



Christian Toft Søndergaard  
Faldborgvej 8  
8840 Rødkærsbro

## Landzonetilladelse til nyt stuehus til erstatning for ældre stuehus på Vejlevej 1B, 8800 Viborg

Viborg Kommune har behandlet Baks Arkitekters ansøgning af 5. december 2025 (med efterfølgende revideret situationsplan) om landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus til erstatning for et ældre stuehus på din landbrugsejendom matr.nr. 1a Viborg Markjorder, Vejlevej 1B, 8800 Viborg.

Det anføres i foreløbig ansøgning modtaget den 22. august 2024, at det ældre stuehus er utidssvarende og lavtliggende tæt på Vintmølle Sø. Der ønskes en placering på en lidt højere og mere tør placering. Afstand til blivende bygning på landbrugsejendommens bygningsparcel er 50 m. Eksisterende stuehus og øvrige bygninger, som vises med rødt på situationsplan nedenfor, fjernes.

Det nye stuehus får et samlet areal på 500 m<sup>2</sup>, heraf boligareal 319 m<sup>2</sup> og resten garage, udhus og overdækninger. Bygningen opføres som et etplanshus med lyse teglsten og fladt paptag. Det anføres, at stuehuset er søgt tilpasset terrænet, idet det fremgår af facadetegning mod sydvest, at eksisterende terræn i det venstre hjørne er over gulvkote på nyt stuehus, og pga. skrånende terræn medfører det terrænregulering i bygningens modsatte side på ca. 1,2 m. Eksisterende terræn er tæt på det fremtidige terræn på facade mod sydvest og på primær facade mod nordøst og sydvest.

### Afgørelse

Kommunen meddeler hermed landzonetilladelse til det ansøgte, jf. planlovens § 35, stk. 1. Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen på 4 uger er udløbet. En landzonetilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt. Landzonetilladelsen bliver offentliggjort den 9. januar 2024 på hjemmesiden [viborg.dk/Indflydelse](http://viborg.dk/Indflydelse)

Det er en forudsætning for afgørelsen, at stuehuset etableres i overensstemmelse med revideret situationsplan dateret den 19. december 2024, som ses nedenfor. Vi kan tidligst afgøre byggesagen efter udløb af klagefristen for den hermed meddelte afgørelse, og kun hvis der ikke er klaget.

### Der gælder følgende vilkår for tilladelsen:

- Ejendommens ældre stuehus og øvrige bygninger, som vises med rødt på situationsplan nedenfor, skal være fjernet senest ½ år efter, at det hermed tilladte stuehus er taget i anvendelse. Vilkåret stilles for at undgå, at der varigt er to stuehuse på ejendommen og for at undgå spredt bebyggelse på ejendommen. Kommunen kontrollerer, at vilkåret opfyldes.

Dato: 08-01-2025

Sagsnr.: 21/1510  
Sagsbehandler: bkb

Direkte tlf.: 87 87 55 64  
Direkte e-mail: [bkb@viborg.dk](mailto:bkb@viborg.dk)

Side 1 af 8

## Begrundelse

Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor tilladelse efter planlovens § 35. Formålet med landzonebestemmelserne er bl.a. at hindre spredt bebyggelse i det åbne land. Sigtet er at forbeholde det åbne land til jordbrugserhverv og at tilgodese landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier samt at undgå miljøkonflikter. Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige.

Ifølge planlovens § 36, stk. 2 kræves der tilladelse efter § 35 for så vidt angår beliggenhed og udformning af bygning, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Ny beboelsesbygning kan etableres op til 50 m væk fra eksisterende bebyggelse – efter en konkret vurdering, så afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsens størrelse.

Ejendommens bygningsparcel ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som både bevaringsværdigt landskab og naturbeskyttelsesområde pga. beliggenheden mellem Vintmølle Sø og Vedsø.

