



Hjarbæk Kro Forever  
Att. Keld Kjærsgaard  
Sendt pr. mail til [info@koelsensmedie.dk](mailto:info@koelsensmedie.dk)

### **Landzonetilladelse til udstykning og bebyggelse med to boliger på Søndersiden 4, Hjarbæk**

Viborg Kommune har behandlet din ansøgning om tilladelse til at udstykke og opføre to boliger din ejendom matr.nr. 7e Hjarbæk by, Vorde by - på Søndersiden 4, Hjarbæk, 8800 Viborg.

#### **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 14. oktober 2021 på hjemmesiden [www.viborg.dk/Indflydelse](http://www.viborg.dk/Indflydelse)

Det er en forudsætning for afgørelsen, at det ansøgte etableres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet dateret den 19. august 2021.

Det hermed tilladte 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 at udstykke ejendommen således, at der bliver to grunde på hver 375 m<sup>2</sup> og at opføre 1 ny bolig på hver af de nye matrikler.

Det anføres i ansøgningen, at de ansøgte bygninger vil få den samme placering som de oprindelige bygninger men vil i deres udstrækning afvige fra den oprindelige bebyggelse.

Se tegninger nederst i dette brev.

#### **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 jordbrugerhvervene og at tilgodese landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier samt at undgå miljøkonflikter. Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er beskrevet som blandet bolig og erhverv, kommuneplanens rammeområde HJAR.C2.01. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 424 – Hjarbæk by.

**Dato: 14-10-2021**

Sagsnr.: 21/25971  
Sagsbehandler: vpba4

Direkte tlf.: 87 87 55 52  
Direkte e-mail: [ba4@viborg.dk](mailto:ba4@viborg.dk)

Side 1 af 4

Kommunen vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommunen vurderer, at der kan dispenseres fra lokalplan 424 til, at de fremtidige bygninger ikke har den samme udstrækning som de oprindelige bygninger, og at facadehøjden bliver højere end på de nuværende bygninger for at kunne overholde krav til rumhøjden i beboelsesrum jf. BR18 (den samlede bygningshøjde til tagryg bliver ikke højere end den oprindelige bygning).

Facadeudtryk med fokus på vinduer og kvistpartier skal bearbejdes i dialog med kommunens byggesagsafdeling.

Dispensation vil blive meddelt i forbindelse med byggetilladelsen.

### **Yderligere oplysninger**

Sagen er blevet behandlet af Viborg Byråds Tekniske Udvalg på møde den 13. oktober 2021, sag nr. 7. Beslutningen kan ses på [www.viborg.dk/TU](http://www.viborg.dk/TU)

Naboerne til ejendommen er i medfør af planlovens § 35, stk. 4 blevet orienteret om ansøgningen. Vi har modtaget bemærkninger, som er indgået i sagsbehandlingen.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. bekendtgørelse om internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Kommunen vurderer desuden, at det ansøgte ikke kan beskadige yngle- eller rasteområder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV eller plantearter optaget på habitatdirektivets bilag IV.

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

### **Klageregler**

Ifølge planlovens § 58 kan landzoneafgørelser påklages til Planklagenævnet. Ifølge planlovens § 59 er erhvervsministeren 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 § 2 i *bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love* skal klage være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentliggjort.

Klage indgives - via Klageportalen - til kommunen, som overdrager klagen til Planklagenævnet ledsaget af relevante sagsakter.

En landzonetilladelse må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre klagenævnet bestemmer andet. 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.

### *Planklagenævnets sagsbehandling*

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på Planklagenævnets hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Her kan du læse om klagenævnets sagsbehandling. Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk), hvor du logger på med NEM-ID. 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 med betalingskort i Klageportalen. 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 videresender 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 dispensation fra lokalplan 424 og byggetilladelse.

