



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

dinBOLI A/S

Christinedahlsvej 52
8464 Galten

23. juni 2025

Side 1 af 5

Ejendommens matr.nr.: 4 I, Mårslet By, Mårslet
Adresse: Obstrupvej 23, 8320 Mårslet
Vedrørende: Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på matr.nr. 4 I, Mårslet By, Mårslet, beliggende Obstrupvej 23, 8320 Mårslet.

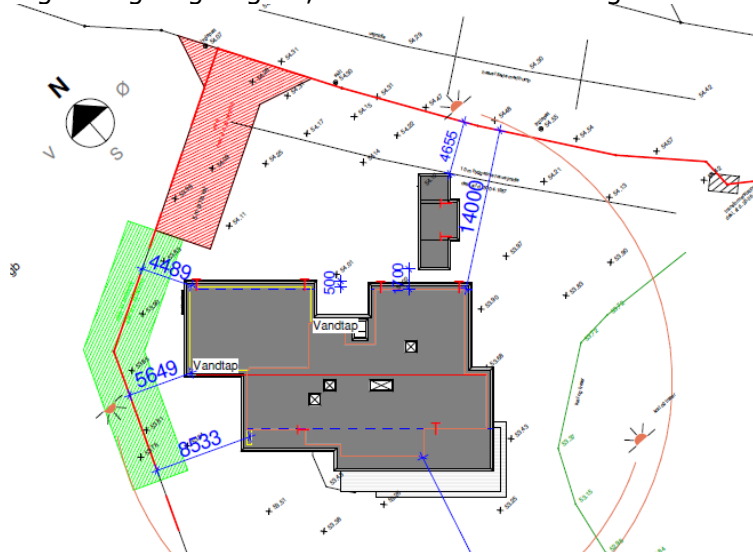
Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 17-06-2025.

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

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

Tilladelsen omfatter

Opførelse af enfamiliehus på i alt 321,3 m², hvoraf 73,7 m² er integreret garage og 45,82 m² er overdækning.



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 22 13
www.aarhus.dk/byggeri

Sag:
S2025-35172

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00



Vilkår og forudsætninger

Det er en forudsætning for afgørelsen at:

- Den eksisterende bolig nedrives.

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en **ikke** landbrugsnoteret ejendom på 18527 m².

BBR-oplysninger

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom.

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 indenfor kommuneplanens rammeområde 320212BL.

Det fremgår af kommuneplanramme 320212BL, at områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning, kan der desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m². Som hovedregel skal erhverv og institutioner placeres i stueetagen. Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

Besigtigelse

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

23. juni 2025

Side 2 af 5



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.

23. juni 2025

Side 3 af 5

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af enfamiliehuset ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet det opføres som erstatning for den nuværende bolig på matriklen.

Vi har herudover lagt vægt på, at enfamiliehuset placeres i tilknytning til de nuværende bebyggede arealer.

Samtidig har vi vurderet at enfamiliehuset ikke vil være til gene for de omkringliggende ejendomme.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune, idet områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål.

Samlet er det derfor vores vurdering, at opførelse af enfamiliehuset er hensigtsmæssigt.

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. 572 af 29. maj 2024.

Kommuneplan

Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.



Sagens videre forløb

Byggetilladelse

Det ansøgte kræver byggetilladelse. Ansøgning er modtaget.

23. juni 2025

Side 4 af 5

Byggeriet må ikke påbegyndes inden byggetilladelse foreligger.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 24-06-2025.

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 22-07-2025

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

Med venlig hilsen

Simon Pedersen
Byggesagsbehandler

Landzonetilladelsen meddeles på baggrund af følgende:

- 41_Snit_B-B_Obstrupvej_23_20250616.pdf (1) 17-06-2025 07:58, bilag D2025-209748.
- 40_Snit_A-A_Obstrupvej_23_20250616.pdf (1) 17-06-2025 07:58, bilag D2025-209749.
- 31_Facader_Obstrupvej_23_20250616.pdf (1) 17-06-2025 07:58, bilag D2025-209750.
- 30_Facader_Obstrupvej_23_20250616.pdf (1) 17-06-2025 07:58, bilag D2025-209751.
- 20_Stueplan_Obstrupvej_23_20250616.pdf (1) 17-06-2025 07:58, bilag D2025-209752.
- 10_Beliggenhedsplan_Obstrupvej_23_20250616.pdf (1) 17-06-2025 07:58, bilag D2025-209753.

