Mariagerfjord Kommune

Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-86-26

Ref.: Dorte Dahlgård Larsen
Telefon: 97113668

Dato: 18.11.2026

Landzonetilladelse

Vest Hemvej 16, 9550 Mariager - Landzonetilladelse til enfamiliehus samt garage

Matrikelnummer: 10E HEM BY, HEM

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.

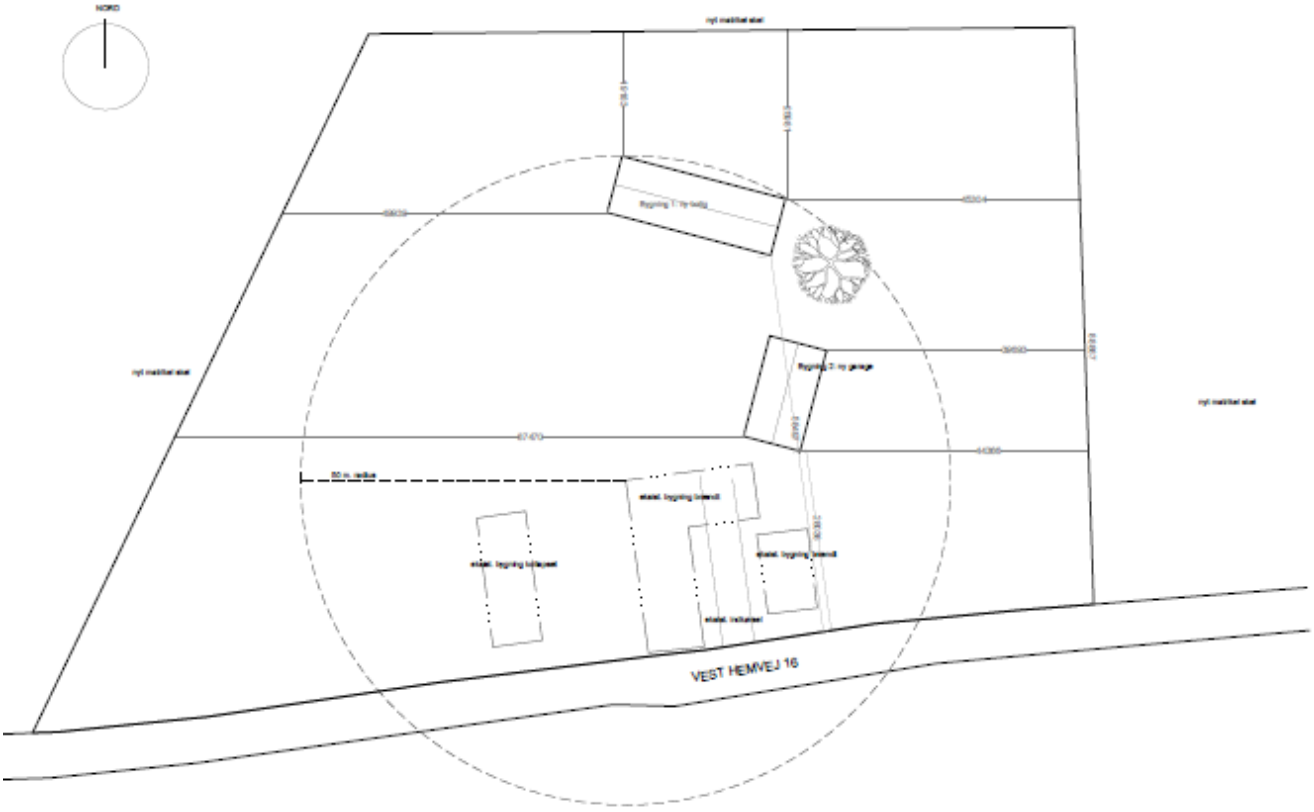
Projektbeskrivelse
Der er søgt om arealoverførsel hvorefter matriklen ikke længere er noteret som en landbrugsejendom med landbrugspligt. Ansøger søger herudover tilladelse til at opføre to nye bygninger som erstatning for de tre gamle bygninger, der tidligere stod på grunden.



Figur 1: Luftfoto af tidligere bygninger på grunden

Det nye enfamiliehus og garage opføres længere nordligt på grunden, for at sikre at risikoen for støj fra vejen og fugt i og omkring bygningerne formindskes i forhold til tidligere placering.

Enfamiliehuset bliver 204 m² og garagen bliver 144 m². Begge bygninger opføres med træbeklædning og tagene beklædes med tagpap. Boligen placeres 59 m fra Vest Hemvej og garagen ligger 28 m fra vejen. Begge bygninger ligger indenfor en radius af 50 m fra den tidligere udebygning.



