



Byggeri  
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

## Jian Najem

Mejlbyvej 58  
8250 Egå

14. maj 2024

Side 1 af 5

Ejendommens matr.nr.: 19 a, Egå By, Egå  
Adresse: Mejlbyvej 58, 8250 Egå  
Vedrørende: Landzonetilladelse til udendørs bad og toilet

**TEKNIK OG MILJØ**  
Aarhus Kommune

## LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til udendørs bad og toilet på matr.nr. 19 a, Egå By, Egå, beliggende Mejlbyvej 58, 8250 Egå.

**Byggeri**  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 06-05-2024.

Telefon: 89 40 22 13  
[www.aarhus.dk/byggeri](http://www.aarhus.dk/byggeri)

En landzonetilladelse bortfalder, hvis ikke den er udnyttet inden 5 år.

Sag:  
S2024-24418

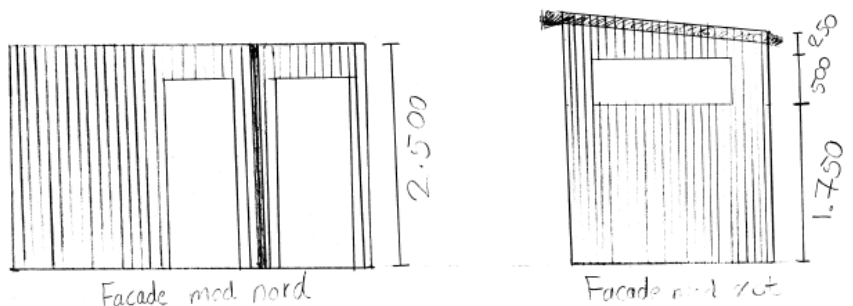
Byggearbejdet må ikke påbegyndes inden klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet og byggetilladelse foreligger. Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om klagefrister.

Sagsbehandler:  
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30  
Ekspeditionstid 9.30-15.00

### Tilladelsen omfatter

Etablering af bygning på 10 m<sup>2</sup>, indeholdende toilet og bad.



Ansøgningsmateriale er vedlagt afgørelsen.

### Faktiske forhold

#### Ejendommen

Ejendommen er en **ikke** landbrugsnoteret ejendom på 7500 m<sup>2</sup>.

#### BBR-oplysninger

I henhold til BBR-registret, er der på ejendommen noteret følgende bygninger:



- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom.
- Bygning nr. 6: Udhus.
- Bygning nr. 7: Fritliggende overdækning.
- Bygning nr. 8: Udhus.
- Bygning nr. 9: Udhus.

14. maj 2024

Side 2 af 5

## **Natura 2000 og Naturbeskyttelse**

### Natura 2000

Aarhus Kommune vurderer, at byggearbejdet ikke vil have væsentlig indvirkning på dyre- og planteliv, herunder at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af yngle-, vokse, eller rasteområder for særligt beskyttede arter jf. habitatsbekendtgørelsen.

## **Plangrundlag**

### Zonestatus

Ejendommen er beliggende i landzone.

### Kommuneplan

Ejendommen er beliggende udenfor kommuneplanens rammeområder.

Området er i kommuneplan 2017 kortlagt som almindeligt landskab. De almindelige landskaber er typisk robuste landskaber, der skal vedligeholdes. Her kan der ske byudvikling under hensyn til landskabets eksisterende kvaliteter. De almindelige landskaber i Aarhus Kommune er bl.a. de storbakkede landskaber omkring Hårup og Mejlbjerg samt mellem Hasselager, Mårslet, Solbjerg og Malling.

## **Besigtigelse**

Vi har ikke foretaget besigtigelse. Vurdering er foretaget på baggrund af projektmateriale, ansøgers oplysninger og luftfotos fra forskellige perioder.

## **Naboorientering**

Der er ikke foretaget naboorientering, jf. Planlovens § 35, stk. 4, idet kommunen har skønnet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Der henvises til planlovens § 35, stk. 5.

## **Begrundelse for afgørelsen**

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af bygningen, indeholdende toilet og bad, ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet den placeres i tilknytning til nogle andre tidligere godkendte udhusbygninger.

Vi har herudover lagt vægt på at bygningen, indeholdende toilet og bad, er af beskedent omfang og vurderer samtidig at bygningen ikke er til gene for nogen omkringboende.



14. maj 2024

Side 3 af 5

Grundet ovenstående vurderes det, at etablering af bygningen, indeholdende toilet og bad, ikke påvirker områdets landskabskarakter væsentligt.

