



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-41-25

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 17.8.2026

Landzonetilladelse

Hedeagervej 18, 9500 Hobro - Landzonetilladelse til enfamiliehus med garage og hundekennel

Matrikelnummer: 7C BRØNDUM BY, HVORNUM

Mariagerfjord Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til ovennævnte byggeri. 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 enfamiliehus med integreret garage og hundekennel. Enfamiliehuset opføres som erstatning for det eksisterende enfamiliehus, som blev nedrevet i 2022.

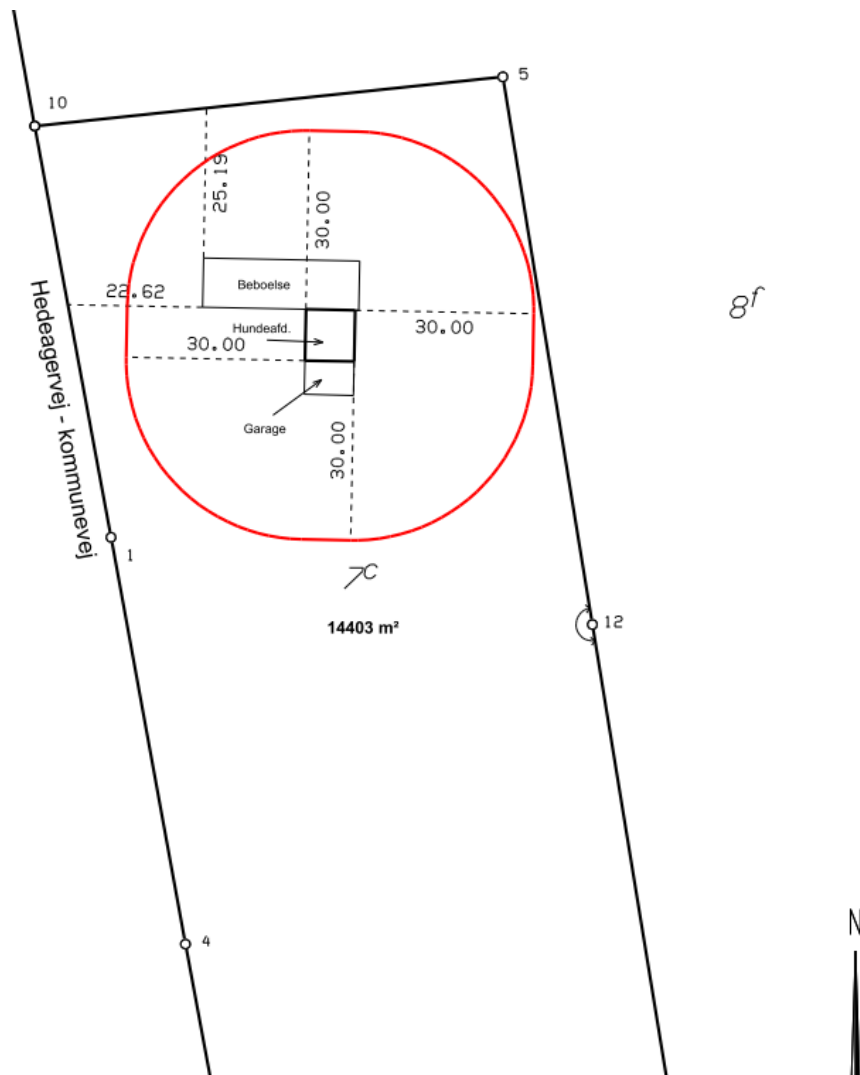
Bygningen opføres i én etage med et samlet etageareal på 331 m², fordelt på 176 m² bolig, 51 m² garage, 37 m² disponibelt rum, 67 m² hundekennel og 4 m² overdækning, jf. figur 1.

Bygningen udføres med sadeltag beklædt med tagsten og ydervægge i mursten. Bygningen får en totalhøjde på ca. 6 m, jf. figur 3.

