



Landzonetilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse af BBR-bygning 4 fra garage til gildesal/bolig og ændret anvendelse af BBR-bygning 7 fra erhverv til udhus på Ørrisvej 8, 9500 Hobro

Dato: 05-02-2026

Sagsnr.: 25/17278
Sagsbehandler: imoe

Direkte tlf.: 87 87 55 04
Direkte e-mail: imoe@viborg.dk

Side 1 af 5

Viborg Kommune har behandlet din ansøgning af 21. maj 2025 om tilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse af BBR-bygning 4 fra garage til gildesal/bolig og ændret anvendelse af BBR-bygning 7 fra erhverv til udhus på ejendommen matr.nr. 4a, Ørris By, Hersom med adressen Ørrisvej 8, Ørris, 9500 Hobro.

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 (eller ikke har været udnyttet i 5 år).

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort den 5. februar 2026 på hjemmesiden viborg.dk/Indflydelse

Det er en forudsætning for afgørelsen, at det ansøgte etableres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet dateret den 21. maj 2025.

Lovliggørelse af ændret anvendelse af BBR-bygning 4 fra garage til gildesal/bolig kræver også byggesagsbehandling af kommunen. Vi kan tidligst afgøre byggesagen efter udløb af klagefristen for den hermed meddelte afgørelse, og kun hvis der ikke er klaget.

Ansøgningen

Der er søgt om lovliggørelse af ændret anvendelse af BBR-bygning 4 fra garage til gildesal/bolig og ændret anvendelse af BBR-bygning 7 fra erhverv til udhus. BBR-bygning 4 var tidligere en garage men blev i 2010 ændret til privat gildesal, inklusiv toilet og udhus, og er derved en del af boligen på ejendommen. Bygning 4 er 138,8 m². Bygningen er 6,27 m, hvor den er højest. BBR-bygning 7 var tidligere en bygning til lager men blev ændret til privat udhus i 2005. Bygning 7 er 300 m². Begge bygninger skal anvendes til privat brug.

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 og at sikre en klar grænse mellem by og land. Bestemmelsen skal sikre, at byudvikling sker, hvor kommuneplanen åbner mulighed for det. Sigtet er at forbeholde det åbne land til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier samt at undgå miljøkonflikter. Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige.

De to nye anvendelser er søgt etableret i eksisterende bygningsmasse. Begge bygninger ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen. Det ansøgte medfører således ikke spredt bebyggelse i det åbne land.

Med lovliggørelse af gildesal, som er en del af boligen, bliver der 365,8 m² bolig på ejendommen.

Da bygningerne skal anvendes til privat brug, vurderes de nye anvendelser ikke at påvirke området yderligere end den nuværende brug af ejendommen som privat bolig med tilhørende udhuse og tiloversblevne landbrugsbygninger.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som et bevaringsværdigt landskab. Beskyttelseshensyn skal gå forud for andre interesser. Udpegningsgrundlaget for det bevaringsværdige landskab er i dette område Skals Ådal. Området er en ådal bestående af en dal med bred bund og stejle sider. Landskabet er åbent og vidt. Ådalen ligger syd for ejendommen. Da der er tale om ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, vurderes det ansøgte ikke at påvirke udpegningsgrundlaget for det bevaringsværdige landskab.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med kommuneplanen eller øvrige planlægningsmæssigt relevante hensyn, og at der derfor kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

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 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.

Vi har med denne afgørelse ikke taget stilling til anden lovgivning. Afgørelsen tilsidesætter ikke eventuelle servitutter og privatretlige aftaler.

Klagevejledning

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. 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.

Når klagefristen er udløbet

Det hermed tilladte kan ikke etableres, før klagefristen er udløbet, og du også har fået byggetilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse af BBR-bygning 4 fra garage til gildesal/bolig.

