



Byg

Sagsnummer:
02.34.02-P19-1107-24

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 3.9.2024

Landzonetilladelse

Løgstørvej 89, 9500 Hobro - Landzonetilladelse til udstykning af parcelhusgrund

Matrikelnummer: 14N HØRBY BY, HØRBY – Ejendomsnummer: 14725

Vi giver landzonetilladelse til udstykning af ovennævnte ejendom. Ændringer i projektet skal ansøges og godkendes inden de må udføres.

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

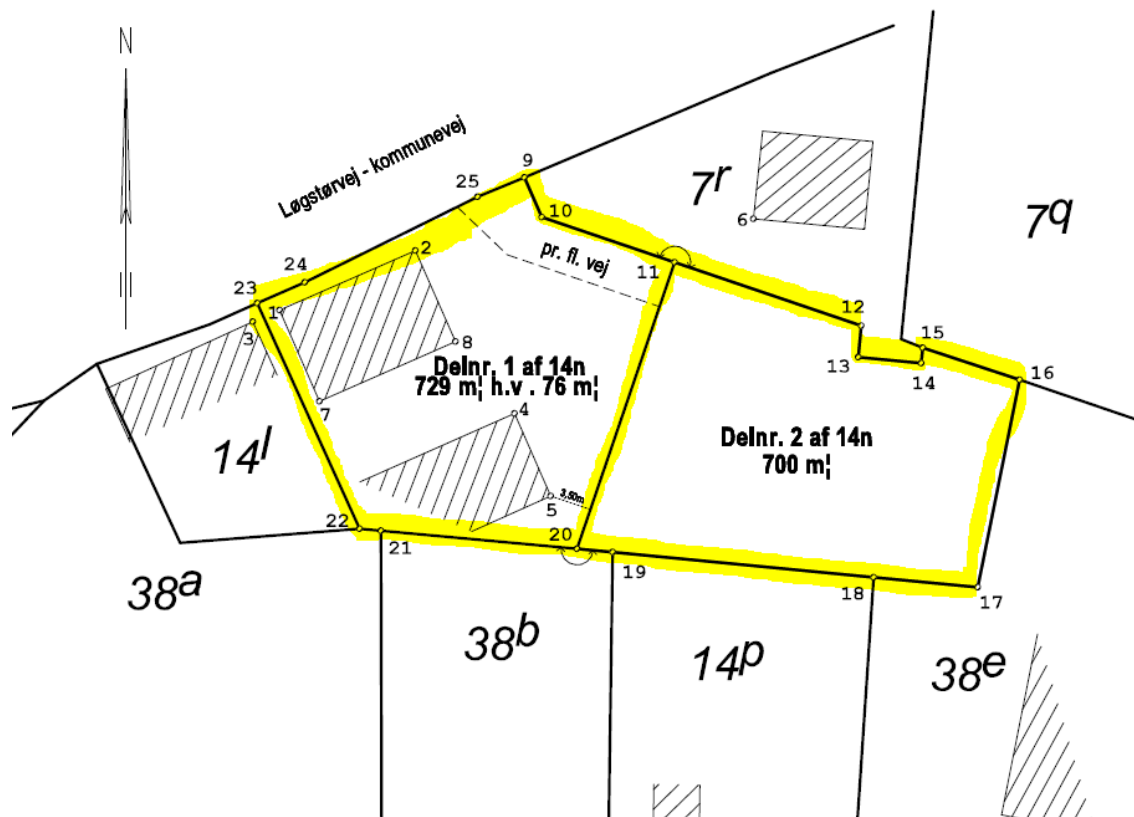
Projektbeskrivelse

Ejendommen er en parcelhusgrund med et matrikulært areal på 1420 m². Ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) er der et enfamiliehus med et boligareal på 176 m² og en garagebygning på 93 m² på ejendommen.

Ejer ønsker at udstykke grunden i to parceller, så der bliver to selvstændige parcelhusgrunde. Del nr. 1 får en grundstørrelse på 729 m² (heraf 76 m² vejareal) og del nr. 2 bliver på 700 m². De eksisterende bygninger bliver en del af parcel nr. 1, og parcel nr. 2 bliver pt. en ubebygget grund, se figur 1. Vejadgangen til begge parceller sker fra Løgstørvej.

Der vil ikke ske nogle fysiske ændringer eller ændret anvendelse af de eksisterende bygninger, da disse fortsat skal anvendes som helårsbolig og garage.

Formålet med udstykningen er at sælge parcel nr. 2 for sig selv med henblik på opførelse af en ny helårsbeboelse.



Figur 1: Kort over udstykning af Løgstørvej 89 (markeret med gul)

Lovgrundlag og vurdering

Efter Planlovens § 35 stk. 1 må der i landzone ikke foretages udstykning uden forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Som udgangspunkt gives der ikke tilladelse til udstykning af en ejendom i landzone, hvorved der skabes en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land. Udstykning til bolig-, erhverv- og offentlige formål skal som alt overvejende hovedregel ske i områder, der ved planlægning er udlagt til bolig-, erhvervs- og offentlige formål.

Det skal derfor indgå i vurderingen, hvad der er formålet med udstykningen, og hvilke afledte følger udstykningen kan få, herunder om udstykningen må antages at kunne bidrage til en udvikling i strid med planlovens formål.

I Kommuneplan 2024 ligger ejendommen inden for kommuneplanrammen HØR.BL.1, som siger at området er udlagt til boliger, jordbrug og mindre erhvervsvirksomheder og butikker til områdets daglige forsyning.



Der er i den konkrete sag tale om en ejendom, der anvendes til boligformål. En udstykning af ejendommen vil hverken medføre en ændring af de fysiske forhold eller anvendelsen af ejendommen.

Vi vurderer at udstykningen ikke er i strid med planlovens intention om at der ikke må oprettes nye, selvstændige ejendomme uden for planlagte bolig- og erhvervsområder. Dette begrundes med at ejendommen ligger inden for kommuneplanrammen for Hørby by, der bl.a. udlægger området til boliger.

Vurderingen bygger også på, at udstykningen ikke medfører bygningsmæssige ændringer af den eksisterende bebyggelse, ligesom vi heller ikke vurderer, at udstykningen vil have indvirkning på det omkringliggende landskab eller oplevelsen heraf.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at ejendommen anvendes til boligformål og den nye parcel også får status som en parcelhusgrund. Vi finder derfor at det søgte ikke strider mod rammeområdets retningslinjer samt de hensyn som landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager.

Der er med denne landzonetilladelse ikke givet tilladelse til opførelse af nye bygninger

Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- at udstykningen sker i overensstemmelse med det søgte,
- at 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 omhandlede ejendom, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 5. september 2025.

Offentliggørelsen **slutter den 3. oktober 2025**.

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 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 [anmeldesseskema for byggeaffald](#). Anmeldelse af affald skal ske mindst 2 uger før det skal afskaffes. Spørgsmål skal rettes til byggeaffald@mariagerfjord.dk eller på telefon 97113768.
- 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 jordweb. 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.

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.