



Landzonetilladelse til tre rækkehuse på Kvolsvej 7, 8831 Løgstrup

Viborg Kommune har behandlet ansøgning af 27. februar 2026 om tilladelse til at opføre tre rækkehuse på din ejendom matr.nr. 28a Kvols By, Kvols, med adressen Kvolsvej 7, 8831 Løgstrup.

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 6. juli 2026 på hjemmesiden viborg.dk/Indflydelse

Det er en forudsætning for afgørelsen, at det ansøgte etableres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet dateret den 27. februar 2026.

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

Byrådet tildelte den 28. juni 2023 Boligselskabet Viborg Amt en kvote på tre almene boliger på Kvolsvej 7 i Kvols.

Der er søgt om tre sammenbyggede boliger med tilhørende skure. Boligerne opføres i røde tegl med saddeltag i rød tegl (45° hældning og gesims). De forskydes for at sikre udsigt til vandet fra alle boliger. Den midterste bolig bliver 109 m² og 7,12 m høj – de yderste hver 80 m² og 6,65 m høje. Skurerne får et areal på 10,4 m² og udføres med ydervægge i sorte fibercement brædder, og saddeltag i sort tagpap.

Boligerne får egen have og der etableres et fælles opholdsareal i grundens sydøstlige hjørne

Ejendommen er på 1.279 m² og rummer i dag et enfamiliehus med et grundareal på 113 m². Området er i kommuneplanen udlagt til blandet bolig og erhverv med maksimal bebyggelsesprocent er 40 %, etageantallet må højst være en etage med

Dato: 02-07-2026

Sagsnr.: 25/224
Sagsbehandler: vpanbs

Direkte tlf.: 87 87 55 65
Direkte e-mail: anbs@viborg.dk

Side 1 af 8

udnyttet tagetage, bygningshøjden maks. 8,5 m, og ny bebyggelse skal opføres med symmetrisk saddeltag. Kvols er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Projektet er tilpasset efter dialog med kommunen i forhold til bl.a. indkørsel, parkering, opholdsarealer, materialer og placering. Projektet er vurderet med henblik på tilpasning til kulturmiljøet, hvor tag-hældningen harmonerer med den øvrige bebyggelse.

Ansøgningen har været i naboorientering og partshøring. Der er modtaget bemærkninger fra to naboer. Bemærkningerne omhandler ønske om lavere taghældning, bekymring for indblik fra en eventuel udnyttet tagetage samt ønske om, at byggeriet trækkes længere tilbage for at bevare udsigt.

Kommunen vurderer, at den høje tagrejsning er væsentlig for at indpasse byggeriet til det eksisterende kulturmiljø i Kvols. Projektet overholder byggeretten mht. afstand til skel, og der er derfor jf. byggeloven ikke indbliksgener. Der vurderes derfor heller ikke at være nabogener i forhold til indblik mht. landzonebestemmelserne.

Projektet indebærer ikke, at tagetagen udnyttes, og der laves ikke vinduer i taget. Et evt. senere ønske om at udnytte tagetagen til boligareal vil kræve støttesagsbehandling (godkendelse efter almenboligloven) og byggesagsbehandling. I forhold til planloven tillades projektet som ansøgt, dvs. uden udnyttet tagetage.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen mht. højde, etageantal, bebyggelsesprocent og udformning af tag.

På den baggrund meddeles der landzonetilladelse til tre rækkehuse med tilhørende skure.

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.

Forvaltningen vurderer, at den høje tagrejsning er væsentlig for at indpasse byggeriet til det eksisterende kulturmiljø i Kvols. Projektet overholder byggeretten mht. afstand til skel, og der er derfor jf. byggeloven ikke indbliksgener. Der vurderes derfor heller ikke at være nabogener i forhold til indblik mht. landzonebestemmelserne.

Projektet indebærer ikke, at tagetagen udnyttes, og der laves ikke vinduer i taget. Et evt. senere ønske om at udnytte tagetagen til boligareal vil kræve støttesagsbehandling (godkendelse efter almenboligloven) og byggesagsbehandling. I forhold til planloven tillades projektet som ansøgt, dvs. uden udnyttet tagetage.

Der har været overvejet flere muligheder for placering af boligerne på grunden. Den ansøgte placering vurderes at være tilfredsstillende mht. opholdsarealer, parkering, vejadgang og som tilpasning til kulturmiljøet. Eksisterende udsigt er ikke et hensyn, der kan varetages med planloven.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen mht. højde, etageantal, bebyggelsesprocent og udformning af tag.