Samlet er det derfor vores vurdering, at omfanget samt placeringen af bygningen, indeholdende toilet og bad, er hensigtsmæssig.

### **Retsregler**

Aarhus kommune har truffet afgørelse og meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Hovedformålet med planlovens zonedeling er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier samtidig med, at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det.

Opførelse af ny bolig/erhverv i landzone fører til byspredning og det er i strid med formålet for loven.

#### Planlov

Lov 388 af den 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

#### Kommuneplan

Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.

### **Sagens videre forløb**

#### Byggetilladelse

Det ansøgte kræver byggetilladelse. Der er ansøgt.

*Byggeriet må ikke påbegyndes inden byggetilladelse foreligger.*

#### Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 15-05-2024.

Der kan klages til Planklagenævnet over, at landzonetilladelsen er givet. Klagefristen er 4 uger regnet fra annonceringen.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, det vil sige dagen efter den 12-06-2024

Hvis der klages, vil du blive orienteret. I så fald må landzonetilladelsen ikke udnyttes, før klagesagen er afgjort.



Med venlig hilsen

14. maj 2024

Simon Pedersen  
Byggesagsbehandler

Side 4 af 5

**Landzonetilladelsen meddeles på baggrund af følgende:**

- Udendørs bad og toilet - øvrige tegninger.pdf (1) 06-05-2024 13:29 - Facader og plan, modtaget den 06-05-2024, bilag D2024-154062.
- Udendørs bad og toilet -Situationsplan.pdf (1) 06-05-2024 13:29, modtaget den 06-05-2024, bilag D2024-154063.

*Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.*

**Vedlagt**

- Klagevejledning: Planloven



## KLAGEVEJLEDNING

14. maj 2024

Side 5 af 5

### PLANLOVEN

#### FORHOLD, DER KAN PÅKLAGES

Som hovedregel kan kun retlige spørgsmål påklages.

Du kan for eksempel klage over en afgørelse, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller ikke har overholdt procedure- og kompetence-reglerne. Du kan derimod ikke klage over skøns-mæssige afgørelser.

Afgørelser i forbindelse med byggeri m.v., der kræver landzonetilladelse, kan dog også påklages med hensyn til skønsmæssige afgørelser.

#### HVEM KAN KLAGE

Klage kan indsendes af alle, der har en væsentlig og individuel interesse i sagens udfald.

#### KLAGEFRIST

Klagefristen er 4 uger fra den dato, du har modtaget afgørelsen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra annoncens dato.

#### KLAGEMYNDIGHED

Planklagenævnet er klagemyndighed. Du klager via Klageportalen, som du finder på [kpo.naevne-neshus.dk](http://kpo.naevne-neshus.dk). Klageportalen ligger også på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID/Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer. Gebyret skal betales med betalingskort i Klageportalen.

