



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-1-25

Ref.: Isabell Arani Mortensen
Telefon: 97113675

Dato: 15.6.2025

Landzonetilladelse

Hulemosevej 2, 9510 Arden – Landzonetilladelse til to glampingtelte

Matrikelnummer: 171 ROLD BY, ROLD – Ejendomsnummer: 1513

Mariagerfjord Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til etablering af et glampingområde med to telte på ovennævnte ejendom. Tilladelsen er midlertidig og gælder i 5 år. 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 etablering af et glampingområde med to telte, så det kan bidrage til tiltrækning af turister i området. Glampingområdet ligger i umiddelbar nærhed for cykel- og vandreturister på den nye etablerede Hærvejsrute, og allerede eksisterende vandre/cykelruter og Rold Skov.

Glampingområdet vil ligeledes ligge i umiddelbar nærhed af eksisterende turistattraktioner og aktiviteter, herunder ReganVest, Hærvejen, Rold Skov, kilderne, Rebild Bakker, Sortemosehus, Gl. Rold Kro og Cirkusmuseet i Rold.

Glampingområdet bliver en del af ejendommens øvrige kommercielle og turismeaktiviteter, herunder gårdbutik og vingård.

Teltene placeres ca. 20 m og 30 m fra den eksisterende bebyggelse på ejendommen, og får en afstand på mindst 14,6 m fra naboskel mod øst. Afstand mellem teltene bliver på ca. 6,5 m og de år et areal på maks. 15 m, jf. figur 1 og 2.

Hvert telt indrettes med plads til 2-4 overnattende gæster. Der etableres fire parkeringspladser til gæsternes brug i tilknytning til ejendommens eksisterende parkeringsarealer. Gæsterne vil have adgang til toiletfaciliteterne i den eksisterende gårdbutik.



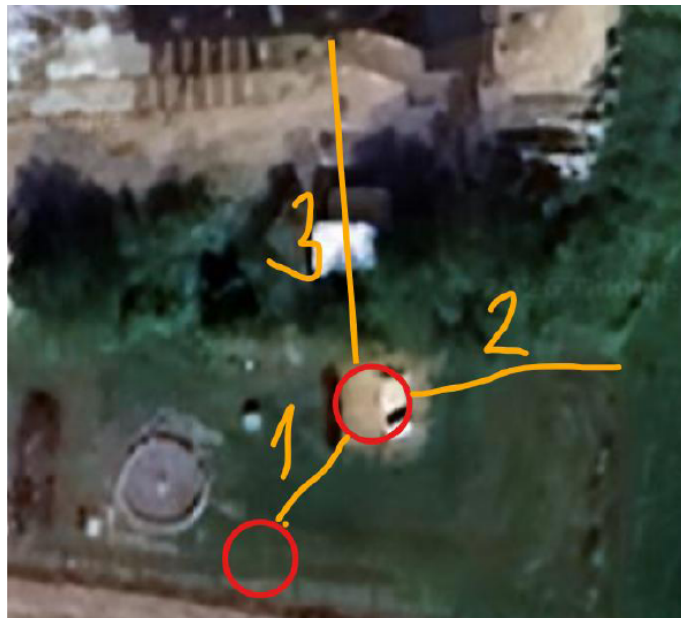
Figur 1: Kort over Hulemosevej 2, visende glampingområdet (markeret med gul firkant)

Ny situationsplan

Afstand 1 (mellem
telte): 6,5 meter

Afstand 2 (til skel): 14,6
meter

Afstand 3 (øvrige
bygninger) : 20,8 meter



Figur 2: Kort over glampingteltenes placering på Hulemosevej 2 (teltene er vist med røde cirkler)

Hvert telt får et areal på maks. 15 m² og en højde på 2,5 m. Teltene opstilles på en flytbar og let konstruktion af træ uden vand og el, jf. figur 3.

Teltene opstilles i sommerhalvåret og i en periode på 5 år - det vil sige fra 1. april til 31. oktober. Teltene fjernes uden for udlejningsperioden.

Snit tegning Glamping-telte under 15 m²



Figur 3: Tegninger af glampingtelte

Der etableres en bålplads i tilknytning til glampingområdet.