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

23. juni 2025

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

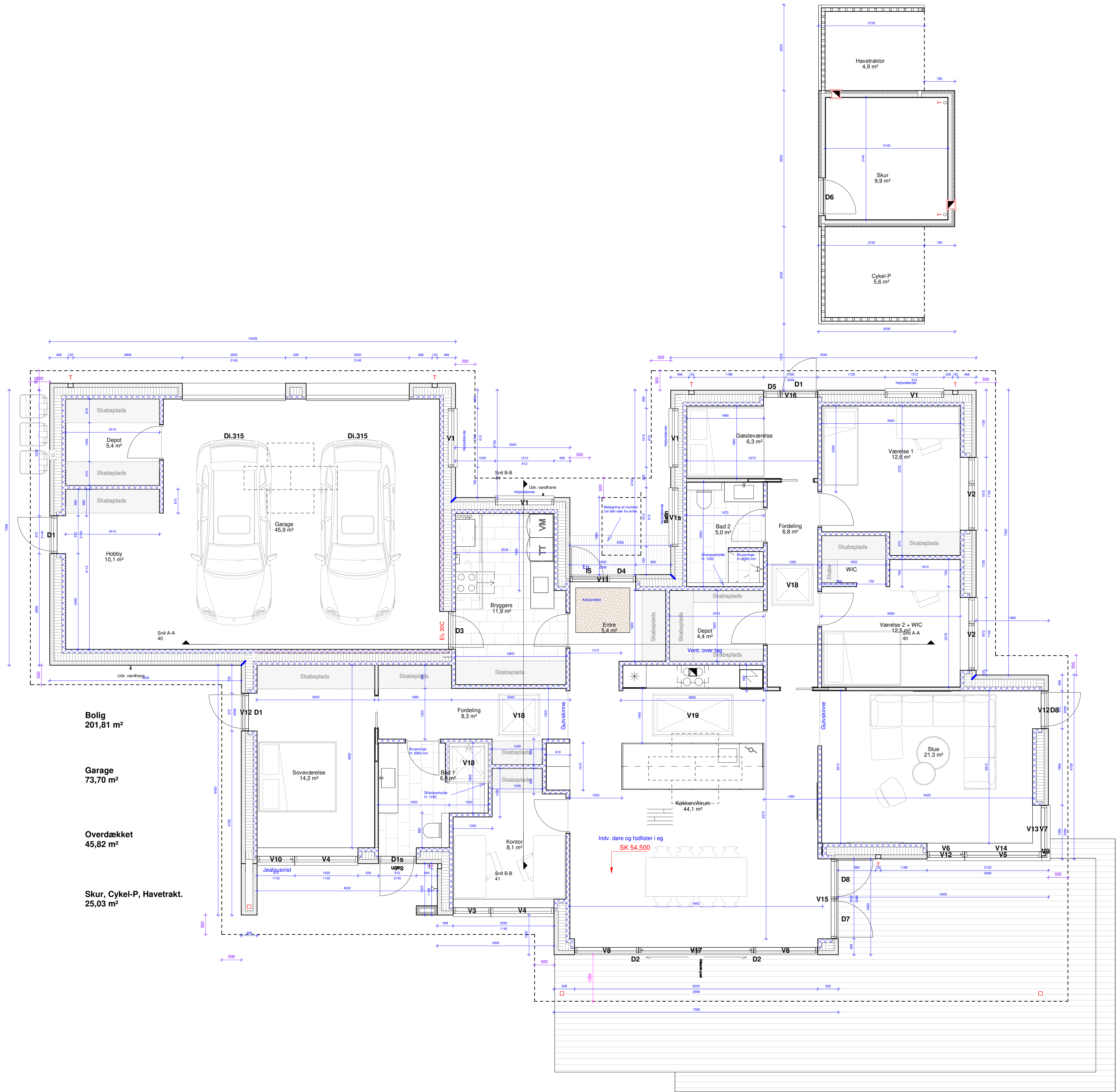
Planklagenævnet er klagemyndighed. Du klager via Klageportalen, som du finder på kpo.naevne-neshus.dk. Klageportalen ligger også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID/Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, 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



Lysskema - Rum oversigt (Lys)					
Rum navn	Rum størrelse	Glas Areal (Total)	Std. Fkor	Glas Areal (Kor)	Glas %
Gæsteværelse	6,3 m²	3,38 m²	0,92	3,12 m²	49,80%
Kontor	8,1 m²	2,37 m²	0,92	2,19 m²	27,09%
Køkken/Alrum	44,1 m²	19,21 m²	<varies>	18,34 m²	41,57%
Soveværelse	14,2 m²	4,34 m²	0,92	4,01 m²	28,33%
Stue	21,3 m²	8,80 m²	0,92	8,14 m²	38,24%
Værelse 1	12,6 m²	2,31 m²	0,92	2,13 m²	16,92%
Værelse 2 + WIC	12,5 m²	1,65 m²	0,92	1,52 m²	12,15%

DinBOLI forudsætter i den ovenstående lysberegning for omgivelser, værende 15 grader på alle sider, samt LTg værende tilsvarende leverandørens gennemsnitlige værdier.

