



Landzonetilladelse til opførelse af stuehus, orangeri og garage på Virksundvej 74, 8831 Løgstrup

Viborg Kommune har behandlet din ansøgning af 22. april 2025 om tilladelse til at opføre stuehus, orangeri og garage på din ejendom matr.nr. 5b, Knudby By, Tårup, Virksundvej 74, 8831 Knudby.

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 23. oktober 2025 på hjemmesiden viborg.dk/Indflydelse

Det er en forudsætning for afgørelsen, at det ansøgte etableres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet dateret den 22. april 2025. Situationsplanen, der viser bygningernes placering ift. eksisterende bebyggelse er dateret den 16. april 2025 mens oversigtskort/beliggenhedsplan, der viser bygningernes placering ift. kysten, er dateret den 3. oktober 2025.

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.

Der gælder følgende vilkår for tilladelsen

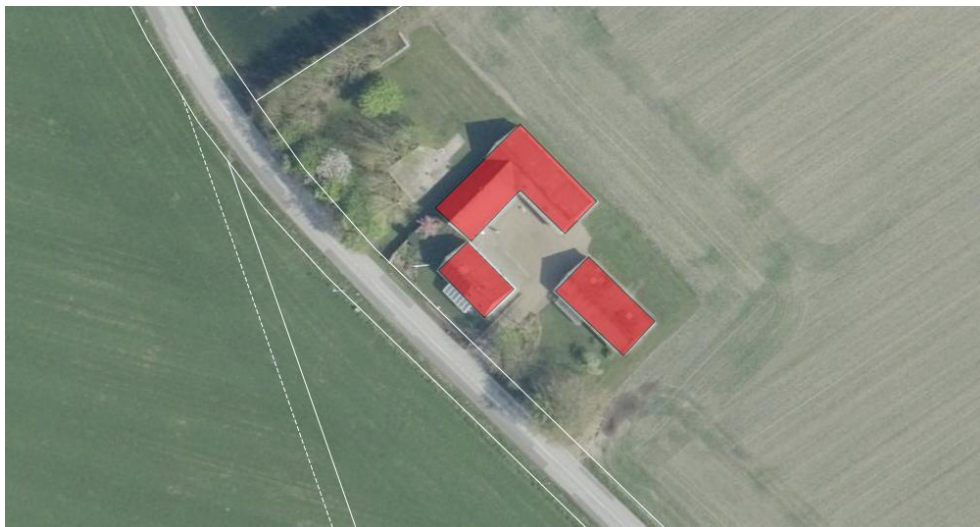
1. Ejendommens eksisterende bebyggelse, som vist med rødt på oversigtskortet nedenfor, skal være fjernet senest 1 år efter, at det hermed tilladte stuehus er taget i anvendelse. Vilkåret stilles for at undgå, at der varigt er to stuehuse på ejendommen og for at undgå spredt bebyggelse på ejendommen. Kommunen kontrollerer, at vilkåret opfyldes.

Dato: 23-10-2025

Sagsnr.: 25/14021
Sagsbehandler: vpepo

Direkte tlf.: 87 87 86 16
Direkte e-mail: epo@viborg.dk

Side 1 af 8



Oversigtskortet viser den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Luftfoto forår 2024.

Ansøgningen

Det fremgår af ansøgningen at den eksisterende bebyggelse på ejendommen nedrives i sin helhed senest 6 måneder efter opførelse af den ansøgte bebyggelse. Den eksisterende bebyggelse udgør et samlet areal på 598 m² (stuehus 103 m², drivhus 15 m², tidligere staldbygning 207 m², tidligere ladebygning 108 m² og tidligere maskinhus 165 m²). Den eksisterende bebyggelse fremstår med facader, der er hvide og vandskuret samt et udhus med facade i røde tegl. Tage fremstår med grå tagplader og på stuehuset er der anlagt solpaneler på tagfladen.

Der er søgt om opførelse af et nyt stuehus på 219 m², orangeri på 24 m² og en fritliggende garage på 100 m². Samlet set udgør den nye bebyggelse et areal på 343 m². Da orangeriet er sammenbygget med boligen og indrettet til ophold med klinker betragtes orangeriet som bolig.

Den nye bebyggelse placeres i en afstand på ca. 50 m fra den eksisterende bebyggelse, som nedrives. Den samlede nye bebyggelse placeres i en afstand af ca. 90 meter fra Virksundvej og i en afstand på ca. 400 fra kysten ved Hjarbæk Fjord.

Det fremgår af vedhæftet tegningsmateriale at terræn reguleres til kote 35.5 og at stuehus, orangeri og garage opføres i gulvkote 35.6. Den ansøgte terrænregulering medfører terrænregulering på cirka +/- 0,6 m i forhold til det eksisterende terræn.

Boligen opføres med en bygningshøjde på 5,6 m (6,4 m inkl. skorsten) og med en facadehøjde på maksimalt 3 meter. Garagen opføres med en bygningshøjde på 5,4 m. Orangeri, der er sammenbygget med boligen, opføres med en bygningshøjde på 3,6 m.

