



**Byg**

Sagsnummer:  
01.03.03-P19-82-25

Ref.: Isabell Arani Mortensen  
Telefon: 97113675

Dato: 9.6.2026

## Landzonetilladelse

Kongenshøjvej 11, 9550 Mariager – Nyt sommerhus

Matrikelnummer: 1CA FLADBJERG, MARIAGER JORDER

---

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

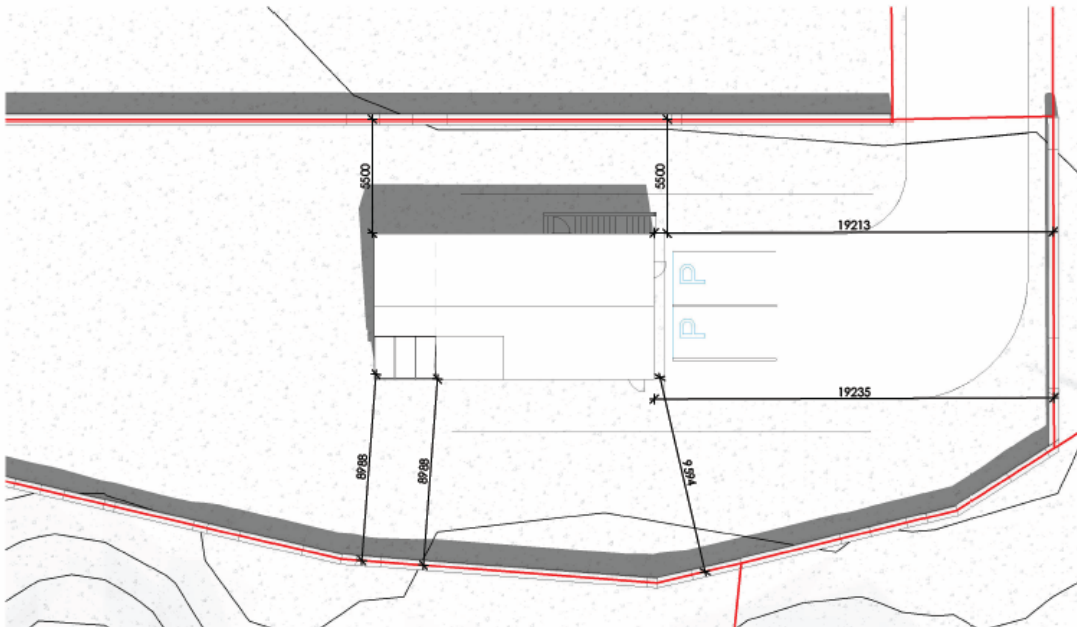
Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af et nyt sommerhus på Kongenshøjvej 11, 9550 Mariager.

Det ansøgte sommerhus skal erstatte det eksisterende sommerhus på ejendommen, som er opført i 1969 og vurderes at være utidssvarende. Det eksisterende sommerhus nedrives. Ifølge BBR udgør det eksisterende boligareal 38 m<sup>2</sup>.