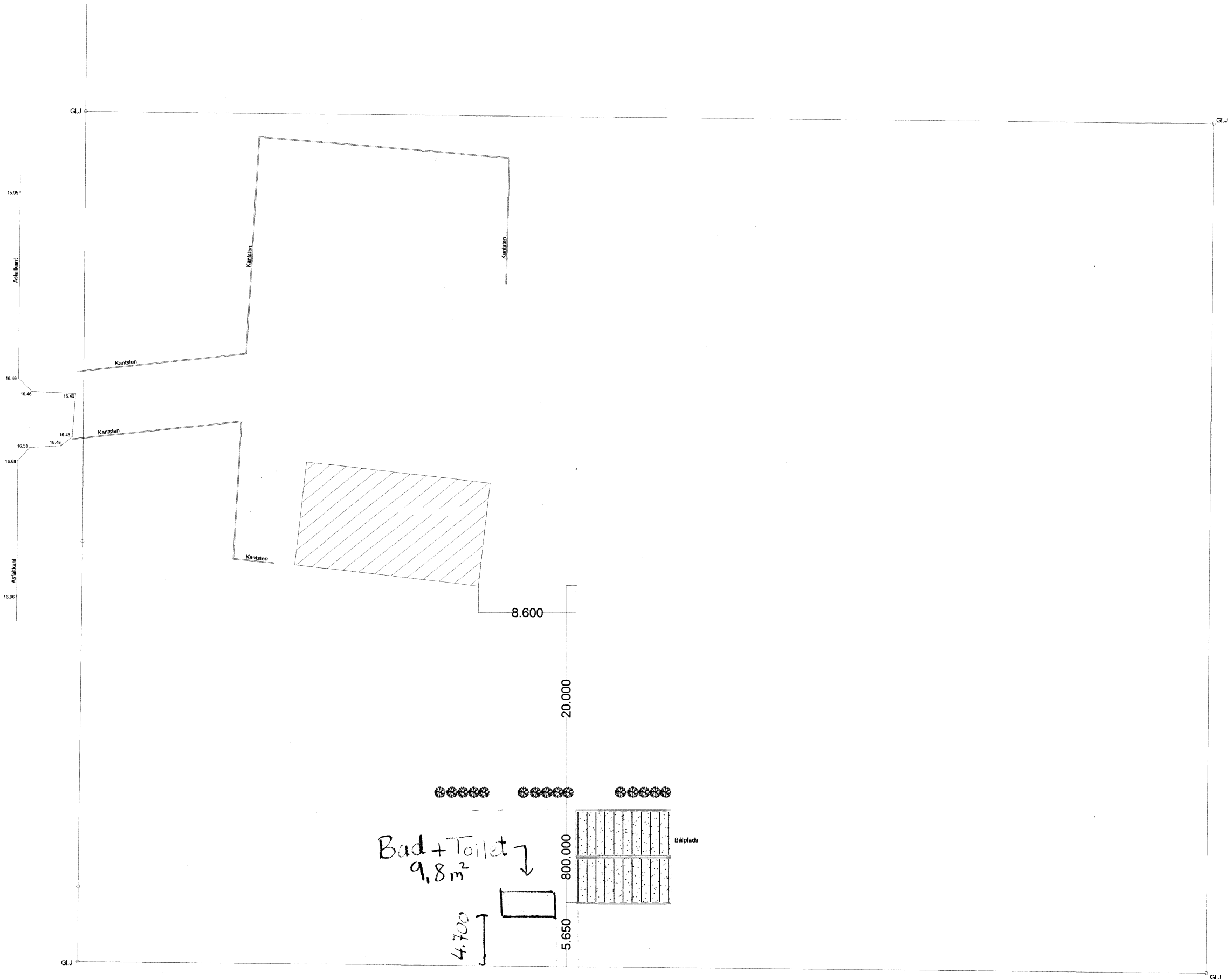
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du inden udløbet af klagefristen sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

#### DOMSTOLSPRØVELSE

Hvis en afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra annoncens dato.