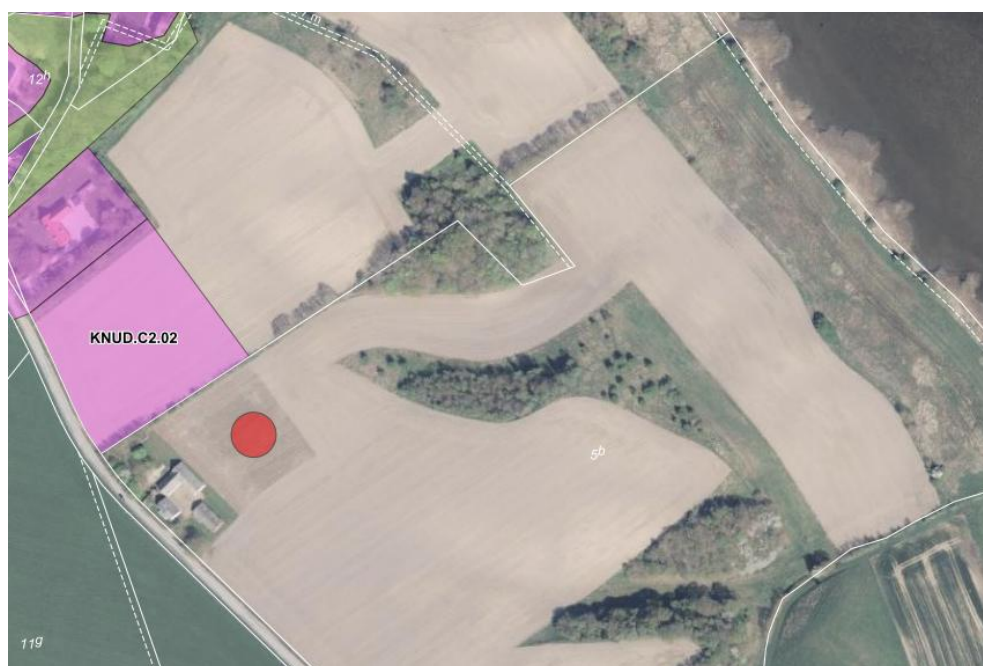
Facader på garage og bolig vil fremstå som hvide vandskurede facader og tage udføres som saddeltag med 30 graders hældning beklædt med sorte betontagsten. Sokkel og facade på orangeriet, der ikke udføres i glas, udføres tilsvarende som hvid vandskuret facade.

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.

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. Da alle de eksisterende bygninger på ejendommen rives ned, og det ansøgte opføres som én samlet bebyggelse, vurderes det, at det ansøgte kan opføres på en anden placering, end hvor bebyggelsen tidligere lå.

Ejendommen grænser mod nord op til landsbyen Knudby og ejendommen grænser direkte op til rammeområdet KNUD.C2.02 - Knudby Blandet bolig og erhverv



Oversigtskortet viser rammeområdet KNUD.C2.02 med lyserød farve og cirka placering af den samlede nye bebyggelse er vist med rød cirkel.

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen og inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Omfanget af den nye bebyggelse med en bygningshøjde på ca. 5,5 m og en facadehøjde på ca. 3 m ud mod kysten sikrer at den nye bebyggelse indpasses bedst muligt i kystlandskabet. Derudover placeres den samlede nye bebyggelse ikke nærmere kysten, end eksisterende bebyggelser på ejendomme længere mod nord.

Arealet hvor den nye samlede bebyggelse placeres, anvendes i dag som dyrket landbrugsjord og ligger i samme terrænhøjde som den eksisterende bebyggelse. Den nye bebyggelse vurderes heraf ikke at blive mere synlig i kystlandsabet end den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Den nye bebyggelse placeres med større afstand til vejen ift. den eksisterende bebyggelse, hvilket vil sikre bedre opholdsarealer omkring bebyggelsen.

Kommunen vurderer samlet set, at det ansøgte, ikke er i strid med kommuneplanen eller øvrige planlægningsmæssigt relevante hensyn.

Der stilles vilkår om at den eksisterende bebyggelse på ejendommen skal rives ned, senest et år efter at det nye stuehus er taget i brug - dette for at undgå at der varigt er to stuehuse på ejendommen og for at undgå spredt bebyggelse på ejendommen.

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.

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 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.

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

Kopi af dette brev er sendt til:

- Ansøger, Bisgaard Konstruktioner & Tegnestue ApS, info@bisgaardkt.com
- 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

Med venlig hilsen

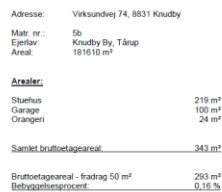
Eva Poulsen Thrane
Landzonesagsbehandler

Oversigtskort



Oversigtskortet viser afstanden fra den nye bebyggelse til kysten. Oversigtskort indsendt af ansøger.

01



 BISGAARD KONSTRUKTION & TEKNISKE UJ JORING BISGAARD – Tlf 28 73 50 00 – CVR 94 50 60 73 BYGGERISSE, Flomstjern, Haaften	 BYGGESAG: Vikkandvej 74, 8831 Knudby VERSION: 1.0 ENRHE: Situationsplan DATO: 16/04/25 MÅL: 1 : 500	 01

Side 7 af 8

Facadetegninger



Bygningstegninger, der viser eksisterende og fremtidigt terræn. Det byggemodnede terræn reguleres til kote 35,5, og den nye bebyggelse opføres med gulvkote 35,6 – indsendt af ansøger.