Mariagerfjord Kommune

**Byg**

Sagsnummer:
01.03.03-P19-109-26

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 23.11.2026

# Landzonetilladelse

Rørholmsgade 1, 9500 Hobro - Landzonetilladelse til udstykning af offentligt areal

Matrikelnummer: 575a Hobro Markjorder

Mariagerfjord Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til udstykning af arealerne omkring den offentlige sti på matr.nr. 575a, Hobro Markjorder, med henblik på at oprette selvstændige matrikler til offentligt areal. Ændringer i projektet skal ansøges og godkendes inden de må udføres.

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

**Projektbeskrivelse**
Der er ansøgt om landzonetilladelse til udstykning af en del af matr.nr. 575a, Hobro Markjorder, i forbindelse med en offentlig sti, der er etableret ved den nye stibro ved Hobro Banegård, jf. figur 1.

Mariagerfjord Kommune har erhvervet et areal fra Banedanmark med henblik på etablering af en ny banesti og stibro over jernbanen. Det var oprindeligt hensigten, at hele det erhvervede areal skulle udskilles som offentligt vejareal og indgå i det eksisterende stinet fra Multebærvej.

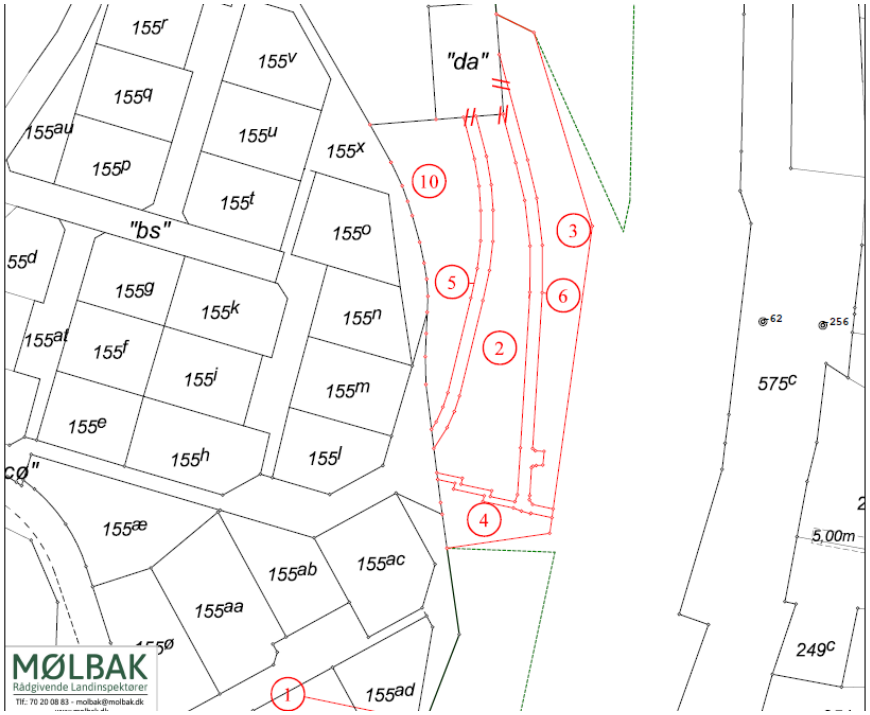
I forbindelse med handlen er der stillet krav om, at der tinglyses en række deklarationer på det solgte areal. Da det ikke er muligt at tinglyse servitutter på vejarealer (litraer), er det nødvendigt at udstykke de arealer, der ligger uden for selve stiarealet, som selvstændige matrikler. Herved bliver det muligt at tinglyse de nødvendige deklarationer på arealerne.

Ansøgningen omfatter således udstykning af arealerne omkring stien – del nr. 2, 3, 4 og 10 – til selvstændige matrikler, jf. figur 2.

Udstykningen medfører ikke ændringer i arealernes anvendelse, idet de fortsat skal anvendes til offentligt areal.




*Figur 1: Kort over matr. 575a, Hobro Markjorder*




*Figur 2: Ændringskort, visende arealerne omkring stien, der udstykkes (del nr. 2, 3, 4 og 10 udstykkes.*

**Lovgrundlag og vurdering**
Ejendommen ligger i landzone og er beliggende inden for kommuneplanramme HOB.R.16 i Mariagerfjord Kommuneplan 2024, som udlægger området til rekreativt område.

Efter planlovens § 35, stk. 1, må der i landzoner ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse *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 ejendomme i landzone, hvis udstykningen medfører oprettelse af nye, frit omsættelige ejendomme i det åbne land. Udstykning til bolig-, erhvervs- og offentlige formål skal som altovervejende hovedregel ske inden for områder, der gennem planlægning er udlagt til de pågældende formål.

Ved vurderingen af en ansøgning om udstykning skal der derfor blandt andet lægges vægt på udstykningens formål og de eventuelle afledte konsekvenser, herunder om udstykningen kan medvirke til en udvikling, der er i strid med planlovens formål.

I den konkrete sag vurderer vi, at den ansøgte udstykning kan tillades.

Der er i vurderingen lagt vægt på, at udstykningen alene sker af matrikulære og tinglysningsmæssige hensyn, da det er nødvendigt at oprette selvstændige matrikler for at muliggøre tinglysning af de krævede deklarationer. Udstykningen medfører således ikke en ændring af arealernes hidtidige anvendelse, ligesom der ikke opføres ny bebyggelse eller foretages fysiske ændringer af arealerne som følge af udstykningen.

Vi har også lagt vægt på, at arealerne ligger inden for kommuneplanramme HOB.R.16, der udlægger området til rekreativt område, og at den ansøgte udstykning ikke vurderes at være i strid med rammeområdets bestemmelser, da arealet ikke ændrer anvendelse.

På den baggrund vurderer vi, at udstykningen ikke vil påvirke det omkringliggende landskab eller oplevelsen heraf, og at den ikke vil medføre en uhensigtsmæssig udvikling i det åbne land eller være i strid med planlovens formål.

Der er med denne landzonetilladelse alene givet tilladelse til den ansøgte udstykning. Tilladelsen omfatter ikke opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af arealerne.

**Betingelser**
Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- udstykningen sker i overensstemmelse med det ansøgte projekt,
- der ikke opføres ny bebyggelse i forbindelse med udstykningen.
- 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 omhandlende ejendom, jf. planlovens § 35, stk. 5.

**Offentliggørelse**
Tilladelsen bliver offentliggjort på vores hjemmeside fra den 25. november 2026.

Offentliggørelsen slutter **den 23. december 2026**.

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.

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 anmeldelsesskema for byggeaffald. Anmeldelse af affald skal ske mindst 2 uger før nedrivning eller byggearbejdet starter. 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 www.flytjord.dk. 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 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. Hver fjerde uge (uge 48, 52…) kan vi dog ikke træffes mandag til onsdag, 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 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.