På den baggrund meddeles der landzonetilladelse til tre rækkehuse med tilhørende skure.

Yderligere oplysninger

Naboerne til ejendommen er i medfør af planlovens § 35, stk. 4 blevet orienteret om ansøgningen. Der er modtaget bemærkninger fra to naboer som beskrevet ovenfor.

Kontakt venligst arkæologerne på Viborg Museum (tlf.: 8787 3814 eller e-mail: oldtid@viborg.dk) mindst en uge før gravearbejdet går i gang. Museet ønsker muligvis at være til stede under arbejdet.

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 Planklagenavnets hjemmeside naevneneshus.dk. Her kan du læse om klagenavnets 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:

- Arkitektfirmaet Gunner Kristensen, gk@gunnerkristensen.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dnviborg-sager@dn.dk
- Friluftsrådet, viborg@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og viborg@dof.dk
- Viborg Museum, oldtid@viborg.dk
- naboer med bemærkninger

Med venlig hilsen

Anne Binderup Sørensen
Cand.scient.

Vedlagt: situationsplan, plantegning, snit og illustrationer

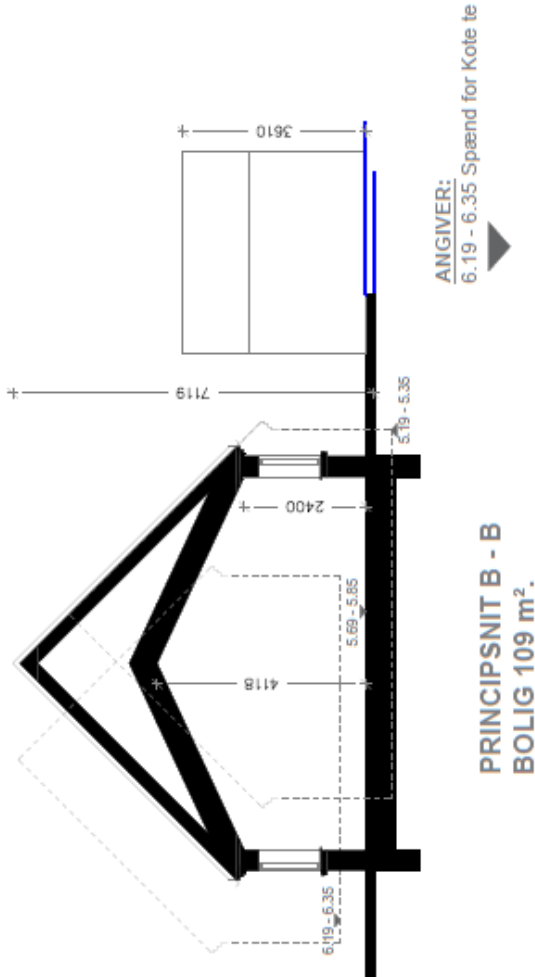
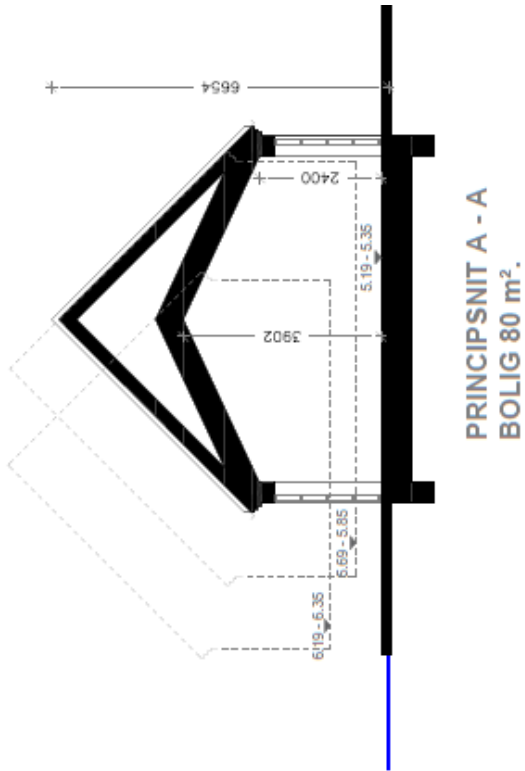
Situationsplan



Plantegning



Snit



Illustration

RENDERING FRA NORD-VEJEN



FACADE MOD SYD

