



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-55-26

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 11.6.2026

Landzonetilladelse

Kongsvad Møllevej 7, 9500 Hobro - Landzonetilladelse til udstykning af selvstændig parcelhusgrund

Matrikelnummer: 1A MØLGÅRD, GLENSTRUP

Vi meddeler landzonetilladelse til den ansøgte udstykning 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 Landinspektør A/S har på vegne af ejer ansøgt om tilladelse til at udstykke en parcelhusgrund på 5.042 m², heraf 361 m² vejareal, fra matr.nr. 3d, Mølgård, Glenstrup.

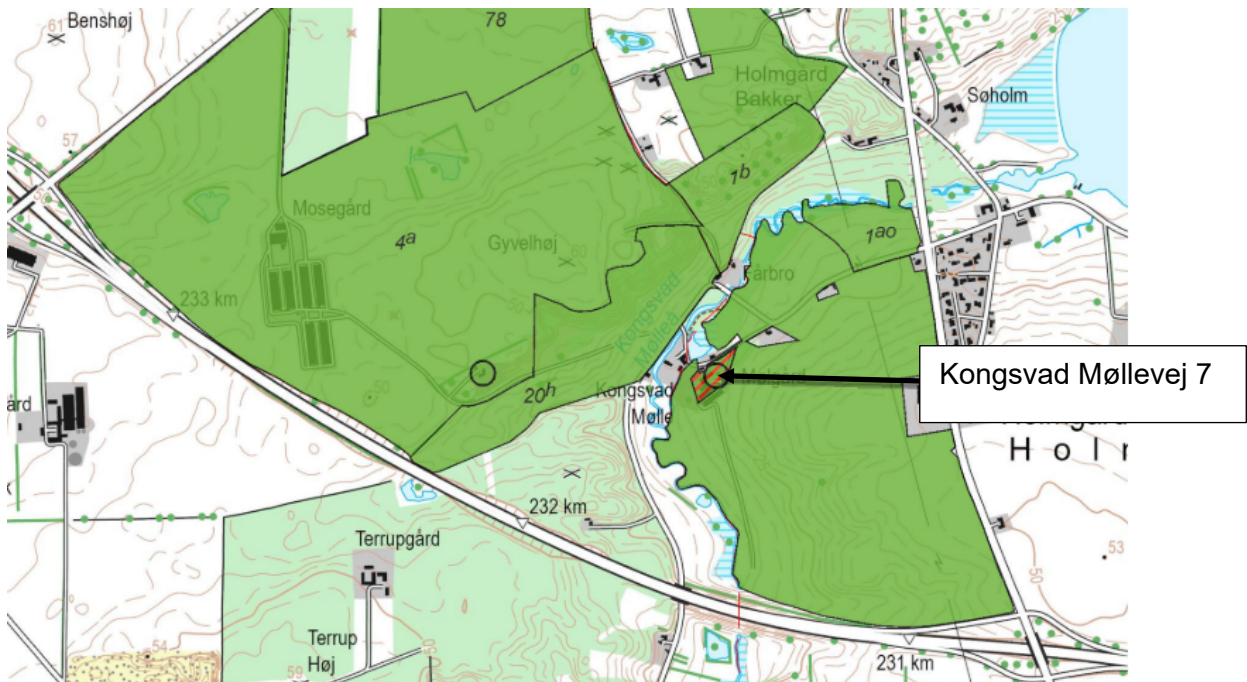
Udstykningen omfatter det eksisterende stuehus, en tiloversbleven landbrugsbygning samt et udhus, som efter udstykningen skal udgøre en selvstændig ejendom til helårsbeboelse uden landbrugspligt.

Parcellen frastykkes landbrugsejendommen Kongsvad Møllevej 4, 9500 Hobro, jf. figur 1 og 2. Vejadgangen til den nye ejendom sker fra Kongsvad Møllevej.

