



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-39-26

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 19.5.2026

Landzonetilladelse

Ouebakken 2, 9500 Hobro - Enfamiliehus og udhus

Matrikelnummer: 1BY OVEGÅRD HGD., OVE

Vi giver hermed landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus 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

Der er søgt om tilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus med tilhørende udhus på Ouebakken 2, 9500 Hobro.

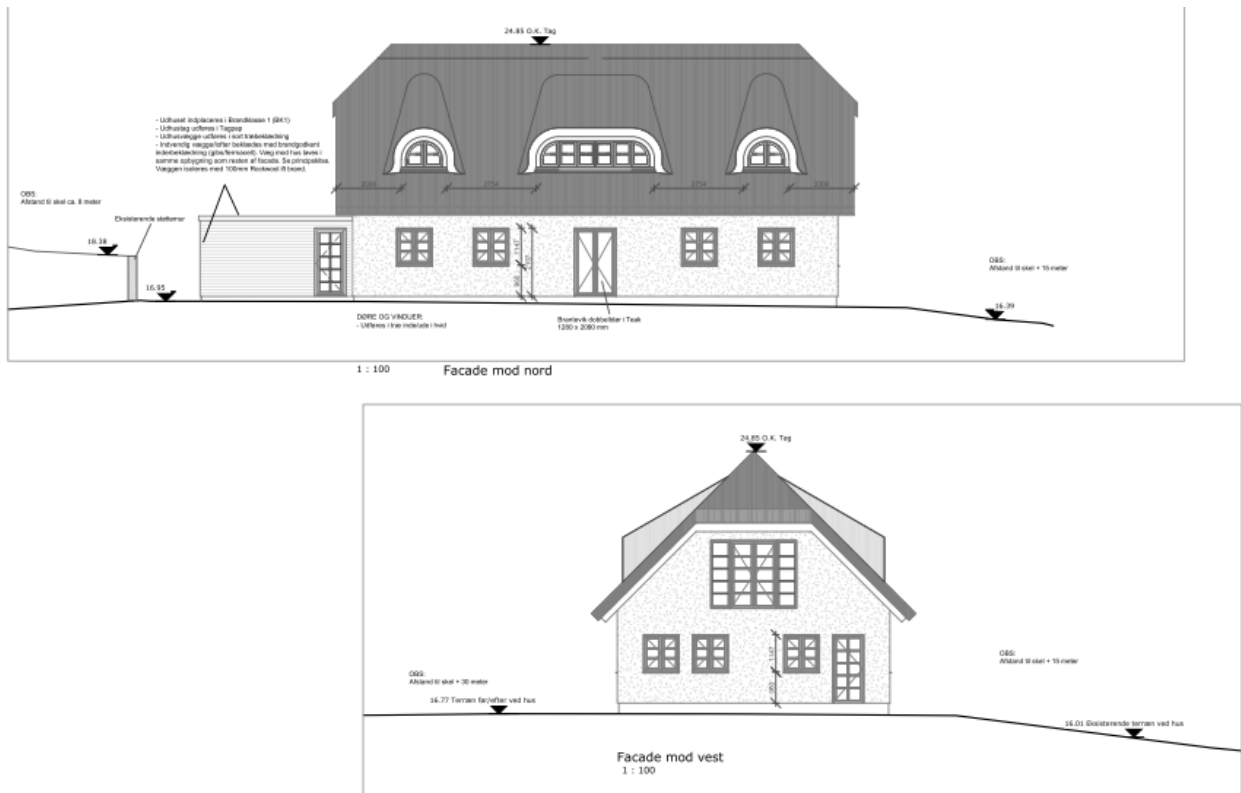
Det nye enfamiliehus skal erstatte det eksisterende hus på ejendommen, som blev opført i 1965 og vurderes som utidssvarende. Enfamiliehuset opføres på samme placering som det eksisterende enfamiliehus, jf. figur 1.