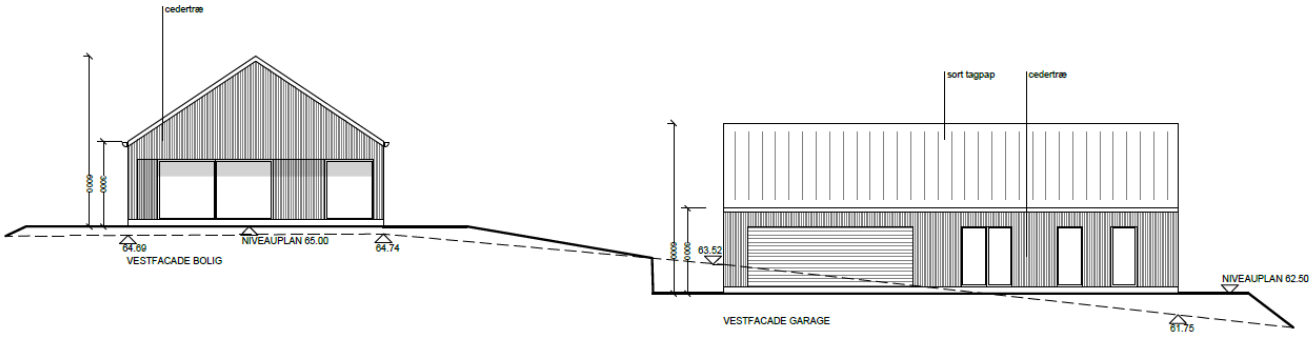
Figur 2: Situationsplan med visning af de nye samt de tidligere bygninger.

Begge bygninger bliver 5,8 m høje og opføres med saddeltag. Garagen har en dobbeltport ind mod gårdspladsen på den vestlige facade.

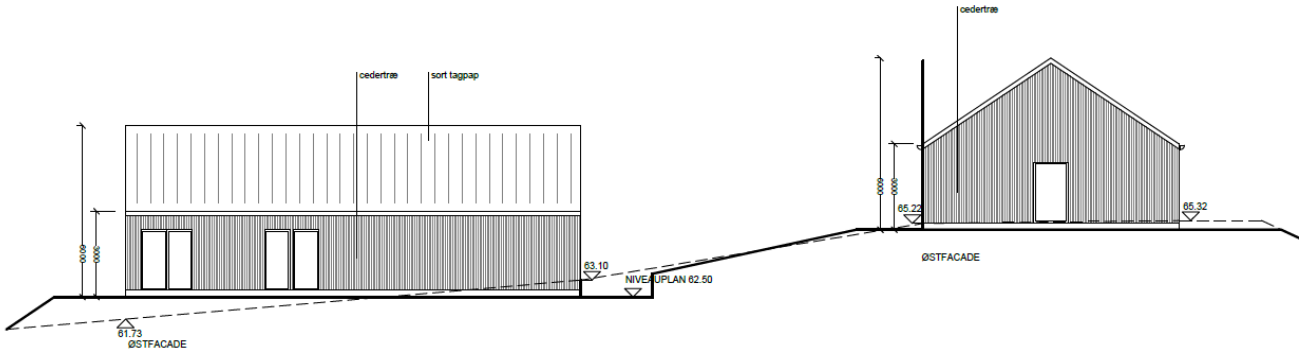
Ejer ønsker at terrænregulere lige omkring bygningerne, men også ud for garageporten, sådan at biler og maskiner kan manøvrere og komme ind i garagen.

Omkring garagen skal der graves 1,2 m af i en afstand af 2,5 fra garagen i retningen op mod boligen mod nord. Ved garagens sydlige side ligges der 1 m på i en afstand af 2,5 m fra garagen. Ud for garagens vestlige facade hæves terrænet i en afstand på 13 m ud fra bygningen.

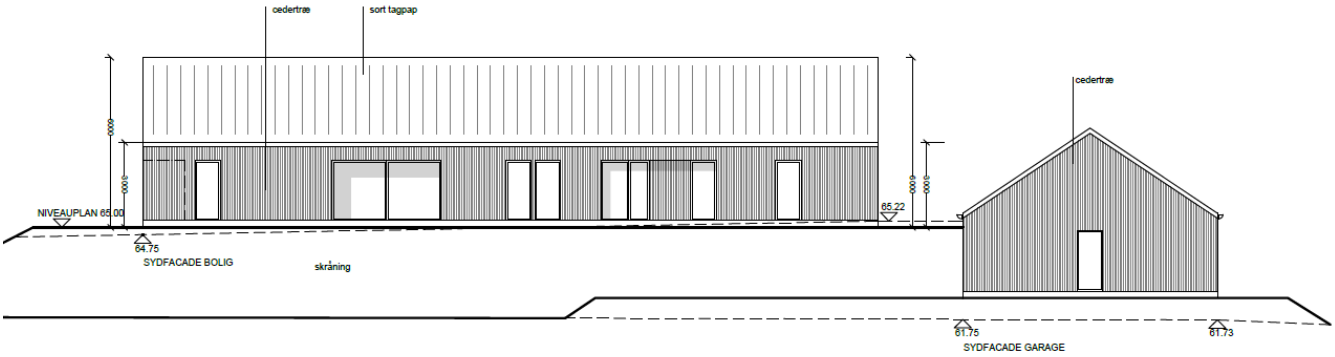
Ved boligen hæves terrænet 0,4 m i en afstand af 4 m fra vestfacaden. I den østlige ende graves der 0,4 m af terrænet i en afstand af 3 m fra boligen.



