



## **Landzonetilladelse til opførelse af stuehus på Stadionvej 41, 8830 Tjele**

Viborg Kommune har behandlet din ansøgning af 12. oktober 2023 om tilladelse til opførelse af stuehus på ejendommen matr.nr. 2b, Neder Hammershøj By, Hammershøj, Stadionvej 41, 8830 Tjele.

### **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.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort den 24. marts 2025 på hjemmesiden [viborg.dk/Indflydelse](http://viborg.dk/Indflydelse)

Det er en forudsætning for afgørelsen, at det ansøgte etableres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet dateret den 12. oktober og 8. november 2023, 4. februar, 12. maj, 31. juli, 7., 20., 21. og 26. august, 2. og 30. september, 24., 30. og 31. oktober og 15. november 2024, 16. februar (opdateret og gældende tegningsmateriale) og 13. marts 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. Det eksisterende stuehus på ejendommen, bygning 1 i BBR, skal være omdannet til anden anvendelse senest et år efter, at det nye stuehus er taget i brug. Det kræver landzonetilladelse at ændre anvendelsen af det eksisterende stuehus.

### **Ansøgningen**

Der er søgt om opførelse af 234 m<sup>2</sup> stuehus i en etage inklusiv 43 m<sup>2</sup> integreret carport og 7 m<sup>2</sup> redskabsrum. Stuehuset er søgt opført i mursten med tag af betontagsten. Stuehuset er søgt opført 25 m fra det eksisterende stuehus, som skal ændres til anden anvendelse. Det er til sagen oplyst, at anvendelsen af det eksisterende stuehus ønskes ændret til et udhus.

**Dato: 24-03-2025**

Sagsnr.: 23/30056  
Sagsbehandler: imoe

Direkte tlf.: 87 87 55 04  
Direkte e-mail: [imoe@viborg.dk](mailto:imoe@viborg.dk)

Side 1 af 6

Der terrænreguleres op til 64 cm i forbindelse med opførelse af det ansøgte, idet der laves et fladt plateau under huset og lægges jord på mod nordvest, nord og nordøst. Terrænreguleringen kan ses på facadetegningerne. Stuehuset får en højde på 5,5 m, hvor det er højest, fra naturligt terræn.

### **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.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er beskrevet som et bevaringsværdigt landskab. Beskyttelseshensynet skal gå forud for andre interesser. Udpegningsgrundlaget for det bevaringsværdige landskab er i dette område ådalen: Nørre Ådal. Dalen har en forholdsvis bred bund og stejle sider. Landskabet er overvejende åbent og vidt. Terrænet skråner fra ejendommen og ned mod syd mod ådalen. Det ansøgte vurderes at kunne indpasses grundet tilknytningen til det eksisterende byggeri på ejendommen og nærheden til bebyggelse på naboejendommen, som gør, at det ansøgte ikke kommer til at påvirke åbenheden i landskabet.

Det ansøgte ønskes opført 25 m fra eksisterende bebyggelse på ejendommen, og det vurderes derved ikke at medføre spredt bebyggelse i det åbne land.

Kommunen vurderer, at det ansøgte kan opføres på ejendommen, da det søges opført i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen og vil blive en erstatning for det eksisterende stuehus på ejendommen. Ejendommen er en landbrugsejendom, hvormed et stuehus kan anses som erhvervsmæssigt nødvendigt. Da det eksisterende stuehus ikke fjernes, inden det nye stuehus opføres, kræver det ansøgte en landzonetilladelse, og det vil først kunne anses som erhvervsmæssigt nødvendigt, når det eksisterende stuehus lovligt er ændret til anden anvendelse. Da der efter praksis ikke kan opføres to boliger på en ejendom i landzone, er der stillet vilkår om, at det eksisterende stuehus på ejendommen lovligt skal ændres til anden anvendelse, når det eksisterende stuehus er taget i brug.

### **Yderligere oplysninger**

Naboerne til ejendommen er i medfør af planlovens § 35, stk. 4 blevet orienteret om ansøgningen. Vi har ikke modtaget indsigelser imod det ansøgte.

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.

Den ændrede overkørsel kræver en overkørselstilladelse, inden den må etableres.

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.

### **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.

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](http://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 en 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, [viborg@friluftsradet.dk](mailto:viborg@friluftsradet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk) og [viborg@dof.dk](mailto:viborg@dof.dk)
- Viborg Museum, [oldtid@viborg.dk](mailto:oldtid@viborg.dk)

Med venlig hilsen

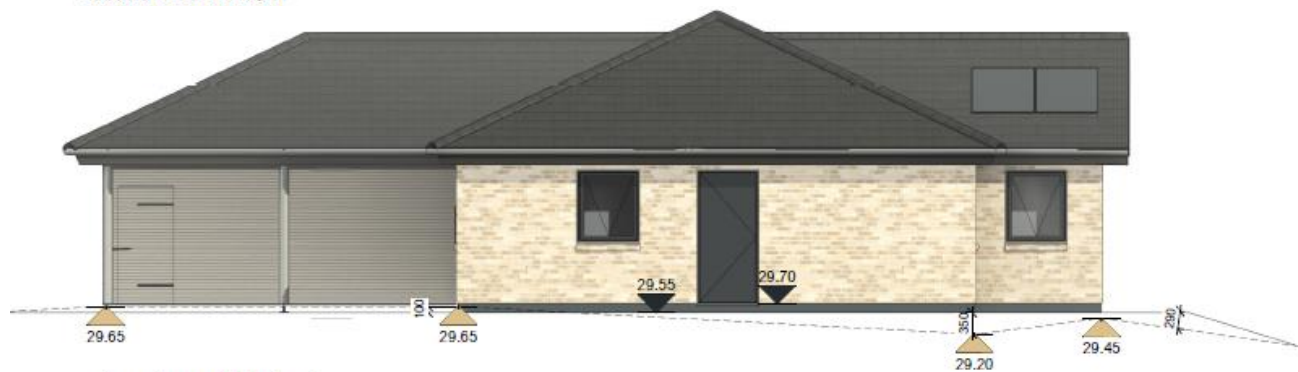
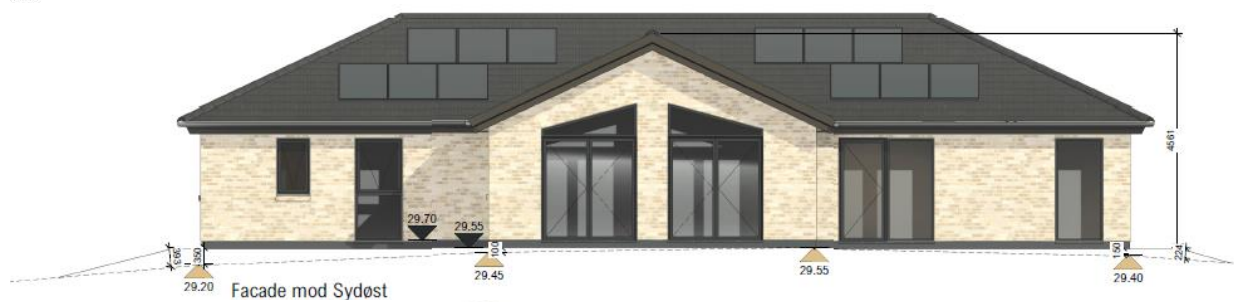
Ida Cathrine Bust Moesner  
Landzonesagsbehandler





Indsendt af ansøger. Tegningen viser eksisterende bygninger: stald og bolig (som ændres til udhus) samt det nye stuehus mod syd og området omkring.

# Facadetegninger



Indsendt af ansøger.