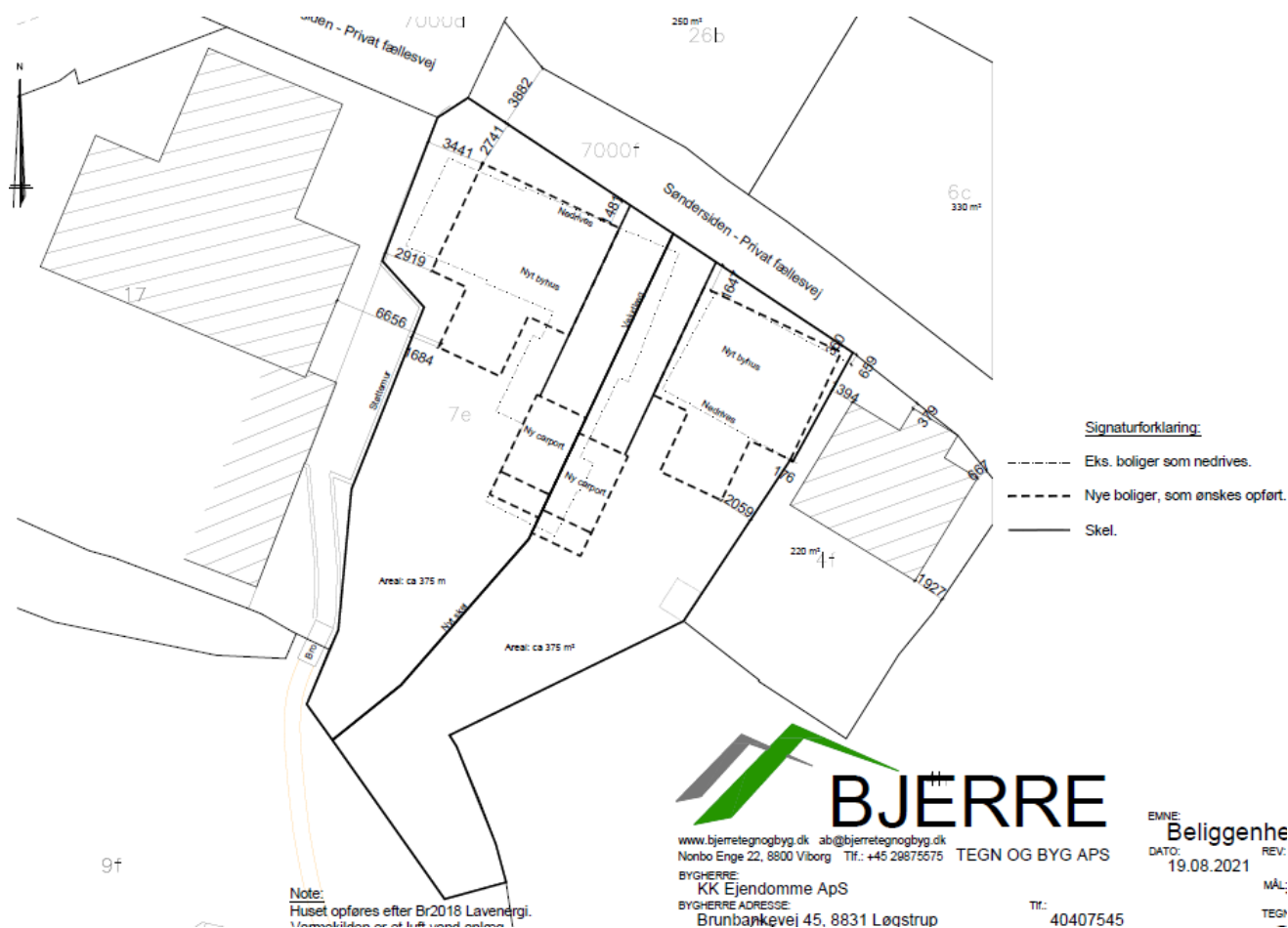
Har du spørgsmål, kan du kontakte mig på telefon eller e-mail.

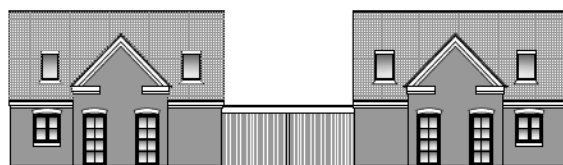
### Kopi af dette brev er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening, [dnviborg-sager@dn.dk](mailto:dnviborg-sager@dn.dk)
- Friluftsrådet LimfjordSyd, [limfjord Syd@friluftsradet.dk](mailto:limfjord Syd@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [viborg@dof.dk](mailto:viborg@dof.dk)
- Som repræsentant for naboer: Karl Tholstrup, [karltholstrup@gmail.com](mailto:karltholstrup@gmail.com)
- Bjerre Tegn og Byg, [ab@bjerretegnogbyg.dk](mailto:ab@bjerretegnogbyg.dk)

Med venlig hilsen

Bente Andersen  
Arkitekt





Facade mod eyd



Facade mod nord - vej



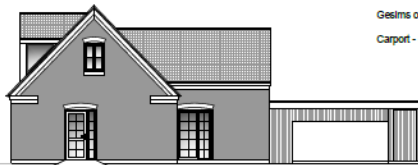
Facade mod øst, bolig mod by



Facade mod øst, bolig mod kro



Facade mod vest hus mod havn.



Facade mod vest hus mod by.

Note:

- Tag: Rød tegl.
- Facader: Vandskuret mursten malet skagen gul.
- Vinduer og døre: Træ-alu elementer, malet i farve hvid. Elementer tagetoppes og fuges, hvit. Forskifter.
- Tagrender m.v.: Zink.
- Solbænke: Mures i facadestien og vandskures.
- Gesims og solbænke: Males i farven hvid.
- Carport - skur: Oplæresmed fadt tag og beklædes med mørkt træ.



**BJERRE**

www.bjerretagnogbyg.dk  
 www.bjerretagnogbyg.dk  
 Norbo Enge 22, 8800 Viborg  
 Tlf: +45 28675575  
 BRUGSRETTEN  
 KK Ejendomme ApS  
 BRUGSRETTENS ADDRESSSE:  
 Brunbankevej 45, 8831 Legstrup

TEGN OG BYG APS

TELF: 40407545

EMNE: Facader  
 DATO: 19.08.2021

REV: 1:100  
 TEGN. NR: 05