Kommunen vurderer, at der på baggrund af det anførte kan meddeles landzonetilladelse til et nyt stuehus i ét plan nordøst for ejendommens bygninger, da bygningsparcellens sydvestlige bygninger fjernes, og da det nye stuehus ikke kommer nærmere Vintmølle Sø, ikke kommer mere end 50 m væk fra blivende bygning og ikke kommer op på toppen af bakke/skrænt ovenfor søen. Kommunen vurderer, at afstanden på 50 m kan accepteres i forhold til proportionalitet med den blivende bebyggelses størrelse.

## Yderligere oplysninger

Naboerne er ikke orienteret om ansøgningen, idet vi skønner, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, jævnfør § 35, stk. 5 i planloven.

Kommunen vurderer, at det ansøgte byggeri ikke kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. habitatbekendtgørelsen. Kommunen vurderer desuden, at det ansøgte ikke kan beskadige yngle- eller rasteområder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV eller plantearter på habitatdirektivets bilag IV.

Dog skal du i forbindelse med nedrivning tage hensyn til flagermus, som antageligt er i området. Der kan blive tale om krav til fx tidspunkt for nedrivning, undersøgelser af i hvilket omfang der er flagermus i bygningerne eller "udslusningsplan" inden bygningerne rives ned.

Vi har med denne afgørelse ikke taget stilling til anden lovgivning. Kommunen meddeler en særskilt afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 16.

Afgørelsen tilsidesætter ikke eventuelle servitutter og privatretlige aftaler.

Nedrivning kræver nedrivningstilladelse, som skal søges i bygogmiljoe.dk i god tid inden vilkåret om nedrivning skal være opfyldt.

Kontakt venligst arkæologerne på Viborg Museum (tlf.: 8787 3814 eller e-mail: oldtid@viborg.dk) mindst en uge før gravearbejde eller nedrivningsarbejde går i gang. Museet ønsker at være til stede under arbejdet. Bygningerne som skal fjernes, er ikke udpeget som fredede eller bevaringsværdige, men jordarbejder ved dem vil medføre risiko for at berøre ældre dele af Vint Mølle, der som minimum

lader sig følge tilbage til begyndelsen af 1500-tallet. Nedrivning af bygninger og evt. fjernelse af betonkanal kan blotlægge spor med relation til vandmøllens ældre dele. Disse spor vil være væsentlige fortidsminder, som ifølge museumslovens § 27 skal undersøges og registreres. Derfor ønsker museet at følge alle jordarbejder i forbindelse med nedrivning. Udgifter til større forundersøgelser afholdes af bygherre, mens udgifter til mindre forundersøgelser afholdes af museet. Hvis der ved forundersøgelse findes spor efter væsentlige fortidsminder, vil museet indstille, at de friholdes for anlægsarbejde eller undersøges. Hvis du fastholder anlægsarbejde i et område med væsentlige fortidsminder, skal du betale for den arkæologiske undersøgelse, jf. museumslovens § 27.

### **Klageregler**

Ifølge planlovens § 58 kan landzoneafgørelser påklages til Planklagenævnet. Ifølge planlovens § 59 er ministeren med ansvar for planloven og enhver med retlig interesse i sagens udfald klageberettiget. Klageberettiget er desuden landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. Ifølge planlovens § 60 skal klage være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentliggjort. Klage indgives via Klageportalen til kommunen, som overdrager klagen til Planklagenævnet. En landzonetilladelse må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre klagenævnet bestemmer andet, jf. planlovens § 60 a. Hvis der klages, får du besked.

Ifølge planlovens § 62 skal søgsmål til prøvelse af afgørelser være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er offentliggjort.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på Planklagenævnets hjemmeside [naevneneshus.dk](http://naevneneshus.dk). Her kan du læse om klagenævnets sagsbehandling. Klage sendes via Klageportalen til kommunen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale gebyr. Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen. Hvis du på grund af særlige forhold ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen sender herefter anmodningen til klagenævnet, som afgør, om anmodningen kan imødekommes.