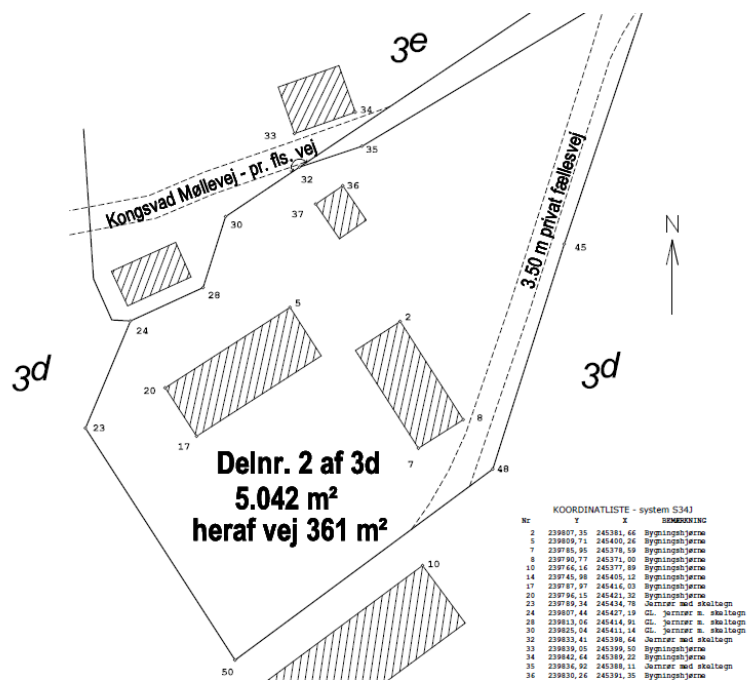
Det er oplyst, at Kongsvad Møllevej 7 frem til 2024 var en selvstændig landbrugsejendom, hvorefter ejendommen blev sammenlagt med landbrugsejendommen Kongsvad Møllevej 4.

Formålet med den ansøgte udstykning er at genetablere ejendommen som en selvstændig ejendom uden landbrugspligt, blandt andet med henblik på et eventuelt fremtidigt salg.

Der sker ikke ændringer i bygningernes anvendelse eller fysiske udformning. Stuehuset vil fortsat blive anvendt til helårsbeboelse.



Figur 1: Kort over Kongsvad Møllevvej 7's beliggenhed på matr. 3d, Mølgård, Glenstrup.



Figur 2: Udstykningsplan af ny parcel



Lovgrundlag og vurdering

Efter planlovens § 35, stk. 1, kræver udstykning i landzone tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Efter gældende praksis meddeles der som udgangspunkt ikke landzonetilladelse til udstykninger, der medfører etablering af nye frit omsættelige ejendomme i det åbne land. Baggrunden herfor er planlovens formål om at begrænse spredt og uplanlagt bebyggelse uden for de områder, der gennem planlægning er udlagt til byudvikling, bolig- eller erhvervsformål.

Ved vurderingen af en ansøgning om udstykning indgår blandt andet formålet med udstykningen samt de planmæssige og landskabelige konsekvenser af projektet.

Ejendommen er beliggende i det åbne land og er ikke omfattet af lokalplan eller kommuneplanramme. Kongsvad Møllevej 7 indgik imidlertid som en selvstændig ejendom indtil 2024, hvor den blev sammenlagt med landbrugsejendommen Kongsvad Møllevej 4.

Vi vurderer, at den ansøgte udstykning ikke vil medføre ændringer i områdets karakter eller landskabelige oplevelse, idet der ikke sker ændringer af de eksisterende bygninger eller deres anvendelse. Bebyggelsen vil fortsat fremstå som en samlet bebyggelse i landskabet.

Det forhold, at det nye skel ikke følger den eksisterende afgrænsning omkring bygninger og haveareal, vurderes ikke at have væsentlig betydning for landskabet eller områdets visuelle fremtræden.

Vi vurderer endvidere, at udstykningen ikke vil få væsentlig betydning for driften af den resterende landbrugsejendom, som fortsat vil omfatte et samlet areal på ca. 214 ha og råder over øvrige bygninger.

Ved afgørelsen er der lagt vægt på, at den ansøgte udstykning ikke medfører nye bygge- eller udviklingsmuligheder i det åbne land, og at der reelt er tale om genetablering af en tidligere selvstændig ejendom. Udstykningen vurderes derfor ikke at være i strid med de hensyn, som planlovens landzonebestemmelser skal varetage.

På den baggrund meddeles der landzonetilladelse til den ansøgte udstykning.

Landzonetilladelsen omfatter alene udstykningen og giver ikke tilladelse til opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af de eksisterende bygninger.

Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Udstykningen gennemføres i overensstemmelse med det ansøgte.
- Der må ikke opføres ny bebyggelse som følge af udstykningen uden særskilt tilladelse.
- Udstykningen skal 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 15. juni 2026.

Offentliggørelsen **slutter den 13. juli 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 28, 32, 36...) 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.