



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-37-26

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 31.3.2026

Landzonetilladelse

Østerled 3, Arden - Landzonetilladelse til to depotrum og to overdækkede terrasser

Matrikelnummer: 72L HOBRO MARKJORDER

Mariagerfjord Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til følgende byggearbejder:

- Lovliggørelse af to depotrum ved værelsesfløj
- Lovliggørelse af to overdækkede terrasser ved værelsesfløj

Ændringer i projektet skal ansøges og godkendes, inden de må udføres.

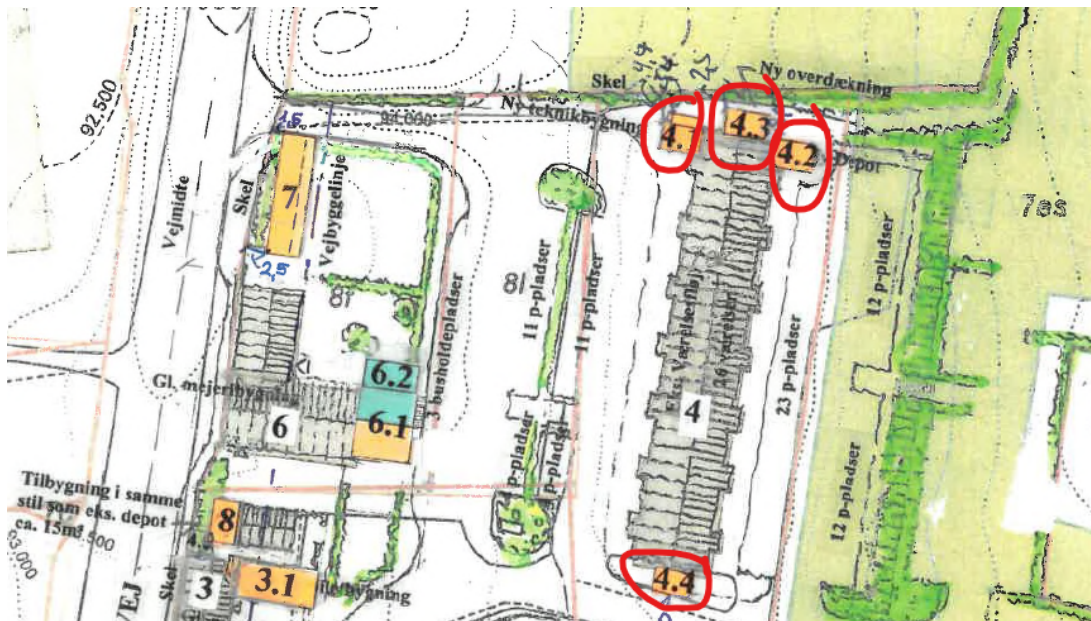
Landzonetilladelsen er givet med hjemmel i planlovens § 35 stk. 1.

Projektbeskrivelse

I forbindelse med genetableringen af Rold Gl. Kro har ejer foretaget ombygning af de eksisterende værelser på Østerled 3. Herudover er der opført to overdækkede terrasser samt to depotrum i tilknytning til værelsesfløjen, jf. figur 1.

Det er oplyst, at Rold Gl. Kro historisk har haft en central betydning for lokalsamfundet. Formålet med projektet er at revitalisere området og skabe et samlingspunkt for både daglige aktiviteter og større arrangementer. Kroen ønskes drevet som en moderne kro med fokus på naturoplevelser og det personlige værtskab.

For at sikre, at bygningerne lever op til nutidige krav til krodrift, er der gennemført om- og tilbygninger af den eksisterende værelsesfløj. De eksisterende værelser er renoveret, og der er opført to overdækkede terrasser – henholdsvis mod syd og mod nord – samt to depotrum i tilknytning til bygningen.

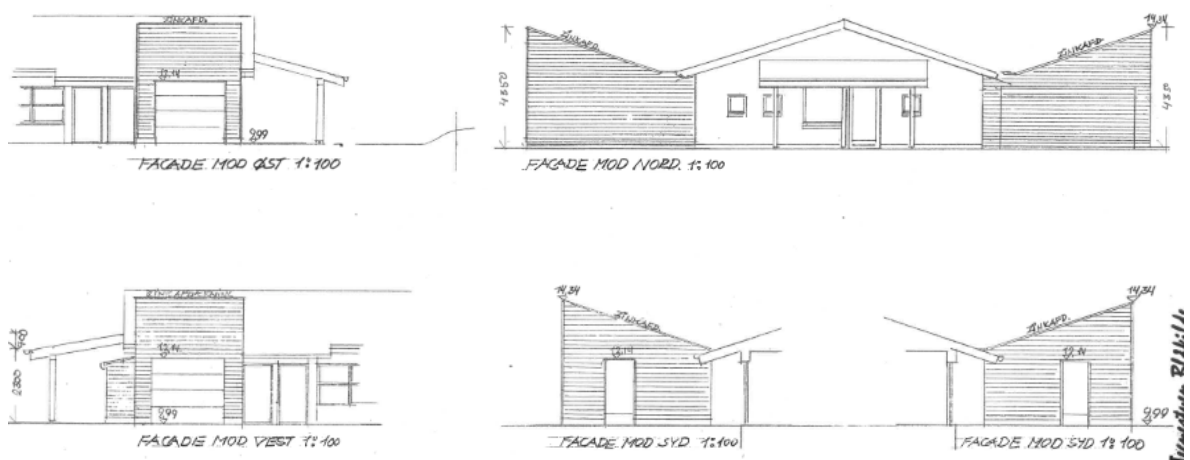


Figur 1: Oversigtskort over Østerled 3, Arden (depotrum og overdækkede terrasser ved værelsesfløj er markeret med rød cirkel).

