



Vindum Ejendomme ApS
Stenhusevej 16
8850 Bjerringbro

Landzonetilladelse til udstykning af 8 byggegrunde på Gjellerhede 3-10, 8800 Viborg

Viborg Kommune har behandlet Landinspektørfirmaet Søren Kieldsens ansøgning af 19. oktober 2023 om landzonetilladelse til at udstykke 8 parceller fra selskabets ejendom matr.nr. 6a1 Sdr. Rind By, Sdr. Rind, Gjellerhede 3-10, 8800 Viborg. Parcellerne udstykkes til opførelse af helårsboliger. Parcellerne er mellem 800 og 895 m². Dertil kommer vejareal og areal til fælles opholdsareal.

Afgørelse

Kommunen meddeler hermed landzonetilladelse til det ansøgte, jf. planlovens § 35, stk. 1. Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen på 4 uger er udløbet. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort den 7. maj 2024 på hjemmesiden www.viborg.dk/Indflydelse

Det er en forudsætning for afgørelsen, at det ansøgte etableres i overensstemmelse med ændringskort og måleblad som ses nederst.

Begrundelse

Arealet 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.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udlagt til en blanding af boliger og erhverv. Boligtypen må ifølge lokalplanen være åbent-lav og tæt-lav boliger med maks. etageantal 1½ og maks. bygningshøjde 8,5 m.

Kommunen vurderer, at den ansøgte udstykning ikke er i strid med kommuneplanen og meddeler landzonetilladelse.

Yderligere oplysninger

En tidligere udgave af ansøgningen blev behandlet af Viborg Byråds Klima- og Miljøudvalg på møde den 19. september 2023, sag nr. 4. Beslutningen kan ses på www.viborg.dk

Udvalget besluttede, at kommunen var sindet at meddele landzonetilladelse til udstykning af op til 8 byggegrunde med hjemmel i planlovens § 35, hvis

Dato: 06-05-2024

Sagsnr.: 21/38060
Sagsbehandler: bkb

Direkte tlf.: 87 87 55 64
Direkte e-mail: bkb@viborg.dk

Side 1 af 5

udstykningsforinden blev tilpasset af ansøger, så der blev udlagt et mere regulært opholdsareal på mindst 5 % af boligområdets areal til udendørs ophold for områdets beboere.

Udstykningen er herefter revideret, så opholdsareal på 5 % er som ansøgt, centralt beliggende for enden af vendeplads.

Naboerne til ejendommen er i medfør af planlovens § 35, stk. 4 blevet orienteret om ansøgningen den 30. maj 2023. Nabo mod nord har indsendt bemærkninger vedrørende risiko for oversvømmelse ved kommende byggemodning.

Ifølge vandløbsloven er det forbudt at ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme uden tilladelse. Terrænregulering i forbindelse med byggemodning og anlæg af vej må ikke uden tilladelse hindre vandets frie løb.

Naboens bemærkninger vurderes ikke at vedrøre forhold, der er til hinder for en tilladelse efter planloven.

Naboer er ikke orienteret om den reviderede udstykning, som alene er en ændring af den interne disponering af arealet, hvilket vurderes at være af underordnet betydning for naboer.

Kommunen meddelte den 26. april 2024, at projekt for byggemodning af Gjellerhede 3-10 ikke kræver udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Landzoneafgørelsen har afventet VVM-afgørelsen.

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.

Efterfølgende bebyggelse på de udstykkede grunde vil også kræve landzonetilladelse, og det kan i forbindelse med sagsbehandling af ansøgninger blive aktuelt at orientere naboer. Det kan desuden blive aktuelt at stille vilkår vedr. bebyggelsens udformning, afskærmende beplantning m.m.

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. Klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentliggjort. Klage indgives via Klageportalen til kommunen, som overdrager klagen til klagenævnet. 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.

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.