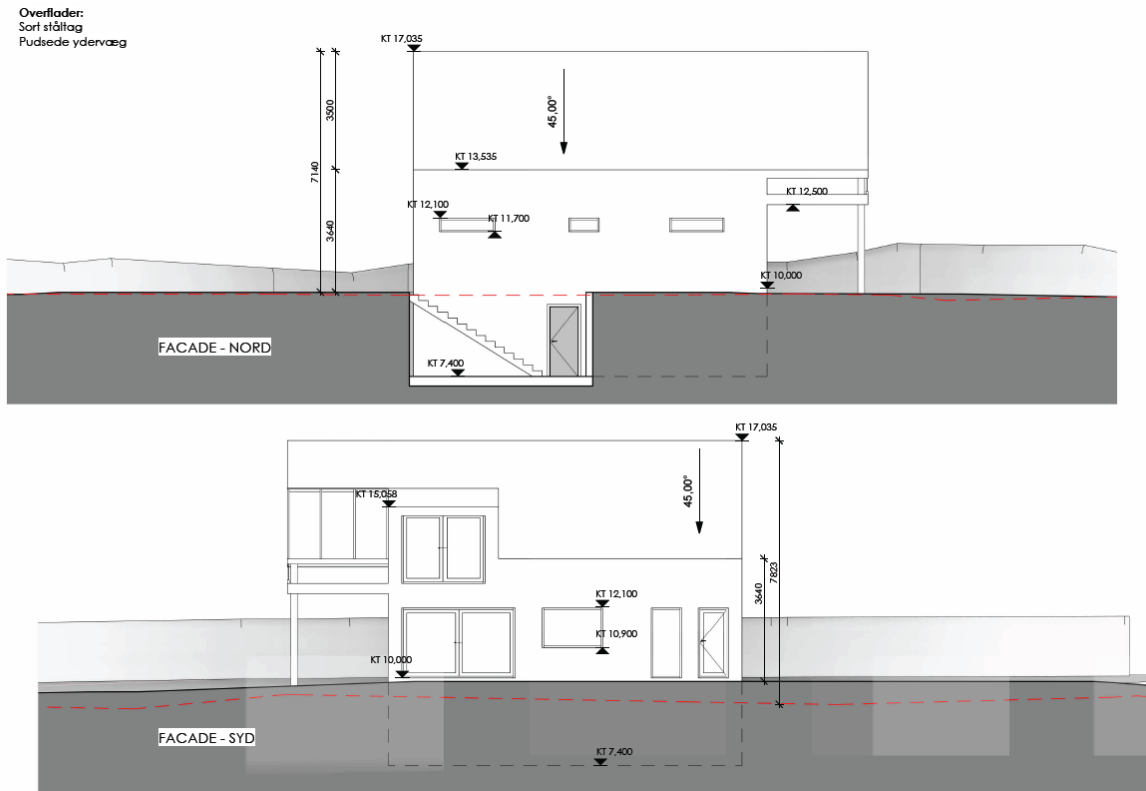
Det nye sommerhus får næsten samme placering som det eksisterende sommerhus, jf. figur 1.

Sommerhuset opføres i 1½ etage (én etage med udnyttelig tagetage) samt med kælder. Bygningens samlede højde bliver ca. 7,82 m over eksisterende terræn. Det bebyggede areal udgør 73,5 m<sup>2</sup>, og det samlede boligareal bliver 133,1 m<sup>2</sup>. Herudover etableres en overdækket terrasse i stueplan på 21 m<sup>2</sup> og en overdækket terrasse på 1. sal på 16,4 m<sup>2</sup>. Kælderen får et areal på 73,5 m<sup>2</sup>.

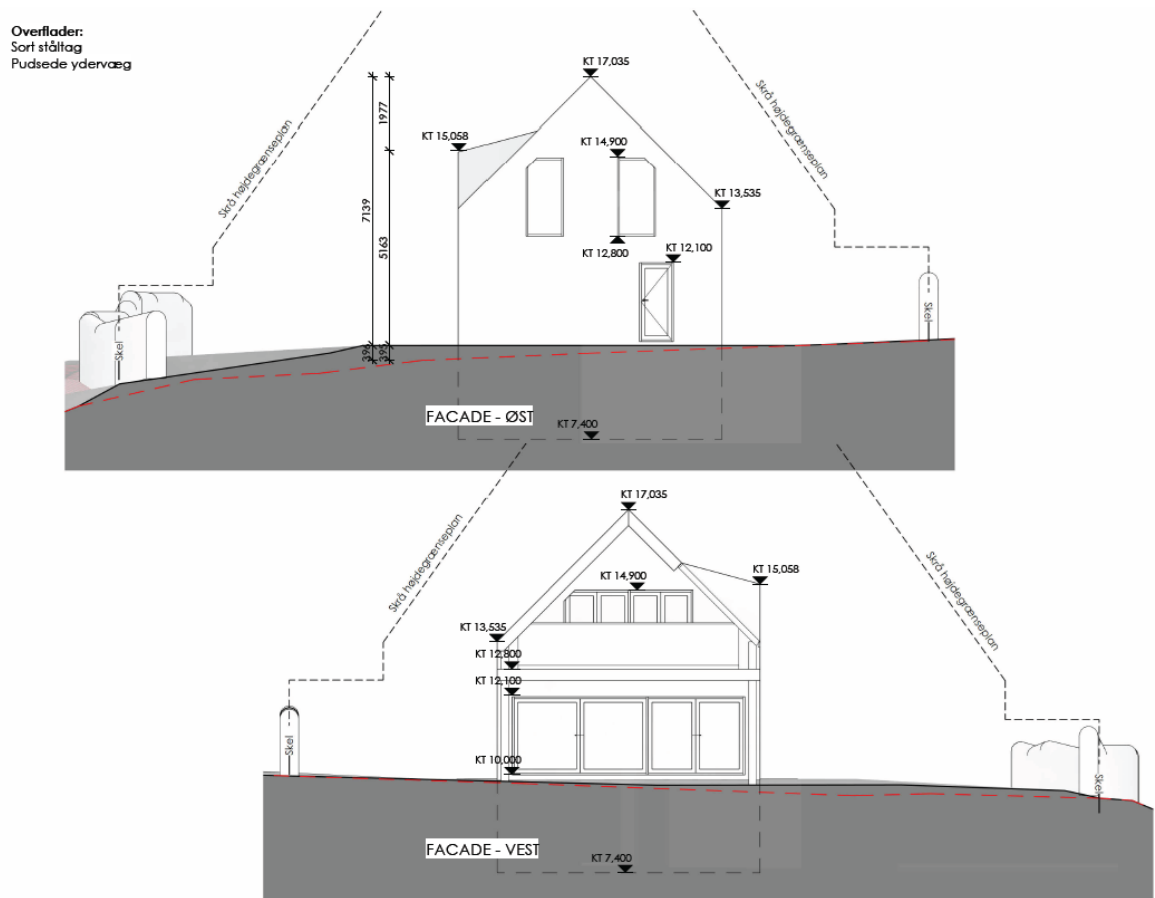
Bygningen udføres med sadeltag beklædt med sort ståltag samt ydervægge i pudsede lecasten, jf. figur 2 og 3.



