



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-77-26

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 15.9.2026

Landzonetilladelse

Øls Kirkevej 3, 9500 Hobro - Landzonetilladelse til udstykning af parcelhusgrund

Matrikelnummer: 5C ØLS BY, ØLS

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

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

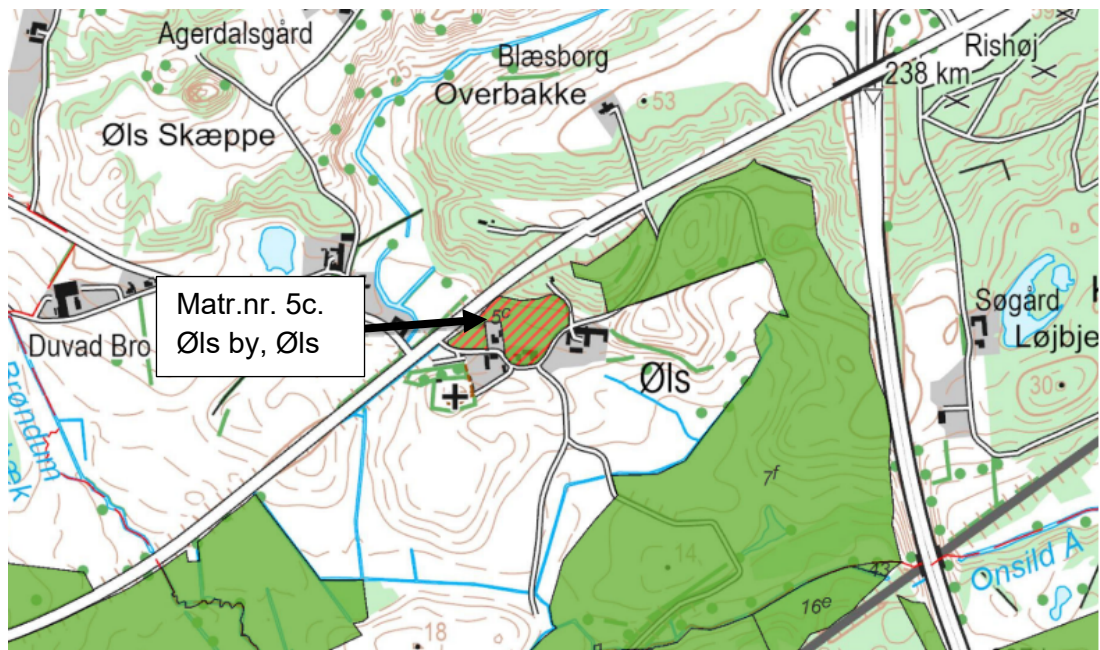
Projektbeskrivelse

Mølbak Landinspektører a/s har på vegne af ejer søgt om tilladelse til udstykning af bygningerne på matr.nr. 5c, Øls by, Øls, så den eksisterende helårsholdig med tilhørende udbygninger kan udgøre en selvstændig ejendom igen. Parcellen udstykkes fra landbrugsejendommen Trinderupvej 7, 9500 Hobro, og får et matrikulært areal på 13.437 m², jf. figur 1 og 2.

