



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-28-26

Ref.: Dorte Dahlgård Larsen
Telefon: 97113668

Dato: 09.4.2026

Landzonetilladelse

Havndalvej 57, 8970 Havndal - Landzonetilladelse til udstykning af matrikel 4I, samt opførelse af enfamiliehus

Matrikelnummer: 4L EDDERUP BY, SEM

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

Udstykning

Der søges landzonetilladelse til udstykning af matrikel 4I på 14.305 m², samt opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen Havndalvej 57. Det nye hus opføres som erstatning for en tidligere bolig som brændte ned i sommeren 2021. Der ligger stadig en carport og et udhus fra tidligere på grunden. Græsset i haven og indkørslen har været vedligeholdt siden sammenlægningen.

Matriklen udstykkes fra ejendommen Havndalvej 52 som ligger akkurat syd for Havndalvej 57. Vejadgangen til Havndalvej 57 bliver den samme som tidligere.

Havndalvej 57 blev slået sammen med Havndalvej 52 den 12-08-2025, da landbrugsstyrelsen havde givet ejer udtryk for at der enten skulle være en bolig på ejendommen, eller ejendommen skulle sammenlægges med en anden ejendom.

Matrikel 4I har indtil august 2025 været en selvstændig matrikel. Luftfoto viser at det gamle, men velholdte stråttækte hus, har ligget der minimum tilbage i 1954. Der gives hermed landzonetilladelsen en genudstyknings, så nr 57 igen bliver en selvstændig ejendom.



Figur 1: Luftfoto der viser den nuværende ejendom Havndalvej 52, som består af matr. 4r og 4l.

Enfamiliehus

Det nye hus opføres samme sted hvor det gamle hus var, dog har det nye hus et mindre fodaftryk på grunden og fylder derfor ikke samme bebyggede areal som det tidligere hus gjorde.

Enfamiliehuset bliver ca 150 m² og opføres i ét plan med saddeltag med 45° hældning. Huset opføres med teglfacader og med tagbetonsten som tagbeklædning. Totalhøjden på huset bliver 7,1 m, og facadehøjden bliver ca 2,7 m høj.

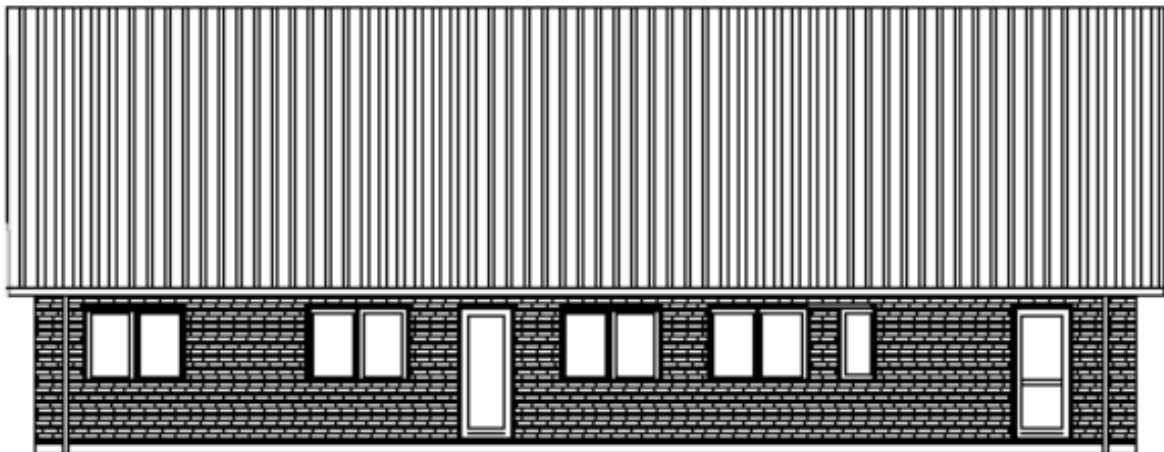
Tegninger



Figur 2: Situationsplan som viser den nye udstykning på matrikel 4l.



Figur 3: Plantegning som viser placeringen af det tidligere, nedbrændte hus og det nye hus.



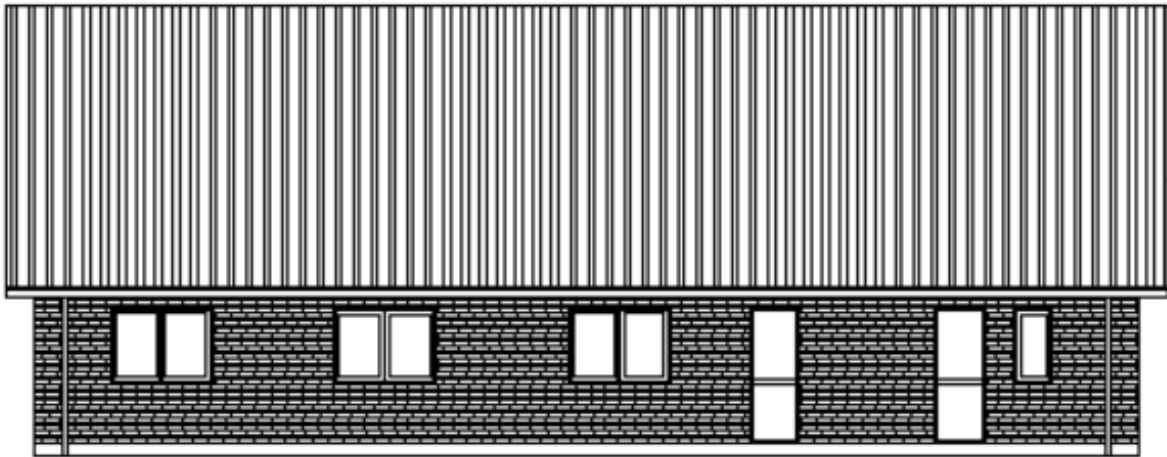
Figur 4: Sydfacade som vender ud mod vej



Figur 5: Østfacade



Figur 6: Vestfacade



Figur 7: Nordfacade

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. Havndalvej 57 tilhører lige nu landbrugsejendommen Havndalvej 52 (det er faktisk omvendt), som har et samlet matrikulært areal på ca. 11 ha.

Ifølge CPR registreret har boligen været beboet indtil den brændte i 2021. Beboere og brugere af området må derfor antages at have været vant til at matriklen blev brugt som en selvstændig ejendom.

Vi vurderer, at udstykningen ikke vil have indvirkning på det omkringliggende landskab eller oplevelsen heraf, da der ikke sker væsentlige bygningsmæssige ændringer, idet det nye hus kommer til at få samme omfang som det gamle og placeres omtrentligt samme sted. De eksisterende bygninger bliver stående. Det nye skel kommer til at følge den tidligere afgrænsning omkring matriklen, og vil således ikke påvirke det omgivende landskab.

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



Havndalvej 57 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 på Havndalvej 52.

Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- at udstykningen sker i overensstemmelse med det søgte
- at 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 omhandlede ejendom, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på vores [hjemmeside](#) fra den 9. april 2026.

Offentliggørelsen slutter den 7. maj 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 forurenede 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 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 rasteo-



mråder 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 16, 20, 24...) kan vi dog ikke træffes mandag til onsdag, fordi vi har øget fokus på at nedbringe sagsbehandlingstiden.

Venlig hilsen

Dorte Dahlgård Larsen
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.