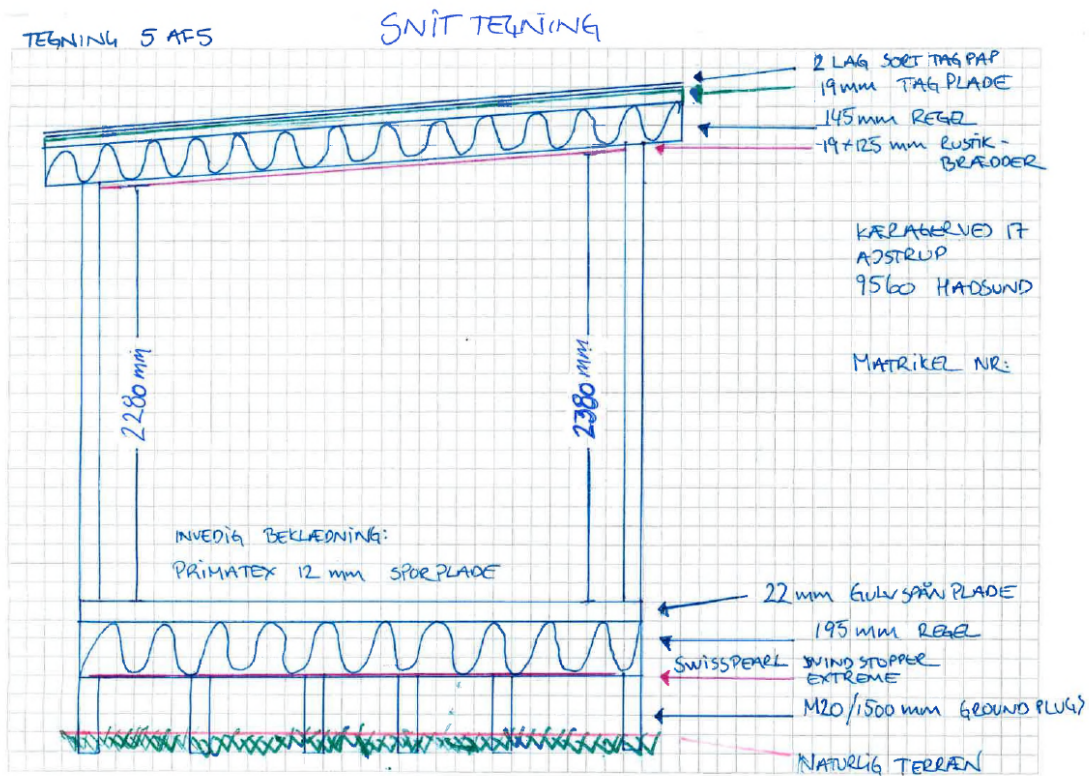




TEGNING 2 AF 5



TEGNING 5 AF 5







### **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 fejlfortolket 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.