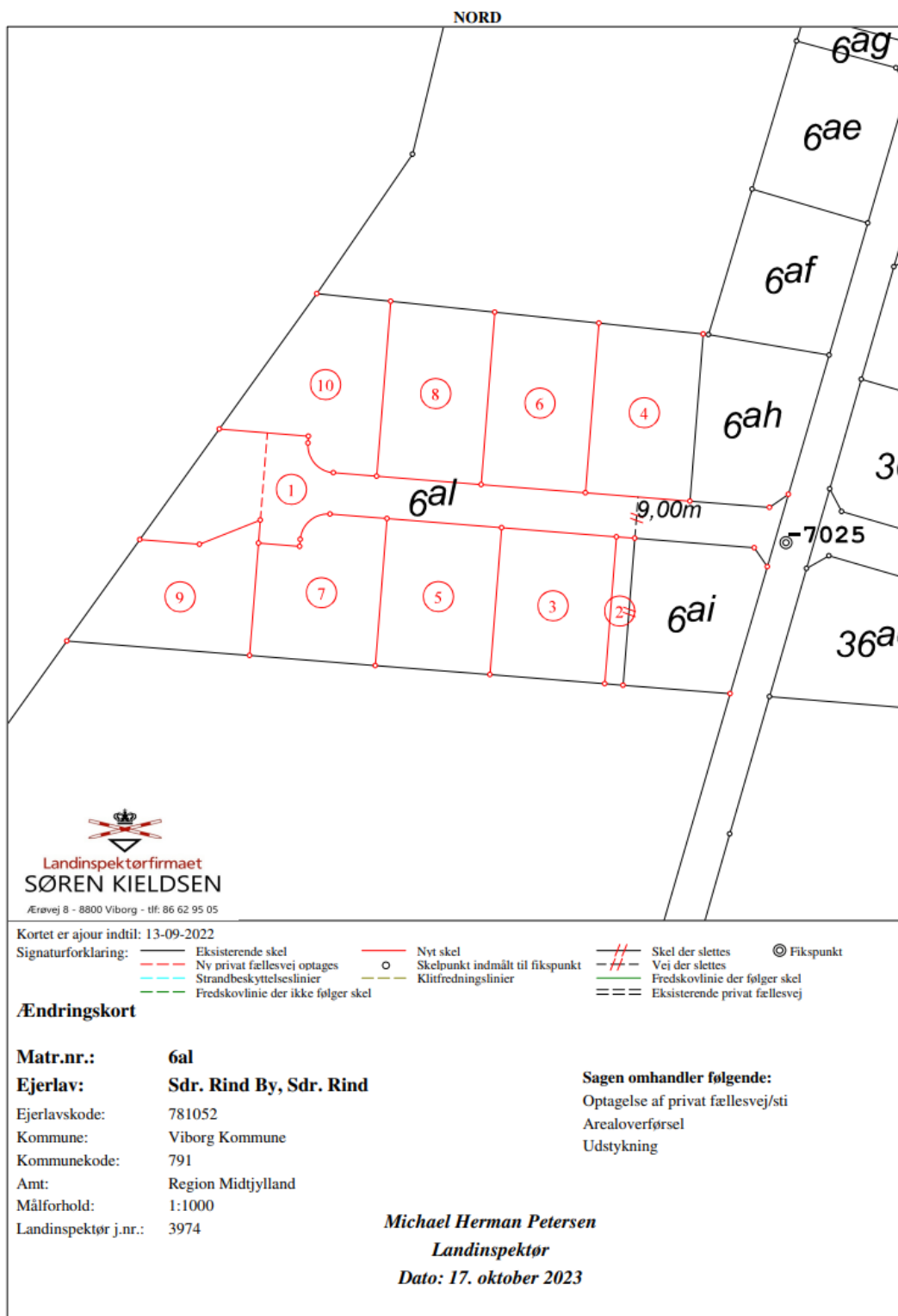
Har du spørgsmål, kan du kontakte mig på telefon eller e-mail.