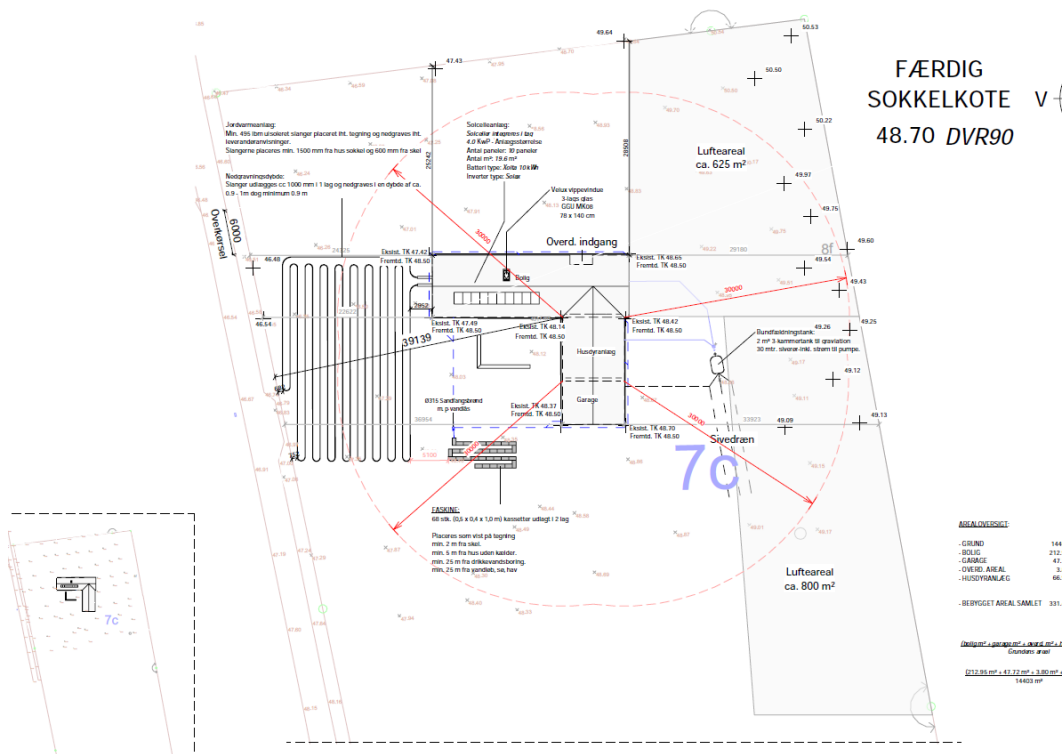
Hundekennelen indrettes med seks bure med kapacitet til op til 12 voksne hunde af racen mellempuddel. Hundene har en maksimal skulderhøjde på 46 cm og en maksimal vægt på 15 kg. Der forventes ca. ni kuld hvalpe årligt. De disponible rum indrettes som henholdsvis hundesalon og isolationsrum til brug ved sygdom.

Hundene vil primært opholde sig indendørs. På ejendommen etableres desuden udendørs luftarealer på ca. 1.400 m², hvor hundene kan opholde sig og luftes under opsyn i tidsrummet kl. 07.00-22.00, jf. figur 2.

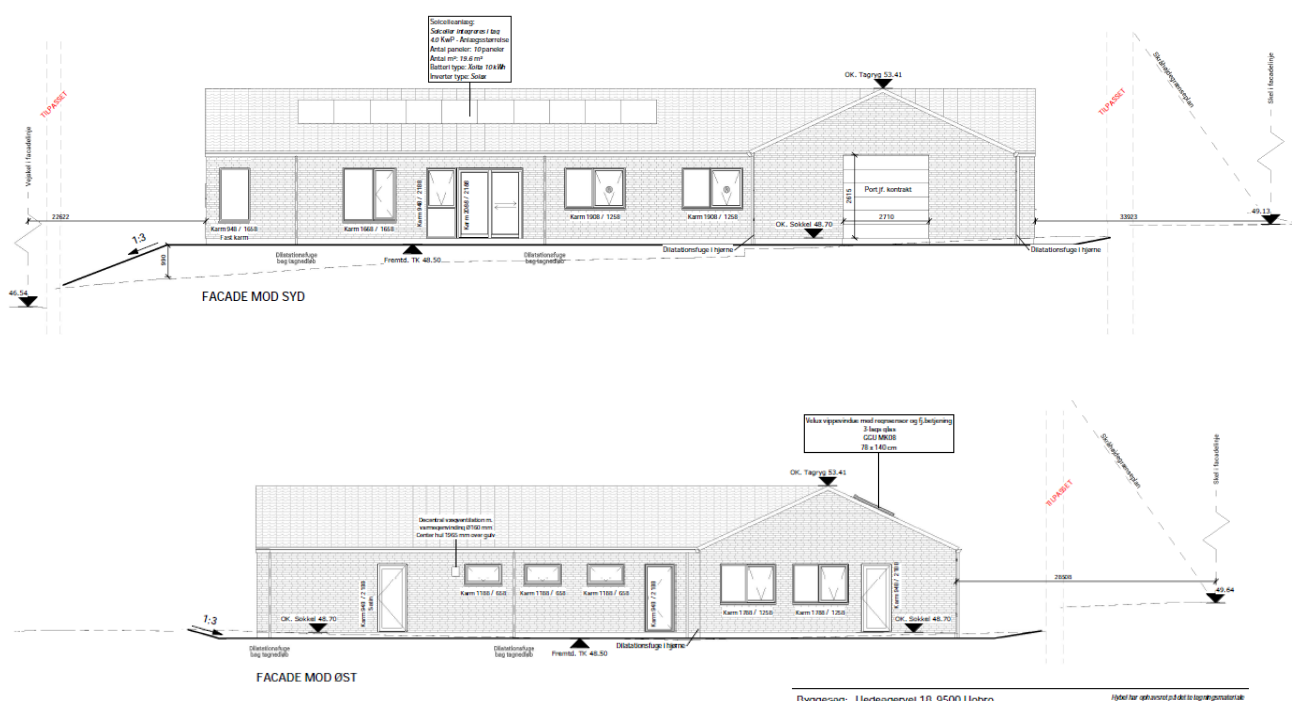
I forbindelse med opførelsen af det ansøgte byggeri gennemføres en arealoverførsel på ca. 9.900 m² fra naboejendommen. Arealoverførslen sker dels for at sikre, at byggeriet overholder de gældende afstandskrav til naboskel efter husdyrgødningsbekendtgørelsen, dels for at tilvejebringe tilstrækkelige udearealer til både hundene og beboerne på ejendommen.



