



Landzonetilladelse til lovliggørelse af udhus på Højbjerg Huse 42, 8840 Rødkærsbro

Viborg Kommune har behandlet din ansøgning af 3. november 2024 om tilladelse til lovliggørelse af privat udhus på ejendommen matr.nr. 20a, Højbjerg By, Højbjerg, Højbjerg Huse 42, 8840 Rødkærsbro.

Afgørelse

Kommunen meddeler hermed landzonetilladelse til det ansøgte, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort den 11. juni 2025 på hjemmesiden viborg.dk/Indflydelse

Det er en forudsætning for afgørelsen, at det ansøgte etableres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet dateret den 3., 15. og 24. november 2024, 24. og 29. januar 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.

Ansøgningen

Der er søgt om lovliggørelse af 139 m² privat udhus. Udhuset er opført i 1999 med ydervægge og tag i metalplader. Bygningen er 5,1 m høj, hvor den er højest, og står ca. 1 m fra eksisterende udhus: BBR-byg. 2.

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.

Det ansøgte ligger også indenfor en skovbyggelinje. Ifølge naturbeskyttelseslovens 17, stk. 2, nr. 5, er bebyggelse i landzone, hvortil der er meddelt landzonetilladelse, undtaget fra krav om dispensation fra skovbyggelinje. Kommunen skal i behandling af landzonesager indenfor skovbyggelinjen bl.a.

Dato: 11-06-2025

Sagsnr.: 25/2362
Sagsbehandler: imoe

Direkte tlf.: 87 87 55 04
Direkte e-mail: imoe@viborg.dk

Side 1 af 6

varetage hensyn til natur og landskab, herunder til skoven som landskabselement og til arealer langs skoven som levested for planter og dyr.

Det ansøgte er opført ca. 115 m fra skoven mod øst. Der er et åbent areal mellem skoven og bebyggelsen på ejendommen, og det ansøgte ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det vurderes, at udhuset ikke påvirker skoven som landskabselement eller skovbrynet og nærmeste arealer langs skoven som levested for dyr og planter, da det ansøgte ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og et stykke fra skoven.

Det er til ansøgningen oplyst, at udhuset bruges til privat opbevaring. For denne type bygning (skur, garage, drivhus og lignende til privat opbevaring) har Viborg Kommune en praksis om at tillade opførelse af op til 200 m² (af de sekundære bygninger der er over 50 m²), hvor Planklagenævnets praksis er 100 m².

Der ligger i forvejen to udhuse på ejendommen, som benyttes til privat opbevaring, på henholdsvis 200 m² og 177 m², det vil sige et samlet areal på 377 m². Med lovliggørelse af det ansøgte udhus, vil det samlede areal blive 516 m² hvorved arealet af sekundære bygninger, som er over 50 m² på ejendommen, vil overstige 200 m².

Hvis der var søgt inden opførelsen, ville forvaltningen have meddelt afslag, fordi der allerede er over 200 m² udhuse på ejendommen. Da der er tale om en lovliggørelsessag, skal kommunen dog overveje en række hensyn og vurdere om der er særlige omstændigheder, der bevirker, at udhuset er lovligt.

Hensyn i lovliggørelsessag

Karakteren af det ulovlige forhold, herunder retshåndhævelse, bygningens synlighed og eventuelle beskyttelsesinteresser

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. Det ansøgte ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og bidrager derved ikke til spredt bebyggelse eller byudvikling hvor der ikke er planlagt for det. Da det ansøgte ligger i tilknytning til anden bebyggelse på ejendommen, mindskes påvirkningen på landskabet. Terrænet skråner fra vest for ejendommen og ned mod øst for ejendommen. Der er skov mod øst, hvor også den større vej, Højbjerg Huse, ligger. Bygningen kan ikke ses fra den større vej, "hovedvejen" Højbjerg Huse. Den kan ses fra grusvejen Højbjerg Huse, som fører ind til én anden ejendom. Det ansøgte ligger ikke i et særligt landskabeligt, naturmæssigt eller kulturhistorisk område. Der er ingen beskyttelseshensyn at tage på den ansøgte placering i form af forbudslovgivning.

Omfanget af det ulovlige

Da udhuset er opført i tilknytningen til eksisterende bebyggelse, er dens placering ikke i strid med et af hovedformålene med landzonebestemmelserne: nemlig at undgå spredt bebyggelse i det åbne land. Rent udseendemæssigt ligner bygningen et maskinhus, som ikke er usædvanlig i landzone.

Ejers viden

Ansøger ejede også ejendommen på tidspunktet for opførelse af udhuset i 1999, og det kan forventes, at ejer undersøger reglerne inden opførelse af bygning. Der forelægger dog ingen oplysninger om, at ejeren har været i kontakt med kommunen om at bygningen krævede tilladelse eller har handlet i ond tro.

Klager fra naboer

Kommunen har ikke modtaget klager fra naboer eller omboende i den periode udhuset har stået der.

Samfundsmæssig interesse i at håndhæve

Kommunen vurderer ikke, at der er tilstrækkelige tungtvejende samfundsmæssig interesse i at håndhæve. Kommunen lægger til grund, at bygningen er opført for ca. 25 år siden, at bygningen ikke strider mod det overordnede formål med landzonebestemmelserne, at der ikke er særlige beskyttelsesinteresser på ejendommen, og der ikke er modtaget klager over bygningen.

