



Byg

Sagsnummer:
01.03.03-P19-76-26

Ref.: Dorte Dahlgård Larsen
Telefon: 97113668

Dato: 25.9.2026

Landzonetilladelse

Hobrovej 238, 9560 Hadsund - Landzonetilladelse til stuehus

Matrikelnummer: 1f Vive By, Vive

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

Projektet omfatter et nyt stuehus til ejendommen. Det eksisterende stuehus er i dårlig stand og der er givet nedrivningstilladelse til at rive det ned, når det nye stuehus er klar til indflytning.

Stuehuset bliver 183 m² og opføres som et étplanshus. Det opføres i mursten og taget beklædes med betontagsten. Husets totalhøjde bliver 5,2 meter. Huset placeres 30 meter længere mod nord på grunden, sådan at det kommer længere væk fra vejen og de eksisterende bygninger.

Lovgrundlag og vurdering

Ejendommen ligger i landzone og der er noteret landbrugspligt på den. Ejendommen har et samlet matrikulært areal på ca. 158.130 m².

Efter planlovens § 36 stk. 1, nr. 3 kræver det ikke landzonetilladelse at opføre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet.

Vi vurderer at stuehuset er en erhvervsmæssigt nødvendig bygning for driften af den pågældende landbrugsejendom, men eftersom byggeriet flyttes 30 meter væk fra eksisterende bebyggelsesarealer og det eksisterende stuehus først nedrives efter opførelsen af



det nye, kræver stuehuset landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, da der midlertidigt bliver to boliger på ejendommen.

I Mariagerfjord Kommunes Kommuneplan 2024 ligger ejendommen i et område, der er beskrevet som det åbne land. Ejendommen ligger i et område der i kommuneplanen er udpeget som kystnærhedszone og er omfattet af skovbyggelinjer.

På baggrund af ovenstående vurderer vi, at projektet ikke er i strid med kommuneplanen, da der er tale om driftsbygninger til eksisterende landbrugsejendom.

Efter hidtidig praksis gives der normalt tilladelse til opførelse af erstatningsbygninger, hvis den eksisterende bygning nedrives. Ud fra det landskabelige hensyn vurderer vi at det nye stuehus vil forskønne landskabet og falde naturligt ind i omgivelserne.

Vi vurderer, at det nye stuehus ikke vil syne af mere i landskabet, da det gamle stuehus nedrives efter opførelsen af det nye hus. Boligen opføres i rimelig nærhed af eksisterende bebyggelsesarealer.

Det nye stuehus placeres længere væk fra skoven end de eksisterende bygninger og kommer ikke til at begrænse de indblik der ellers er til skovbrynet. Derfor vurderer vi at hensynene til skoven varetages i dette projekt.

Vi vurderer, at det søgte projekt kan opføres under hensyntagen til de interesser, der skal varetages i landzonen, herunder de landskabelige, landbrugsmæssige, natur- og planlægningsmæssige interesser. De landskabelige interesser varetages ved at tillade en bygningsmasse, der ikke dominerer i landskabet og er foreneligt med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser varetager.

Vi giver tilladelse til det søgte projekt for, da vi ønsker at imødekomme ejers ønske om at opføre et nyt og tidssvarende stuehus.

Betingelser

Landzonetilladelsen er givet på betingelse af:

- Der må kun forefindes en beboelsesbygning for én familie på ejendommen.
- Eksisterende stuehus skal ændre anvendelse eller fjernes fra ejendommen senest 6 måneder efter ibrugtagningen eller færdigmeldingen af det nye stuehus.

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 25-09-2026.

Offentliggørelsen slutter den 23-10-2026.

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.

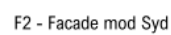
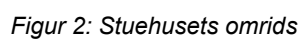
Byggearbejdet må ikke påbegyndes før der er givet byggetilladelse til arbejdet.

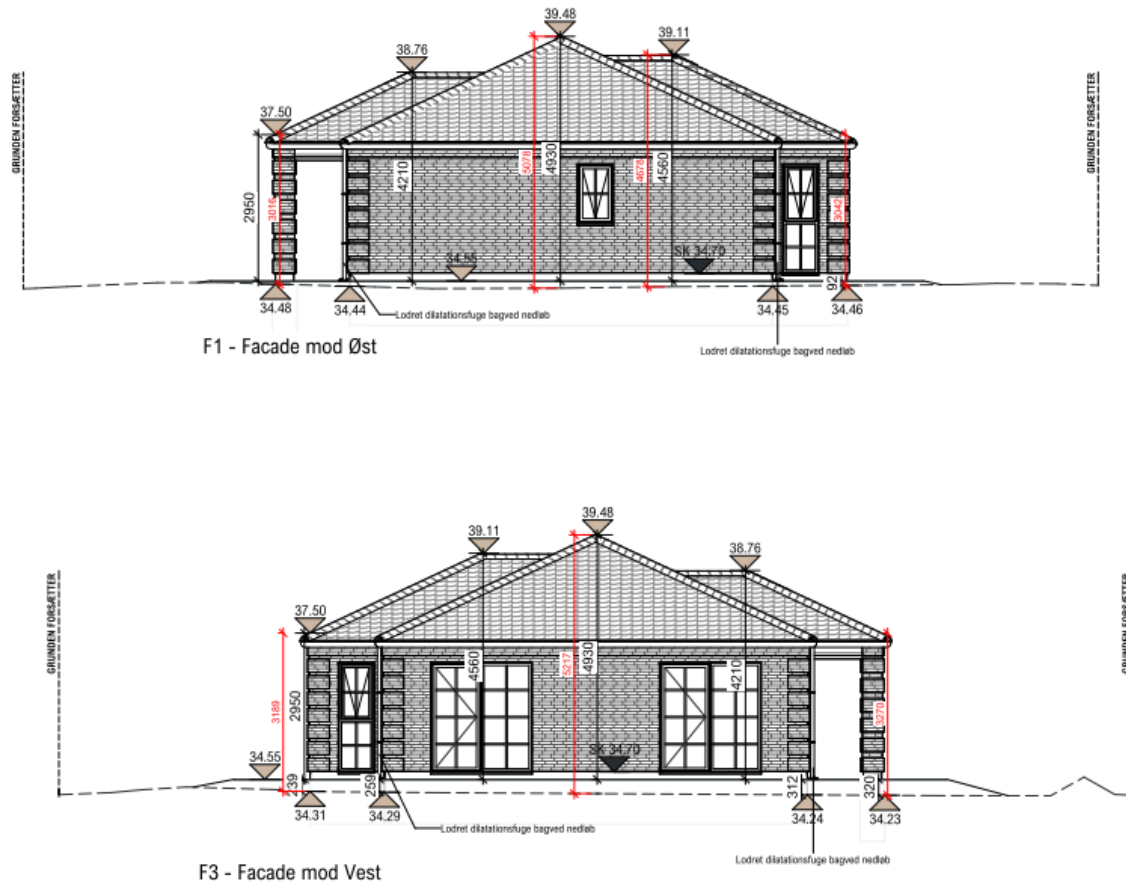
En landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, ifølge § 56, stk. 2.

Tegninger



Figur 1: Situationsplan





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 40, 44, 48...) 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.