Figur 1: Situationsplan visende sommerhusets placering på grunden



Figur 2: Facader mod nord og syd



Figur 3: Facader mod øst og vest

### Lovgrundlag og vurdering

Ejendommen er beliggende i landzone og er i Kommuneplan 2024 omfattet af rammeområde ASS.S.1, der er udlagt til sommerhusformål.

Efter planlovens § 35, stk. 1, må der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse opføres ny bebyggelse i landzone.

Udgangspunktet efter planloven er, at sommerhuse skal ligge i sommerhusområder, og nye sommerhuse tillades ikke i landzone.

Ved behandling af ansøgninger om opførelse af nye sommerhuse i landzone skal der foretages en konkret vurdering af det ansøgte byggeri med udgangspunkt i de planlægningsmæssige og landskabelige forhold. I vurderingen indgår blandt andet byggeriets påvirkning af omgivelserne, herunder dets størrelse og udformning. Efter hidtidig praksis meddeles der normalt tilladelse til genopførelse af sommerhuse med samme størrelse og placering som eksisterende bebyggelse.



### Vores vurdering

I den konkrete sag vurderer vi, at ejendommen ligger i et område præget af sommerhusbebyggelse i både 1 plan og 1½ plan.

Ved afgørelsen har vi lagt vægt på, at det ansøgte sommerhus opføres i overensstemmelse med intentionerne for området, jf. bestemmelserne for rammeområde ASS.S.1.

Kommuneplanens rammebestemmelser tillader sommerhusbebyggelse i op til 1½ etage, med en maksimal bygningshøjde på 8 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 10 %.

Det ansøgte sommerhus opføres i 1½ etage med en bygningshøjde på ca. 7,82 m og en bebyggelsesprocent på 10,16 %. Overskridelsen af bebyggelsesprocenten på 0,16 % vurderes at være af underordnet betydning, svarende til 2,1 m<sup>2</sup>.

Det vurderes endvidere, at sommerhuset udformes i overensstemmelse med områdets karakter og rammeområdets bestemmelser. Bygningens placering, proportioner og materialevalg vurderes at fremstå harmoniske i forhold til landskabet.

Byggeriet er placeret uden for bygge- og beskyttelseslinjer.

På baggrund af ovenstående vurderer vi, at byggeriet kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen, herunder landskabelige, naturmæssige og planlægningsmæssige hensyn. De landskabelige interesser vurderes varetaget ved at tillade et byggeri, som er foreneligt med kommunens ønsker for området, jf. Kommuneplan 2024, og dermed i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.

### **Betingelser**

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Byggeriet skal udføres i overensstemmelse med de oplysninger og tegninger, der er indgået i sagsbehandlingen.
- Det eksisterende sommerhus skal nedrives

### **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 11. juni 2026.

Offentliggørelsen **slutter den 9. 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](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 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](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 24,



28, 32...) 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](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.