Berettiget forventning og indrettelseshensyn

Kommunen vurderer, at ejer har en berettiget forventning om at udhuset ikke vil blive krævet fjernet, da byggearbejdet er udført for meget lang tid siden: ca. 25 år.

Bygningen er opført for lang tid siden, men kommunen har ikke været bekendt med opførelsen af bygningen. På baggrund af en opvejning og en vurdering af alle ovenstående punkter, vurderer kommunen, at der i den konkrete sag forelægger indrettelseshensyn, og kommunen meddeler på den baggrund landzonetilladelse til udhuset.

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.

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. 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
- Friluftsrådet, viborg@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og viborg@dof.dk

Med venlig hilsen

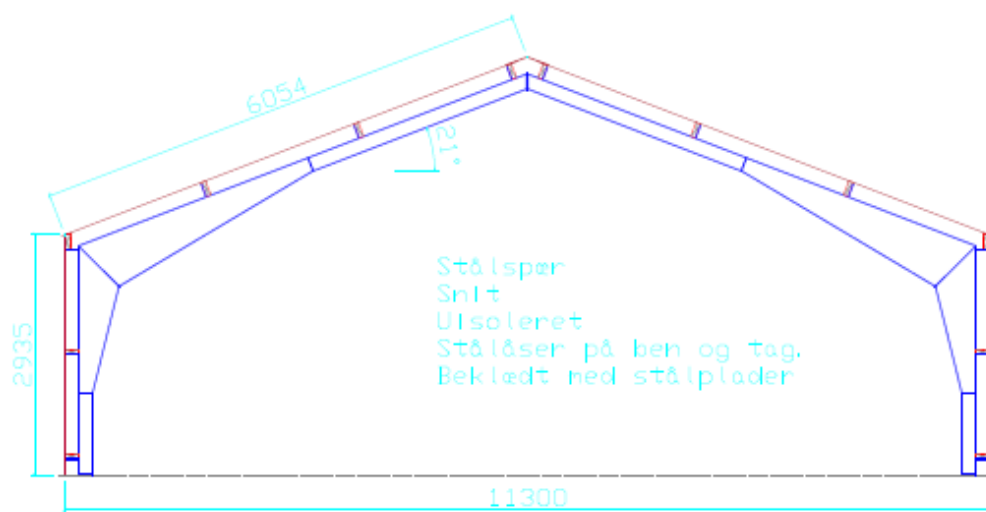
Ida Cathrine Bust Moesner
Landzonesagsbehandler

Oversigtskort



Indsendt af ansøger. Den ansøgte bygning er omridset med en rød cirkel.

Snit



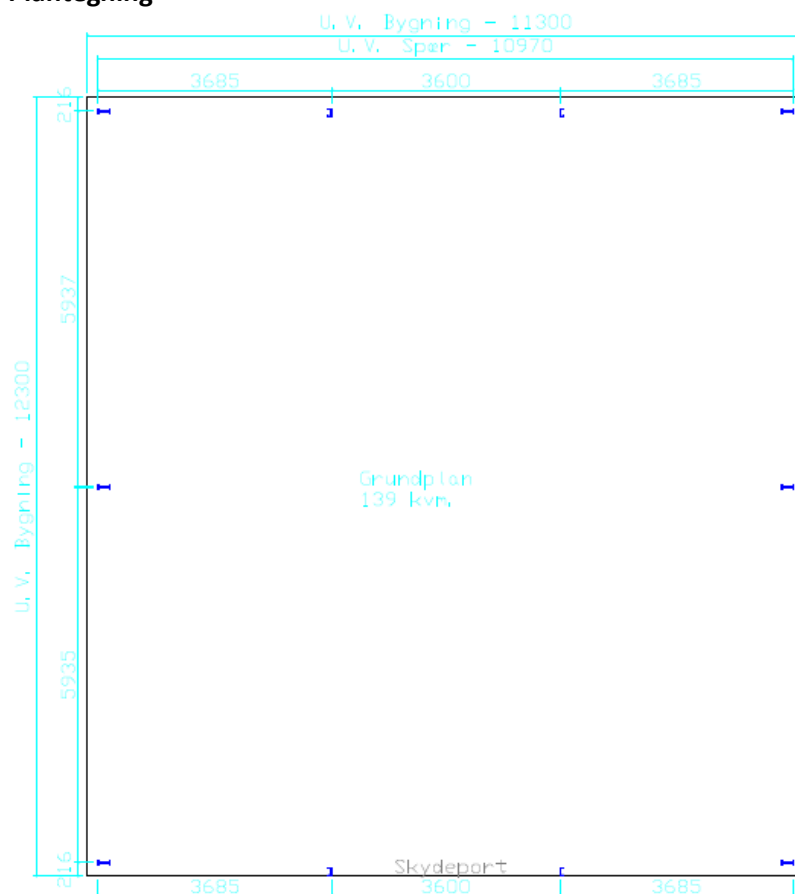
Indsendt af ansøger.

Facadefoto



Indsendt af ansøger.

Plantegning



Indsendt af ansøger.