



**Plan og Byg**

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-7-23

Sagsbehandler.:  
Isabell Arani Mortensen

Telefon.: 97113675

Dato: 19.1.2023

## Landzonetilladelse

**Adresse:** Baneskoven 9, 9500 Hobro  
**Sag:** Ændret anvendelse fra etageboligbebyggelse til enfamiliehus  
**Matrikelnummer:** 24AC DØSTRUP BY, DØSTRUP  
**Ejendomsnummer:** 17844

Vi giver hermed tilladelse til at ændre anvendelsen af den eksisterende bygning på Baneskoven 9 til et enfamiliehus.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i planlovens § 35 stk. 1.

### Projekt beskrivelse

Der er søgt om tilladelse til at sammenlægge lejlighederne på ovennævnte ejendom, så beboelsesbygningen fremover kan anvendes som et enfamiliehus.

Den eksisterende bygning er opført i 1983 som et enfamiliehus og i 1995 er den delt op i to lejligheder og ændret status til en etageboligbebyggelse. Den ene lejlighed var etableret i kælderplan og den anden lejlighed i stueplan.

Bygningen er opført i 1½ etage med kælder og har et samlet boligareal på 206 m<sup>2</sup>, jf. BBR.

### Lovgrundlag og vores vurdering

Ejendommen ligger i landzone og i Mariagerfjord Kommunes Kommuneplan 2013-2025 ligger den inden for kommuneplanrammen DØS.BL.2, som udlægger området til bolig- og landbrugsformål, offentligt formål samt butikker til området daglige forsyning.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som naturområder.



Ifølge planlovens § 35 stk. 1 må der i landzone ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Ejendommen er omfattet af en bebyggelsesregulerende servitut fra 1983 og den har bl.a. følgende bestemmelser:

- §1.1 – Området må kun benyttes til åben-lav boligbebyggelse
- § 1.2 – Der kan gives tilladelse til to lejligheder pr. grund for så vidt der opnås landzonetilladelse hertil.

Da bygningen er opført som et ægte enfamiliehus og den tinglyste servitut udlægger området til åben-lav boligbebyggelse, vurderer vi at projektet er i overensstemmelse med plangrundlaget for området.

Vi vurderer at anvendelsesændringen fra etageboligbebyggelse til et enfamiliehus ikke indebærer en forringelse af naturtyper, ligesom vi heller ikke vurderer at den vil medføre en væsentlig påvirkning af bevaringsstatus for arter på udpegningsgrundlaget.

Vi finder, at projektet er foreneligt med de hensyn, landzonereglerne skal tilgodes, og finder at en tilladelse til det ansøgte ikke vil stride imod landzonebestemmelserne og hensynet bag planlovens landzoneadministration.

## Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering efter Planlovens § 35 stk. 4, og vi har vurderet at det søgte er af underordnet betydning for de omkringboende naboer, jf. planlovens § 35, stk. 5.

## Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores hjemmeside [www.mariagerfjord.dk](http://www.mariagerfjord.dk) fra den 24. januar 2023.

Offentliggørelsen slutter **den 21. februar 2023**.

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 § 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 Planlovens § 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)

### **Ejerforhold**

Vær opmærksom på, at det er ejers pligt at indhente samtykke fra eventuelle andre ejere af ejendommen.

Venlig hilsen

Isabell Arani Mortensen  
Byggesagsbehandler



## Klagevejledning efter Planloven

- **Klageportalen:** Du skal som udgangspunkt sende din klage digitalt i gennem klageportalen. Du kan finde klageportalen på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).
- **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 Nordre Kajgade 1, 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.