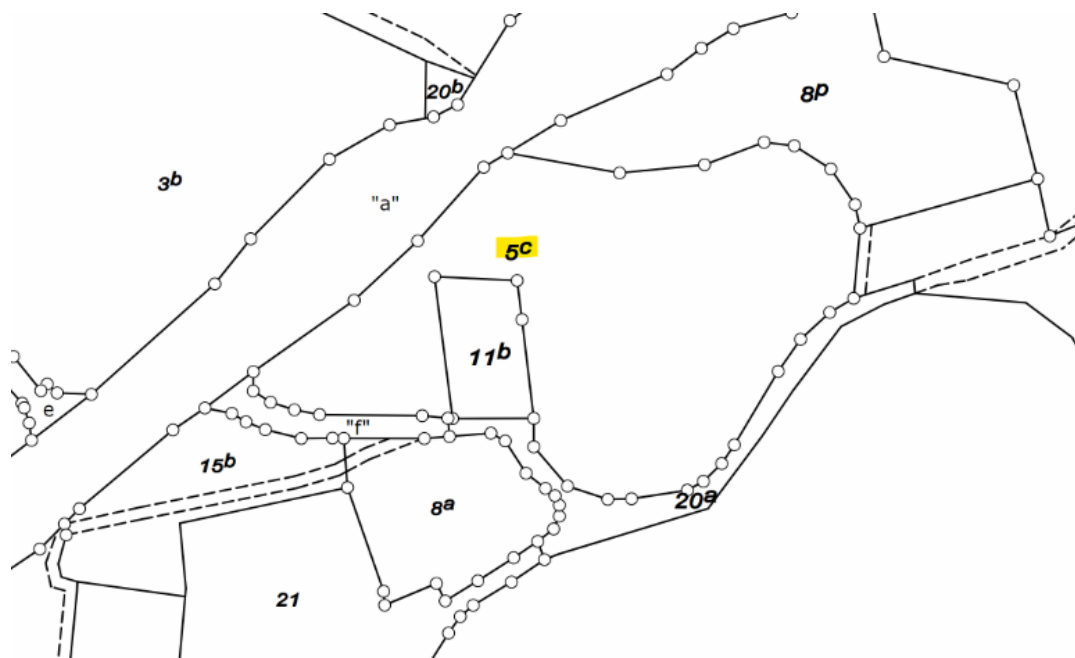
Vejadgangen til parcellen sker fortsat fra Øls Kirkevej.

Ansøger oplyser, at Øls Kirkevej 3 var en selvstændig landbrugsejendom indtil februar 2026, hvor den blev sammenlagt med landbrugsejendommen Trinderupvej 7. Ejer ønsker nu at udstykke grunden igen, så den bliver en selvstændig parcelhusgrund.

Parcellen ønskes frastykket med henblik på evt. salg af bygningerne. Der vil ikke ske nogle fysiske ændringer eller ændret anvendelse af bygningerne, da disse fortsat skal anvendes som helårsbolig og udbygninger.



Figur 1: Kort over Øls Kirkevej 3's beliggenhed i området



Figur 2: Udstykningsplan af matr.nr. 5c, Øls by, Øls



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.

Ejendommen ligger i det åbne land, hvor der ikke gælder nogen planlægning. Øls Kirkevej 3 tilhører i dag landbrugsejendommen Trinderupvej 7, som har et samlet matrikulært areal på lidt over 1000 ha. Indtil februar 2026 har Øls Kirkevej 3 været en selvstændig ejendom.

Vi vurderer, at udstykningen ikke vil have indvirkning på det omkringliggende landskab eller oplevelsen heraf, da der ikke sker bygningsmæssige ændringer af det eksisterende hus og udbygninger. I forbindelse med udstykningen sker der ikke ændringer i ejendommens skelforhold, da skellet kommer til at følge den hidtidige afgrænsning omkring parcelen, og vil derfor påvirke det omgivende landskab.

Det er vores vurdering, at udstykning af boligen og udbygningerne ikke vil få en væsentlig betydning for den samlede landbrugsejendom, da ejendommen har andre bygningssæt.

Vi vurderer, at udstykningen ikke er i strid med planlovens intention om at der ikke må oprettes nye, selvstændige ejendomme uden for planlagte områder. Dette begrundes med at Øls Kirkevej 3 tidligere har været en selvstændig ejendom og efter udstykningen vil ejendommen opnå sin tidligere status som en selvstændig ejendom.

Vi finder ikke, at den søgte udstykning vil få en væsentlig betydning for driften af landbrugsejendommen.

Der er med denne landzonetilladelse ikke givet tilladelse til opførelse af nye bygninger eller ændret anvendelsen af de eksisterende bygninger.

Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af, at:

- udstykningen sker i overensstemmelse med det ansøgte,
- der ikke opføres ny bebyggelse i forbindelse med udstykningen.
- 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 omhandlende ejendom, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 17. september 2026.

Offentliggørelsen **slutter den 15. oktober 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 forurennet 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 byggeaf-fald@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 40, 44, 48...) 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.