



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-63-26

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 21.7.2026

Landzonetilladelse

Bramslev Bakker 4, 9500 Hobro - Landzonetilladelse til udvidelse af parkeringsareal

Matrikelnummer: 1A BRAMSLEV BY, VALSGÅRD

Mariagerfjord Kommune giver landzonetilladelse til udvidelse af eksisterende parkeringsareal på ovennævnte ejendom. Ændringer i projektet skal ansøges og godkendes inden de må udføres.

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

Projektbeskrivelse

Hotel Bramslevgård ApS har ansøgt om tilladelse til at udvide det eksisterende parkeringsareal med 1.500 m², så det samlede parkeringsareal kommer til at udgøre 2.700 m², jf. figur 1. Udvidelsen etableres i direkte forlængelse af ejendommens eksisterende parkeringspladser.

Ejendommen har hidtil haft et parkeringsareal med plads til ca. 80 biler. I forbindelse med opførelsen af en ny værelsesfløj, hvor hotellet blev udvidet med 60 sengepladser, blev der anlagt et nyt parkeringsareal på 1.200 m² med plads til 47 yderligere parkeringspladser.

Ejer ønsker nu at udvide parkeringsarealet med yderligere 1.500 m², da den nuværende parkeringskapacitet ikke er tilstrækkelig til at imødekomme det øgede behov, som følger af hotellets stigende aktivitetsniveau og de arrangementer, der afholdes på ejendommen.



Figur 1: Kort over Hotel Bramslevgård ApS, visende ejendommens eksisterende og nyt parkeringsareal.

Lovgrundlag og vurdering

Ejendommen ligger i det åbne land og der er noteret landbrugspligt på den. Det samlede matrikulære areal udgør 67,6 ha.

Projektområdet er i Kommuneplan 2024 for Mariagerfjord Kommune udpeget som større sammenhængende landskab og er beliggende inden for kystnærhedszonen. Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanens rammer.

Formålet med udpegningen af større sammenhængende landskaber er at beskytte og udvikle de landskaber, der har de største landskabelige kvaliteter og oplevelsesværdier. Udpegningen skal sikre, at landskaberne fortsat fremstår sammenhængende og ikke gradvist forringes af spredt eller markant bebyggelse eller tekniske anlæg.

Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg. Formålet er at sikre, at kystens naturmæssige, landskabelige og rekreative værdier ikke forringes.

Hotel Bramslevgård ApS er i Kommuneplan 2024 udpeget som et eksisterende hotel beliggende inden for kystnærhedszonen og de kystnære byzoneområder.

Efter planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af ek-



sisterende bebyggelse eller ubebyggede arealer. Da projektet omfatter ændret anvendelse af landbrugsjord til parkeringsareal, kræver det landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

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

Kommunen vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til den ansøgte udvidelse af parkeringsarealet. Der er ved vurderingen lagt vægt på, at projektet ikke omfatter opførelse af ny bebyggelse eller andre anlæg, som vil fremstå dominerende i landskabet, og at udvidelsen derfor ikke vurderes at have en væsentlig negativ påvirkning af landskabet eller være i strid med kommuneplanens udpegninger.

Det er endvidere tillagt vægt, at parkeringsarealet udvides i direkte tilknytning til hotellets eksisterende parkeringsarealer, hvorved udvidelsen fremstår som en naturlig del af ejendommens eksisterende anvendelse.

På den baggrund er det kommunens samlede vurdering, at det ansøgte, kan gennemføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen, herunder de landskabelige, landbrugsmæssige, naturmæssige og planlægningsmæssige hensyn.

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 omhandlende ejendom, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Dette begrundes med at den nærmeste nabobebyggelse ligger mindst 300 m fra det ansøgte parkeringsareal og projektet ikke omfatter opførelse af ny bebyggelse.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 5. august 2026.

Offentliggørelsen slutter **den 2. september 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.

Byggearbejdet må ikke påbegyndes 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 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 32, 36, 40 ...) 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 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.