NOVEMBER 2022

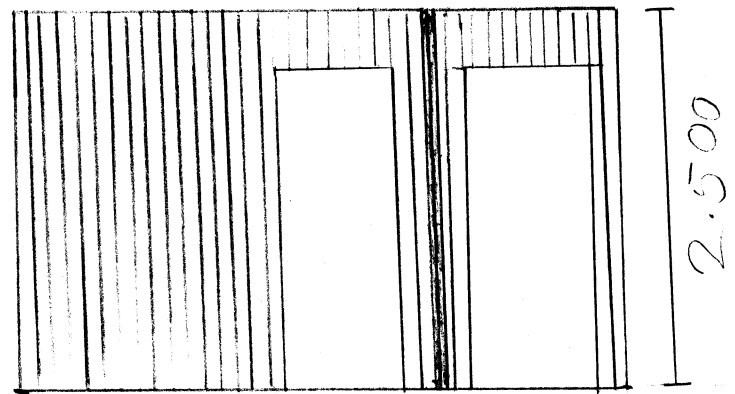
Mejlbyvej



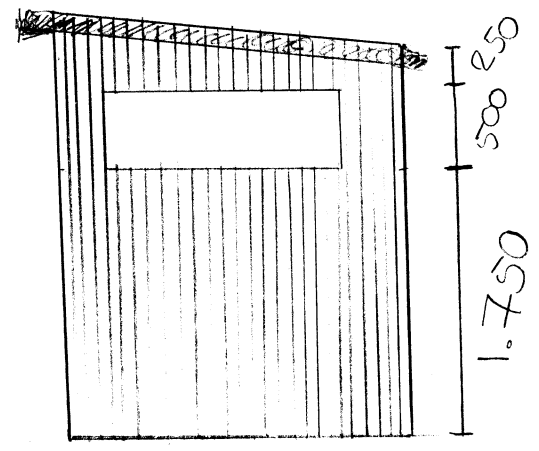
140

## Mejlbyvej 58, 8250 Egå Bålplads

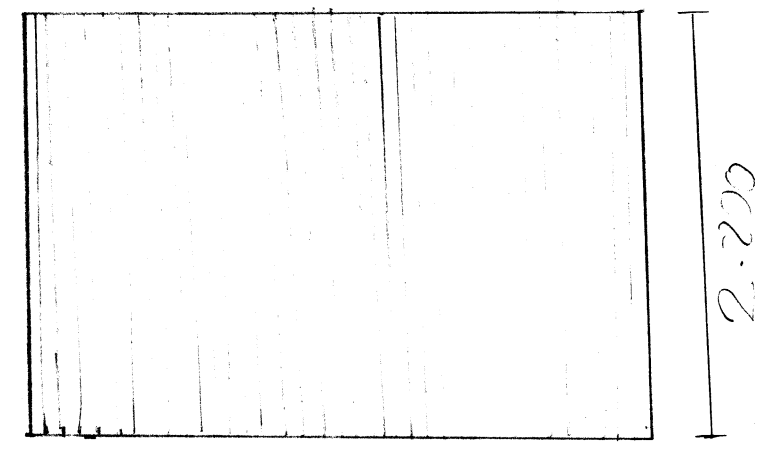
Emne	: Beliggenhedsplan	TEGN. NR. :	A.01
Dato	: 6. maj 2022	Mål :	SAGS NR. :
● Arkitekt	: Skovgaard Sørensen Arkitekter aps   arkitekter maa dal danske ark	TLF. 28834727	
	Spicavej 12 B   8270 Højbjerg	www.skovgaard-sorensen.dk	



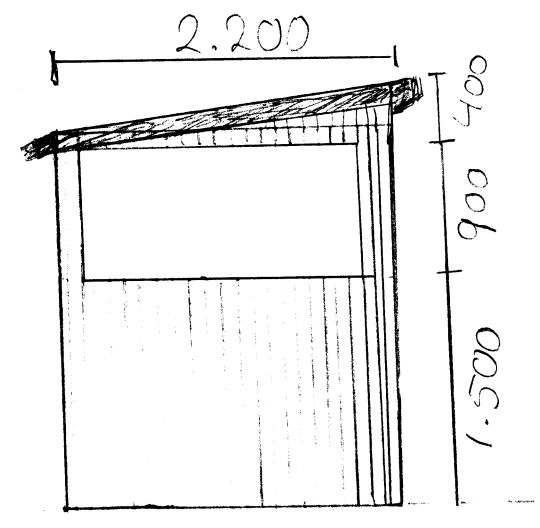
Facade mod nord



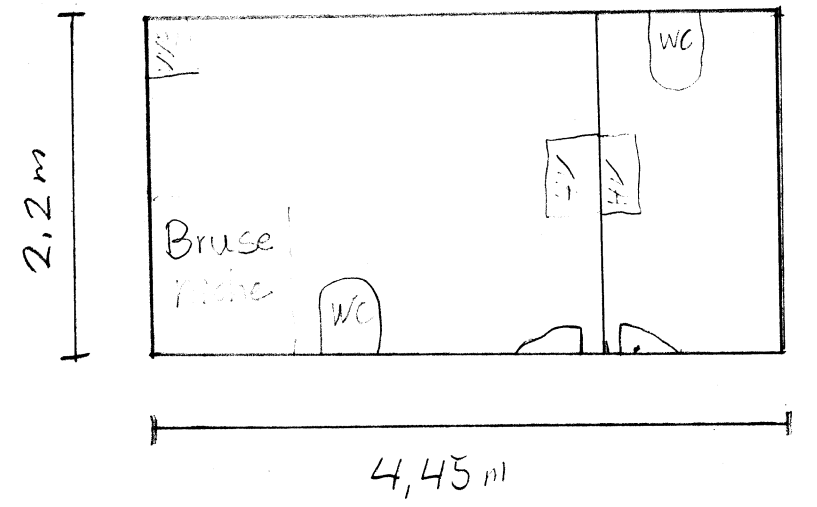
Facade mod øst



Facade mod syd



Facade mod vest



Væg

- Douglas listebeklødning 25 mm
- Lægter på tværs
- vindfang
- OSB plader
- Isolering 200 mm
- OSB vindter
- Douglas listebeklødning 25 mm

Gulv

- Klinker 25 mm
- Beton 120 cm
- Isolering 400 mm
- Sand

Tag

- 2 lag tagpap
- OSB plader
- Isolering 200-230 cm
- OSB vindter
- Douglas listebeklødning 25 mm