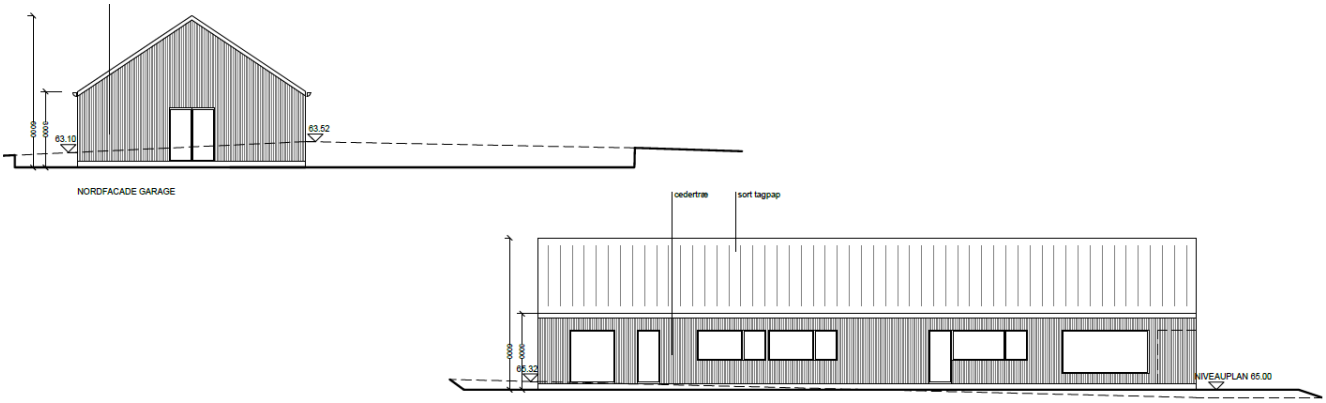
Figur 3: Vestfacader



Figur 4: Østfacader



Figur 5: Sydfacader



Figur 6: Nordfacader

Lovgrundlag og vurdering
Ejendommen ligger i landzone og efter arealoverførslen er der ikke længere noteret landbrugspligt på den. Ejendommen har et samlet matrikulært areal på 13.079 m².

Ifølge planlovens § 35 stk. 1 må der i landzoner ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Efter hidtidig praksis gives der normalt landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus som erstatning for et ældre hus, som nedrives eller nedlægges som bolig.
Ved vurderingen er der blandt andet lagt vægt på, at det tidligere stuehus var beboet indtil få år inden dets nedrivning, og derfor vurderer vi at det tidligere hus repræsenterede en tilstrækkelig værdi, der taler for en landzonetilladelse til et nyt hus.

Det tidligere stuehus lå lige ud til Vest Hemvej, men de nye ejere ønsker ikke samme omtrentlige placering, da de er bekymrede for både støj og risiko for påkørsel af forbipasserende biler, men også ophobning af vand på den del af grunden som ligger lige nord for det gamle stuehus.
Vi vurderer at opførelsen af det nye enfamiliehus og garage ikke placeres indenfor sædvanlig tilknytning til tidligere stuehus, men i denne konkret sag vurderer vi at en placering længere væk fra tidligere stuehus, vil være en væsentlig bedre placering for boligen, uden at det får negative konsekvenser for omgivelserne.
Selvom den nye bebyggelse placeres længere væk fra det tidligere stuehus end sædvanligt, vurderer vi i denne konkrete sag, at forholdene der taler for den aktuelle placering vægter højere end
Vi vurderer at det nye enfamiliehus i ét plan med saddeltag ikke vil fremtræde markant i landskabet, da byggeriet ikke bliver væsentligt højere end den tidligere bebyggelse og opføres i relativ tilknytning til denne.

Vi vurderer, at det ansøgte byggeri kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen, herunder de landskabelige, landbrugsmæssige, natur- og planlægningsmæssige interesser.
De landskabelige interesser varetages ved at tillade en bygningsmasse, der ikke dominerer i landskabet og er foreneligt med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser varetager.

Betingelser
Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Garagen må ikke indrettes som en selvstændig beboelsesbygning. Der må således kun forefindes én bolig for én familie på ejendommen.

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 18-11-2026.

Offentliggørelsen slutter den 16-12-2026.

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

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

Dorte Dahlgård Larsen
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.