Det ene depotrum har et etageareal på 22 m², mens det andet har et etageareal på 26 m², heraf 4 m² til inddækning af olietank. Depotrummene anvendes til opbevaring af blandt andet sengetøj samt til teknik.

Bygningen er opført med ensidig taghældning, har en maksimal højde på ca. 4,4 m og er udført med tagpap samt ydervægge i sort træ, jf. figur 2 og 3.

De overdækkede terrasser er opført med et areal på henholdsvis 19 m² og 22 m², jf. figur 2 og 3.



Figur 2: Facader af overdækket terrasse og depotrum (bygningsdel 4.1 – 4.3 på oversigtskort).



Figur 3: Billeder af opført depotrum (tv.) og overdækket terrasse (th.)

Lovgrundlag og vurdering

Ejendommen er beliggende i landzone og har et matrikulært areal på 2.835 m². Den er omfattet af kommuneplanens udpegninger som større sammenhængende landskab og skovlandskab.

Hensigten med udpegningen som skovlandskab er at beskytte og fastholde landskabets karakter som et grønt og varieret område med høj oplevelsesværdi.

Ejendommen er desuden omfattet af kommuneplanramme ROL.BL.1 for Rold landsby, hvor området er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål. Den specifikke anvendelse omfatter boliger, butikker, offentlige formål, landbrugsbebyggelse samt mindre erhverv, der kan indpasses i landsbymiljøet.

Ifølge planlovens § 35 stk. 1 må der i landzone ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Formålet med landzonebestemmelserne er blandt andet at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse samt at varetage landskabelige interesser.

Det er kommunens vurdering, at der kan meddeles landzonetilladelse til de ansøgte depotrum og overdækkede terrasser, idet der er tale om sekundære bebyggelser, som understøtter ejendommens primære anvendelse til udlejningsværelser.

Det ansøgte vurderes ikke at medføre væsentlige landskabelige påvirkninger og er ikke i strid med kommuneplanens landskabsudpegninger. Der er lagt vægt på, at bebyggelsen er opført som tilbygninger til eksisterende værelsesfløj og er tilpasset omgivelserne i farve- og materialevalg.



Det vurderes endvidere ikke, at de ansøgte byggerier vil medføre en øget trafik til ejendommen, da antallet af værelser ikke udvides. Ejendommen har vejadgang fra både Høbrovej og Østerled.

Der er i vurderingen lagt særlig vægt på, at projektet er i overensstemmelse med rammeområdets anvendelse, og ejendommens eksisterende lovlig anvendelse fortsætter.

Det er samlet set kommunens vurdering, at det ansøgte projekt kan gennemføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen, herunder landskabelige, naturmæssige, landbrugsmæssige og planlægningsmæssige hensyn.

De landskabelige interesser tilgodeses ved, at byggeriet fremstår tilpasset den eksisterende bygningsmasse og ikke virker dominerende i landskabet. De planlægningsmæssige interesser varetages ved, at projektet er foreneligt med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Vurdering af lokalplanpligt

Mariagerfjord Kommune har vurderet projektet i forhold til bestemmelserne om lokalplanpligt i Planloven § 13.

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der som udgangspunkt tilvejebringes en lokalplan, hvis der gennemføres bebyggelse eller sker ændringer i anvendelsen, som medfører en væsentlig ændring af det bestående miljø.

Det er kommunens samlede vurdering, at udvidelsen af Rold Gl. Kro ikke medfører en væsentlig ændring af det bestående miljø. Projektet omfatter opførelse af mindre, sekundære bygninger i tilknytning til den eksisterende værelsesfløj, som er tilpasset omgivelserne og placeret inden for ejendommens hidtidige afgrænsning.

Der sker ikke en udvidelse af antallet af værelser på Østerled 3 i forbindelse med det ansøgte. Projektet vurderes derfor at ligge inden for de eksisterende anvendelsesmuligheder for ejendommen i landzone.

Det er endvidere kommunens vurdering, at projektet hverken i karakter eller omfang medfører en væsentlig påvirkning af omgivelserne eller giver anledning til behov for en helhedsorienteret planlægning, som normalt forudsætter udarbejdelse af en lokalplan.

På den baggrund kan projektet realiseres på grundlag af kommuneplanens rammebestemmelser og en landzonetilladelse efter planlovens § 35, uden at der foreligger lokalplanpligt.

Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Projektet skal udføres i overensstemmelse med det ansøgte og det tilhørende projektmateriale.



Naboorientering

Vi har foretaget naboorientering i sagen, jf. planlovens § 35, stk. 4, og vi har modtaget indsigelser. Indsigelserne har indgået i vores afgørelse.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 7. april 2026.

Offentliggørelsen **slutter den 5. maj 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 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 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 jordflytningsbe-



kendtgørelsen. 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 16, 20, 24...) 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.