Figur 1: Oversigtskort, visende enfamiliehusets placering på Ouebakken 2

Beboelsesbygningen opføres i 1½ etage med et samlet bruttoetageareal på 233 m², udhuset får et areal på 29 m².

Den maksimale bygningshøjde bliver ca. 8,1 m målt fra eksisterende terræn. Huset udføres med sadeltag, ydervægge i hvide, pudsede fermacell plader og tagbelægning i stråtag. Udhuset udføres med fladt tag, ydervægge i træ og tagbelægning i tagpap, jf. figur 2.



Figur 2: Facadetegninger af enfamiliehus, visende bygningens udformning

Lovgrundlag og vurdering

Ejendommen ligger i landzone og har status som en parcelhusgrund. Det matrikulære areal udgør pt. 6.810 m².

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan for Stinesminde by, Lokalplan 9.0.1, og ligger inden for lokalplanens delområde A, som udlægger området til åben-lav helårsbebyggelse.

Lokalplanen har ikke bonusvirkning, hvorfor det ansøgte kræver tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.



Ifølge planlovens § 35 stk. 1 må der i landzoner ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring 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 helårshus, som nedrives eller nedlægges som bolig.

Ved vurderingen lægges der blandt andet vægt på, at den tidligere bygning har haft en reel værdi som bolig og ikke har været så forfalden, at den kan betragtes som en ruin. Da huset har været beboet frem til 2024, vurderes det, at bygningen har repræsenteret en tilstrækkelig boligværdi, der taler for en landzonetilladelse til et nyt hus.

Det nye enfamiliehus opføres i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og områdets karakter. Bygningens placering, proportioner og materialevalg vurderes at være harmoniske i forhold til landskabet og Stinesminde by.

Da huset opføres på samme placering som det tidligere enfamiliehus, og da ejendommen er omgivet af træer, vurderer vi, at byggeriet ikke vil fremstå markant i landskabet.

Vi vurderer, at det ansøgte byggeri kan tillades under hensyntagen til de landskabelige, naturmæssige og planlægningsmæssige interesser, der varetages gennem planlovens landzonebestemmelser.

De landskabelige hensyn vurderes at være tilgodeset, idet den nye bygning ikke vil fremstå dominerende i omgivelserne og er tilpasset områdets eksisterende bebyggelsesstruktur.

De planlægningsmæssige interesser vurderes ligeledes at være varetaget, da byggeriet opføres i overensstemmelse med intentionerne i den gældende lokalplan for området.

Skovbyggelinje og strandbyggelinje

Ejendommen ligger inden for en afstand af 300 m fra en nærliggende fredskov og er derfor omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinjer).

Skovbyggelinjer skal sikre skovens værdi som en del af landskabet samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Ydermere skal skovbyggelinjen beskytte skoven mod blæst. Inden for de 300 meter er der forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.).

Da den pågældende ejendom ligger i landzone og kræver landzonetilladelse, er projektet undtaget fra kravet om dispensation fra skovbyggelinjen, da landzonebestemmelserne varetager de hensyn, der også skal tages til skoven, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk.2, nr. 5.

Ejendommen ligger også inden for en afstand af 300 m fra fjorden og er derfor omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 15 (strandbyggelinjer).



Kystdirektoratet har den 21. november 2025 meddelt den nødvendige dispensation fra lovens § 15 til det ansøgte byggeri.

Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af, at:

- Byggeriet skal udføres i overensstemmelse med de oplysninger, tegninger og beskrivelser, der har indgået i kommunens sagsbehandling og dannet grundlag for tilladelsen,
- Det eksisterende enfamiliehus skal nedrives. På ejendommen må der kun opføres og forefindes én beboelsesbygning til én familie.

Naboorientering

Vi har foretaget naboorientering i sagen, jf. planlovens § 35, stk. 4, og vi har ikke modtaget indsigelser.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 21. maj 2026.

Offentliggørelsen **slutter den 18. juni 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 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 24, 28, 32 ...) 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 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.