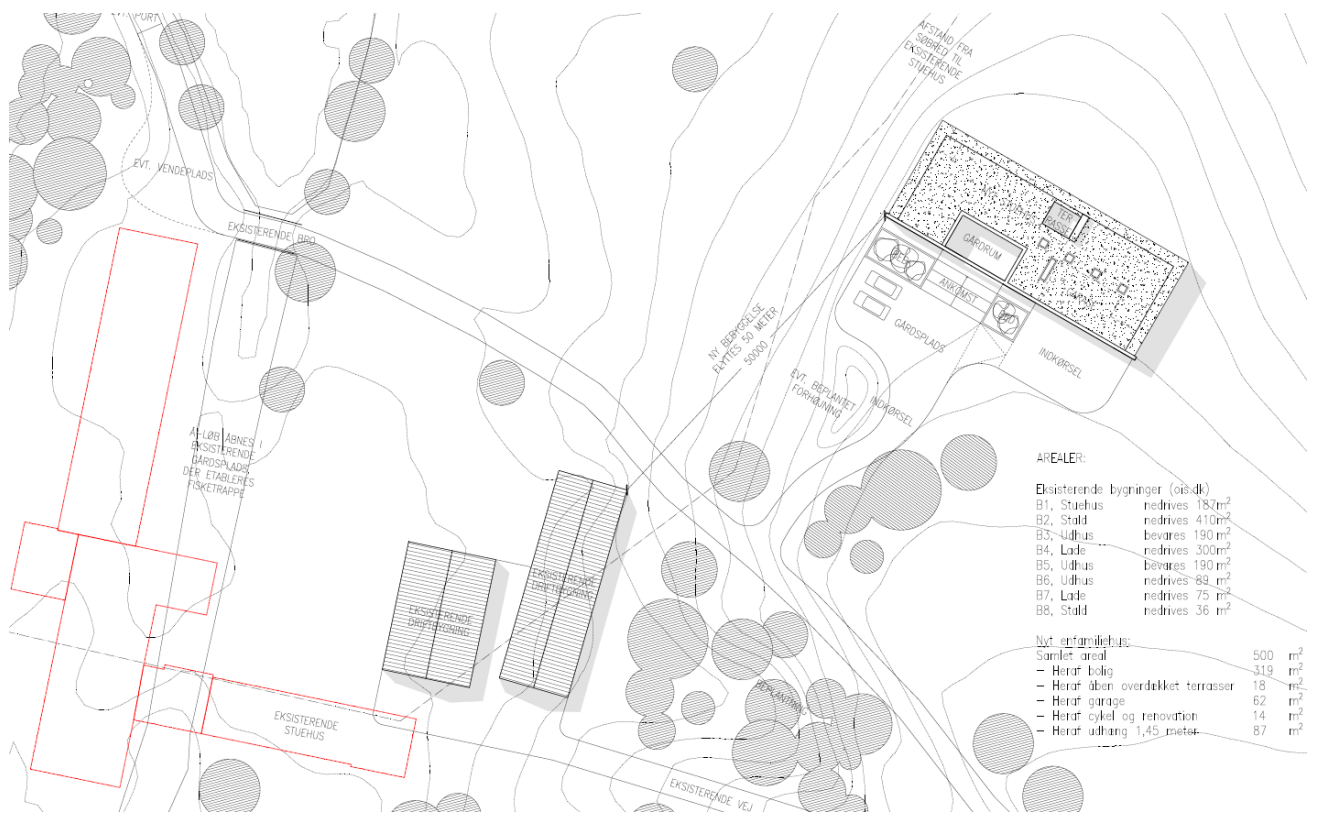
Har du spørgsmål, kan du kontakte mig på telefon eller e-mail.