Figur 1: Oversigtskort, visende den ansøgte bygnings placering på Hedeagervej 18



Figur 2: Oversigtskort, visende den ansøgte bygnings placering på Hedeagervej 18



Figur 3: Facader mod syd og øst



Lovgrundlag og vurdering

Ejendommen ligger i det åbne land uden for kommuneplanens rammer. Ejendommen er primært omgivet af marker og ligger i et område med spredt bebyggelse. Området er udpeget som værdifuldt landbrugsområde, som område for store husdyrbrug og med økologiske forbindelser. Det nærmeste område, der ligger i byzone er Hald-Tostrupvej by i Hobro.

Efter planlovens § 35, stk. 1, må der i landzoner ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Der meddeles normalt landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus som erstatning for et ældre helårshus, der nedrives eller ikke længere anvendes som bolig. I den aktuelle sag ønsker ejer at genopføre et helårshus og samtidig at etablere en hundekennel på 67 m² som en integreret del af den nye beboelsesbygning.

Efter hidtidig praksis kræver et mindre hundehold ikke landzonetilladelse. Etablering af virksomheder af ikke-jordbrugsmæssig karakter forudsætter imidlertid som udgangspunkt landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Planloven indeholder ikke nærmere bestemmelser om, hvornår et hundehold har et sådant omfang, at det kræver landzonetilladelse. Ved vurderingen tages der derfor efter praksis udgangspunkt i miljølovgivningens regler om dyrehold, hvorefter hundekenneler og andre hundehold med fem eller flere voksne hunde over 18 uger betragtes som erhvervsmæssigt dyrehold, jf. Miljøaktivitetsbekendtgørelsens § 7.

Erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, bør som hovedregel placeres i byzone, hvor der gennem planlægning er åbnet mulighed for den pågældende anvendelse. Visse typer af virksomheder har dog en naturlig tilknytning til det åbne land, herunder hundekenneler.

Ved vurderingen af, om der kan meddeles landzonetilladelse til etablering af en hundekennel på Hedeagervej 18, 9500 Hobro, er der lagt vægt på, at hundekennelen og de tilhørende ude- og luftarealer overholder afstandskravene i husdyrgødningsbekendtgørelsen. Efter husdyrgødningsbekendtgørelsen skal en hundekennel placeres mindst 100 m fra nabobebyggelse og 200 m fra byzone.

Den ansøgte hundekennel ligger mere end 200 m fra de nærmeste nabobebyggelser og ca. 4 km fra byzone. Afstandskravene er således overholdt, og det vurderes derfor, at hensynet til naboerne er tilgodeset i forhold til landzonereglerne.

Bygningen udformes i stil med et traditionelt parcelhus og placeres omtrent samme sted på grunden som det tidligere enfamiliehus. Det vurderes derfor, at byggeriet ikke vil fremstå markant i landskabet. Bygningens placering, proportioner og materialevalg vurderes samtidig at være harmoniske i forhold til de landskabelige omgivelser.



Vi har blandt andet lagt vægt på, at en hundekennel er en aktivitet, der efter sin karakter naturligt kan placeres i landzone. Det vurderes desuden, at hundekennelen ikke vil medføre en væsentlig øget trafik til ejendommen, idet antallet af årlige besøgende forventes at være begrænset.

Der er endvidere lagt vægt på, at hundekennelen etableres som en integreret del af den nye beboelsesbygning, og at hverken landskabelige eller planlægningsmæssige hensyn eller hensynet til naboerne taler imod etableringen af hundekennelen på den pågældende ejendom.

På baggrund af ovenstående vurderer vi, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte projekt.

Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Projektet skal gennemføres i overensstemmelse med de tegninger og oplysninger, der har indgået i sagsbehandlingen.
- Hundekennelen skal etableres som ansøgt som en integreret del af den nye beboelsesbygning.
- Eksisterende levende læhegn omkring grunden skal bevares og skal ligeledes omkranse de udendørs luftearealer med henblik på at begrænse indsyn til aktiviteterne fra de omkringliggende arealer. Læhegnet skal have en minimumshøjde på 1,5 m.
- Hundekennelen skal overholde eventuelle vilkår, der er fastsat i kommunens afgørelse efter § 25 i husdyrgødningsbekendtgørelsen.
- Der må på ejendommen kun opføres og være én beboelsesbygning til én familie.

Naboorientering

Vi har foretaget naboorientering i sagen, jf. planlovens § 35, stk. 4, og vi har modtaget bemærkninger. Bemærkningerne har indgået i vores afgørelse.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 19. august 2026.

Offentliggørelsen slutter **den 16. september 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 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 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 36, 40, 44 ...) 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.