Der vil ikke blive serveret mad på stedet. Gæsterne kan derfor selv tilberede deres mad ved bålpladsen eller købe mad udefra, eksempelvis som takeaway.

Lovgrundlag og vurdering

Ejendommen er beliggende i landzone og er registreret som landbrugsejendom. Matriklen har et samlet areal på 8,7 ha.

Det ansøgte projekt er placeret i et område, der i Kommuneplan 2024 for Mariagerfjord Kommune er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og geologisk forbindelsesområde. Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanrammer.

Glampingområdet placeres i en afstand af ca. 70 m fra Rold Skov og i nærheden af Natura 2000-område nr. 182, Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø.



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

Efter Planlovens § 35 stk. 11 kan kommunalbestyrelsen meddele tilladelse efter lovens § 35 stk. 1 til etablering af op til otte glampingenheder i form af luksustelte el.lign. samt trætophytter, der placeres samlet og i nærheden af eksisterende bebyggelse ved en veletableret, større turistattraktion eller en veletableret, større virksomhed med væsentlige besøgsaktiviteter, som ikke allerede omfatter udlejning af hus eller husrum til overnattende gæster. Tilladelsen tidsbegrænses til maksimalt 5 år.

Det følger af bestemmelsen, at glampingenhederne skal placeres samlet og i nærheden af eksisterende bebyggelse ved den pågældende virksomhed eller turistattraktion.

Af Vejledning om glamping fremgår det, at den enkelte glampingenhed som udgangspunkt ikke bør overstige 30-40 m², at afstanden fra hver enhed til eksisterende bebyggelse ikke bør overstige ca. 100 m, og at den indbyrdes afstand mellem enhederne som udgangspunkt ikke bør være større end ca. 20 m.

Kommunen vurderer, at de ansøgte glampingtelte placeres inden for den eksisterende afgrænsning af ejendommens haveareal og dermed i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Teltene vurderes derfor kun at medføre en begrænset landskabelig påvirkning.

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at teltene fjernes i vinterhalvåret, og at der ikke etableres forsyningsledninger til vand eller el. Endvidere har teltene en størrelse og udformning, som ikke vurderes at påvirke landskabet væsentligt. Teltene placeres mindst 14,6 m fra naboskel mod øst og bag et eksisterende beplantningsbælte, hvilket begrænser deres synlighed fra de omkringliggende arealer.

Glampingområdet placeres ca. 70 m fra Rold Skov. Kommunen vurderer, at projektet ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af området plante- og dyreliv, idet ejendommens eksisterende bebyggelse ligger tættere på skoven end det ansøgte glampingområde, jf. figur 1.

Det vurderes endvidere, at glampingområdet etableres i tilknytning til eksisterende turistmæssige attraktioner såsom Rold Skov, Rebild Bakker og Hærvejen, og dermed vil kunne understøtte området ferie- og friluftsliv, samt ejendommens eksisterende turismeaktiviteter som gårdbutik, vingård.

På baggrund af ovenstående er det kommunens samlede vurdering, at det ansøgte glampingområde etableres i overensstemmelse med intentionerne i planlovens § 35, stk. 11. Det vurderes samtidig, at projektet kan gennemføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen, herunder de landskabelige og naturmæssige interesser.



Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Projektet skal udføres i overensstemmelse med de oplysninger og tegninger, der ligger til grund for afgørelsen
- Tilladelsen er midlertidig og gælder i 5 år. Glampingteltene må for første gang opstilles den 1. april 2027. Teltene må således ikke være opstillet efter den 31. oktober 2031.
- Teltene må alene opstilles i perioden fra den 1. april til og med den 31. oktober
- Teltene skal fjernes i perioden fra den 1. november til og med den 31. marts
- Der må opstilles to glampingtelte med et areal på højst 15 m² pr. telt
- Parkering for glampinggæster skal ske i tilknytning til ejendommens eksisterende parkeringsarealer
- Adgangen til glampingområdet skal ske fra Hobrovej

Naboorientering

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

Offentliggørelse

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

Offentliggørelsen **slutter den 15. 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 landzonetilladelse må anvendes og 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 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 [jordweb](#). 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 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.