### **Kopi af dette brev er sendt til:**

- Baks Arkitekter, [ao@baksarkitekter.dk](mailto:ao@baksarkitekter.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dnviborg-sager@dn.dk](mailto:dnviborg-sager@dn.dk)
- Friluftsrådet, [viborg@friluftsradet.dk](mailto:viborg@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [viborg@dof.dk](mailto:viborg@dof.dk)
- Viborg Museum, [oldtid@viborg.dk](mailto:oldtid@viborg.dk)

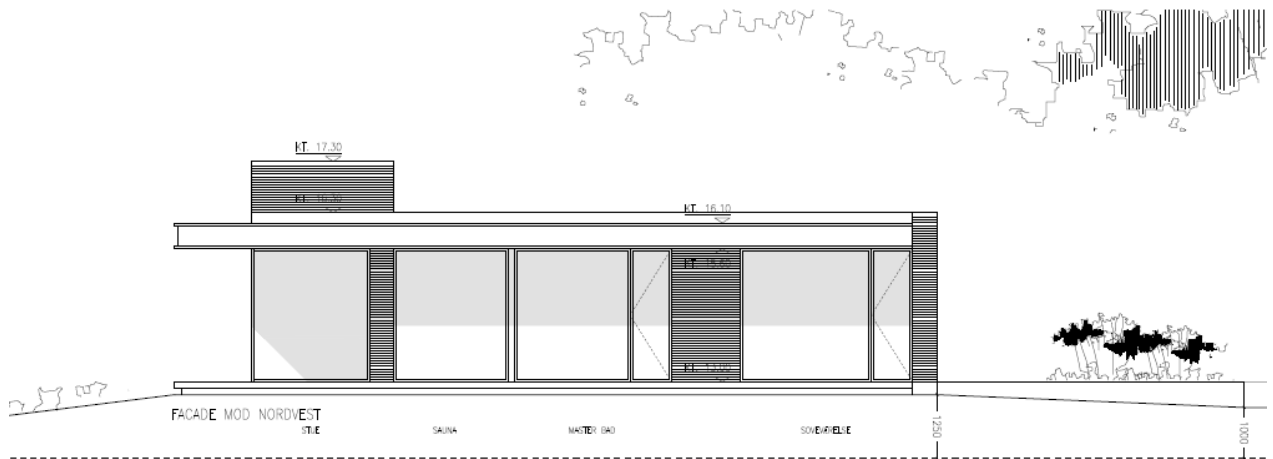
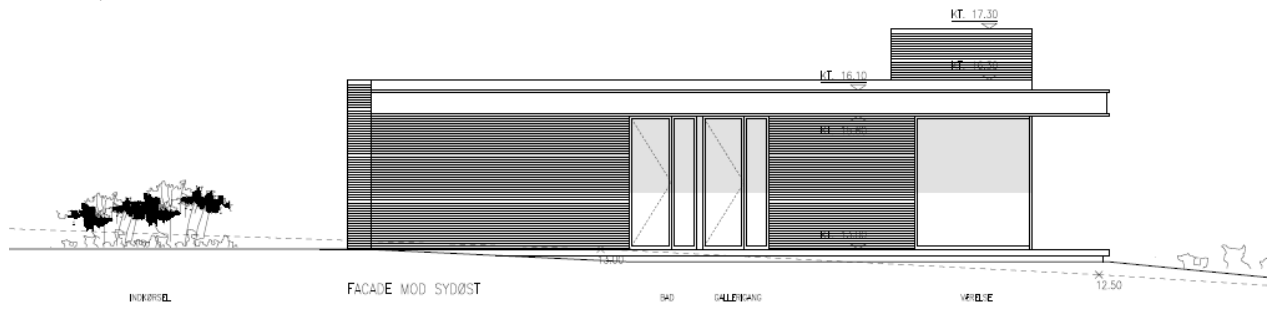
Med venlig hilsen

Birgit Balle  
Landinspektør



Udsnit af ansøgningens situationsplan revideret 19.12.2024





Ansøgningens facadetegning mod sydøst og nordvest