Kopi af dette brev er sendt til:

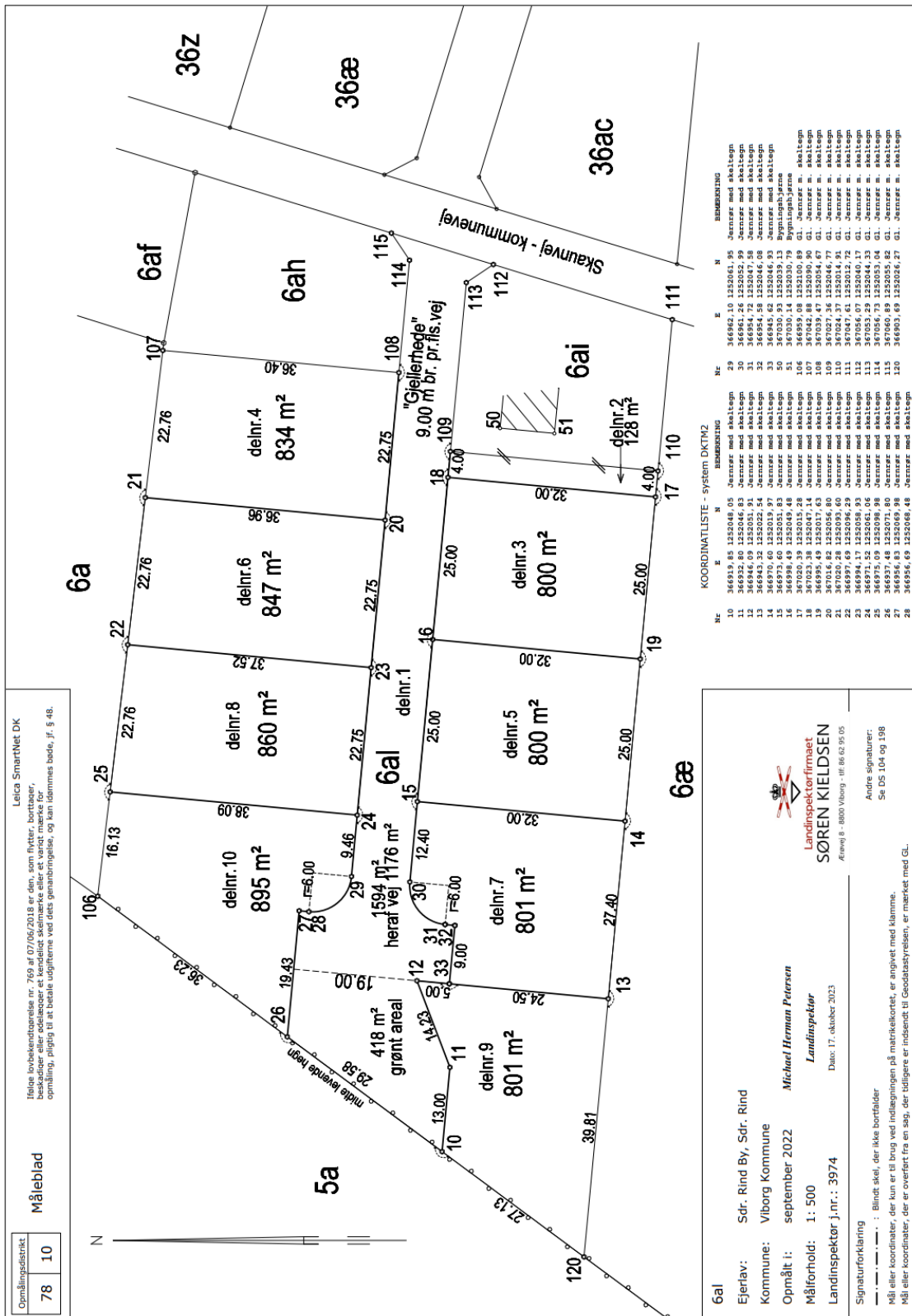
- Landinspektørfirmaet Søren Kiildsen (3974), mail@lsp-kiildsen.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dnviborg-sager@dn.dk
- Friluftsrådet LimfjordSyd, limfjordsyd@friluftsraadet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og viborg@dof.dk
- Kathe Hartvigsen (nabo)

Med venlig hilsen

Birgit Balle
Landinspektør



Ansøgningens ændringskort.



Ansøgningens måleblad.