



## Byg

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-32-25

Ref.: Lonni Hovaldt Holm  
Telefon: 97113664

Dato: 14.9.2026

## Landzonetilladelse

Havnøvej 24, 9560 Hadsund - Landzonetilladelse til enfamiliehus med integreret garage og regnvandssø

Matrikelnummer: 34H VISBORG BY, VISBORG

---

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 på ovenstående adresse søgt om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med en tilhørende regnvandssø, til håndtering af regnvand fra bebyggelsen. Enfamiliehuset opføres som erstatning for det tidligere hus på adressen, som blev nedrevet i 2023.

Enfamiliehuset bliver ca. 201 m<sup>2</sup> med en indbygget overdækning på 19 m<sup>2</sup> og en integreret garage på 66 m<sup>2</sup>. Huset opføres med facade i tegl og sadeltag beklædt med betontagsten. Bygningen får en totalhøjde på ca. 5,6 m fra terræn.

Regnvandet ledes via en rørledning fra huset og mod syd, til en lavning på grunden, hvor der bliver udgravet et mindre areal. Det forventes ikke at der vil stå vand i søen året rundt. Vandspejlet forventes at få et maksimalt areal på 500 til 700 m<sup>2</sup>, alt efter regnvandsmængderne. Dybden af regnvandssøen forventes at blive maksimalt ca. 1,5 m.

Tegningerne over projektet kan ses sidst i brevet.

### Lovgrundlag og vurdering

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



Genopførelse af et enfamiliehus og etableringen af en regnvandssø er ikke omfattet af undtagelserne i planlovens § 36 og § 37, og kræver derfor landzonetilladelse.

Ejendommen er beliggende i det åbne land i kystnærhedszonen i et område der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Vi imødekommer ansøgningen og giver landzonetilladelse til enfamiliehuset og regnvandssøen, da vi vurderer at projektet med en placering, omtrentligt hvor den tidligere bebyggelse lå, kan opføres uden at være skæmmende eller virke visuelt dominerende i landskabet. Projektet vurderes ligeledes at kunne realiseres under hensyntagen til de interesser der skal varetages i landzone, herunder de landskabelige, landbrugsmæssige og planlægningsmæssige interesser.

### **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 17-09-2026.

Offentliggørelsen slutter den 15-10-2026.

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](mailto:dn@dn.dk).
- Nordjyske Museer på e-mail: [historiskmuseum@aalborg.dk](mailto: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 [byggeaffald@mariagerfjord.dk](mailto: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](http://www.flytjord.dk). Spørgsmål skal rettes til [jord@mariagerfjord.dk](mailto: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](mailto: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](mailto: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

Lonni Hovaldt Holm  
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](mailto: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.

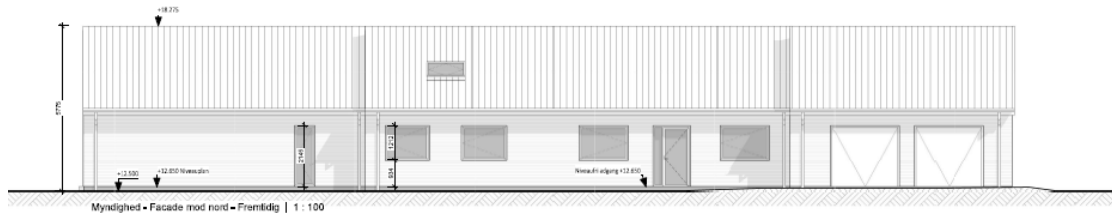
Lovgivning: Reglerne for at klage kan også findes i planlovens § 58 – 62.

Domstolsprøvelse: Hvis en afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter kommunens afgørelse.

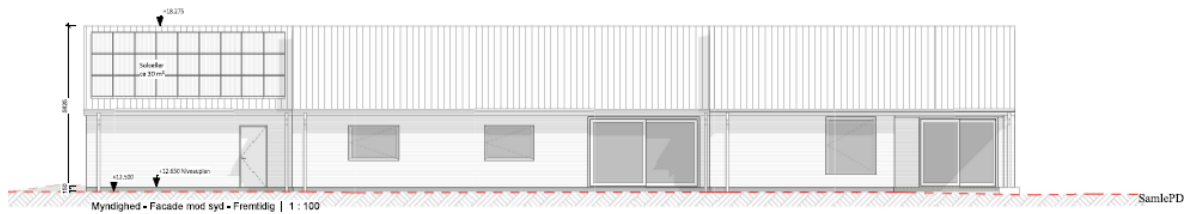
## Tegninger



*Situationsplan*

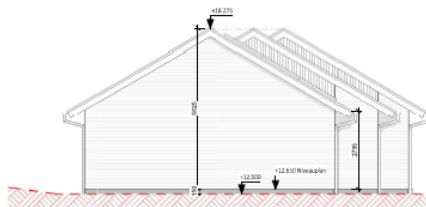


Myndighed - Facade mod nord - Fremtidig | 1 : 100

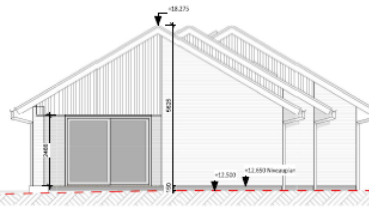


Myndighed - Facade mod syd - Fremtidig | 1 : 100

SamlePD



Myndighed - Facade mod vest - Fremtidig | 1 : 100



Myndighed - Facade mod øst - Fremtidig | 1 : 100

Signaturforklaring:

- Beskrivelse: Teglksten EW2702 Royal Ghost  
Overflade: Bådepart som bødsmagen mursten
- Beskrivelse: Solbælt  
Overflade: Gårdmål
- Beskrivelse: BF DS Sort - glas 5  
Overflade: Sort beton

Generelt for vinduer og døre:

- Beskrivelse: 3 lags træ/alu vinduer  
Overflade: Sort udvendigt og hvid indvendigt

Facadetegninger