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

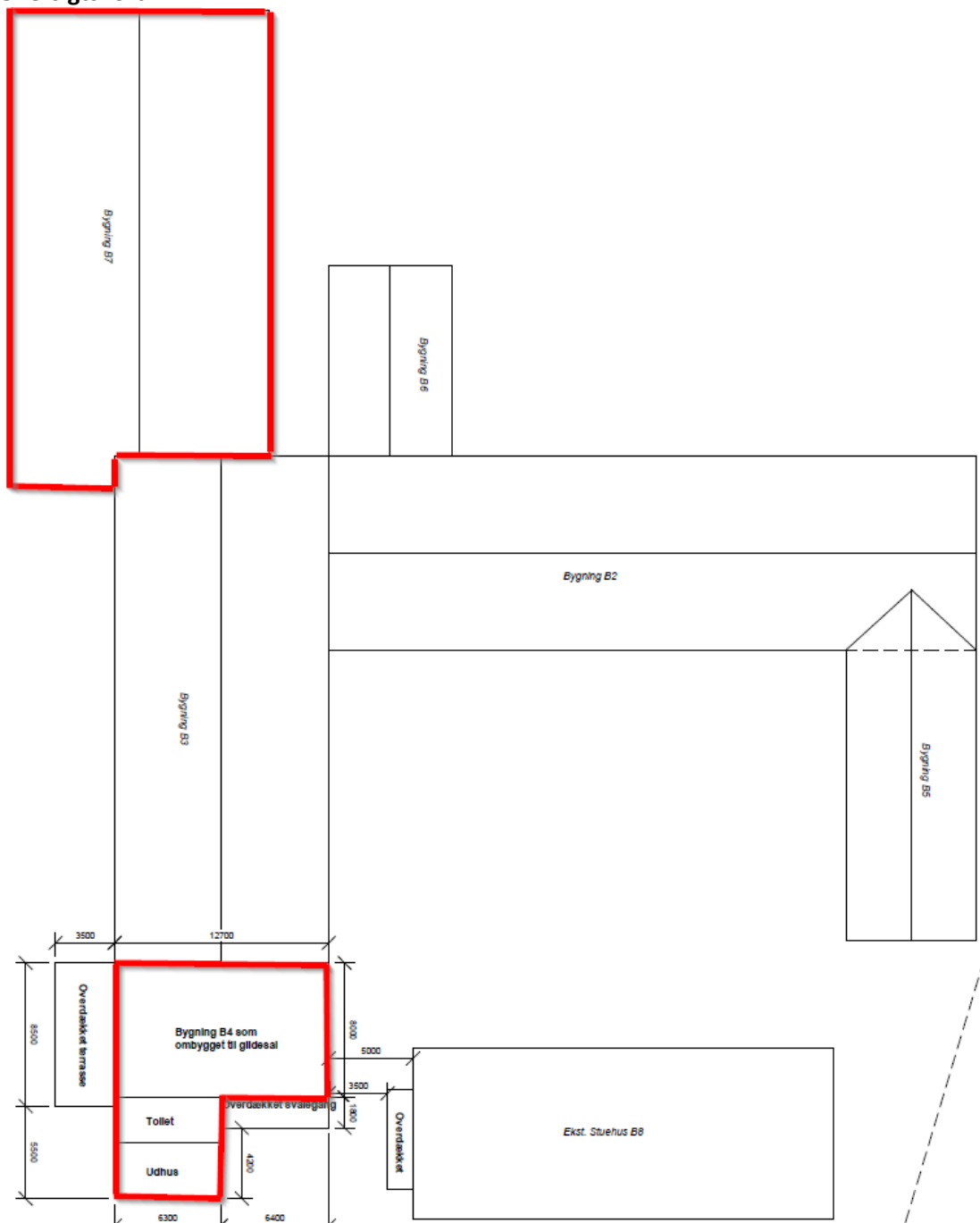
Kopi af dette brev er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening, dnviborg-sager@dn.dk
- Friluftsrådet, viborg@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og viborg@dof.dk

Med venlig hilsen

Ida Cathrine Bust Moesner
Landzonesagsbehandler

Oversigtskort



Indsendt af ansøger med markering af kommunen. Bygning 4 og bygning 7 er omridset med rødt.

Facadetegning af bygning 4 set fra syd



Indsendt af ansøger.