Itl. "Bygningsreglementets vejledning om korrektioner itl 10 pct.-reglen for dagslys", side 5, står følgende: "Uanset om der er tale om en enkelt bolig, en større boligejendom eller et større kontorkompleks, vil det typisk kun være nødvendigt at identificere relativt få kritiske rum, for hvilke dagslysanalysen bør foretages.", derfra vurderer vi jf. ovenstående værdier, samt granskning af tegningsmaterialet, at der ingen kritiske rum er.

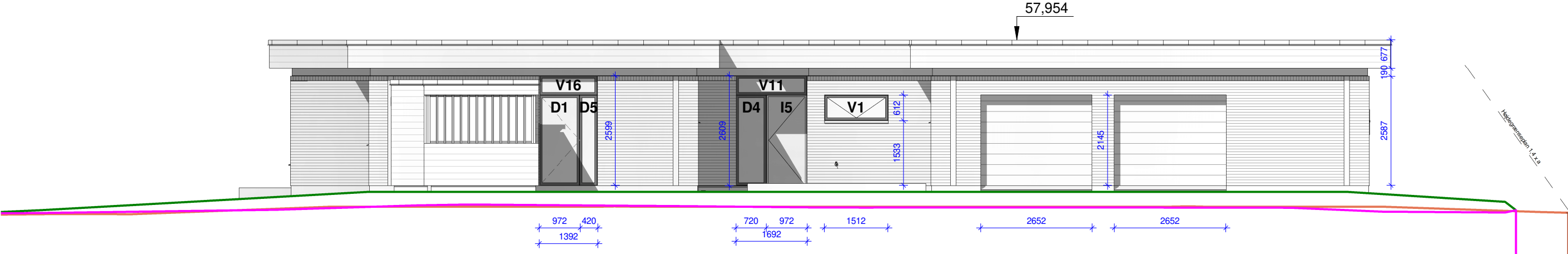
SIGNATURFORKLARING:

- = Tagedløb
- = Angiver arealer med klinkegulv
- = Gulvretning (alternative retninger angivet på plan)
- = Gulvskinne
- = Friskluftventil

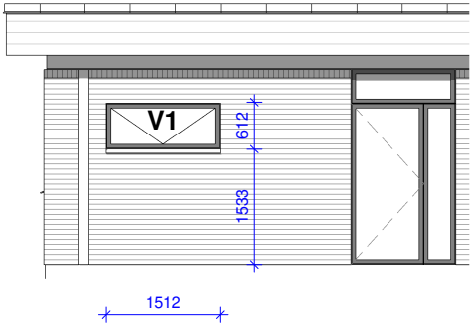
NOTE:

- Alle mål kontrolleres på stedet.
- Alle vinduer udføres med sikkerhedsglas hvor dette er lovpligtigt.

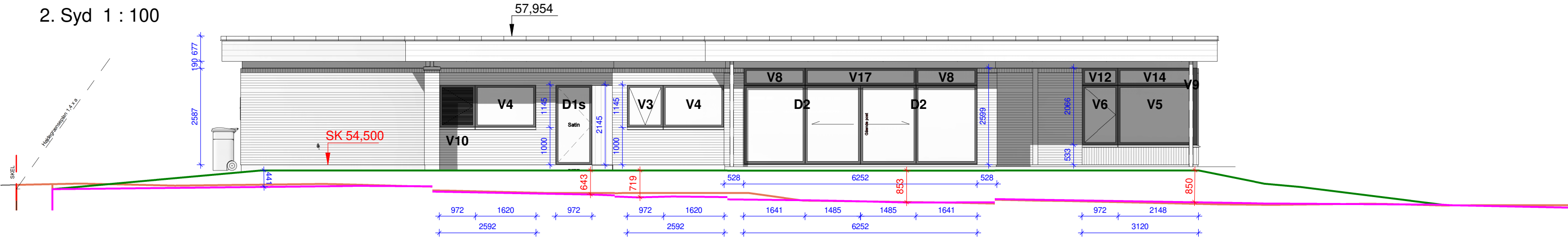
1. Nord 1 : 100



Nord v. skur 1 : 100



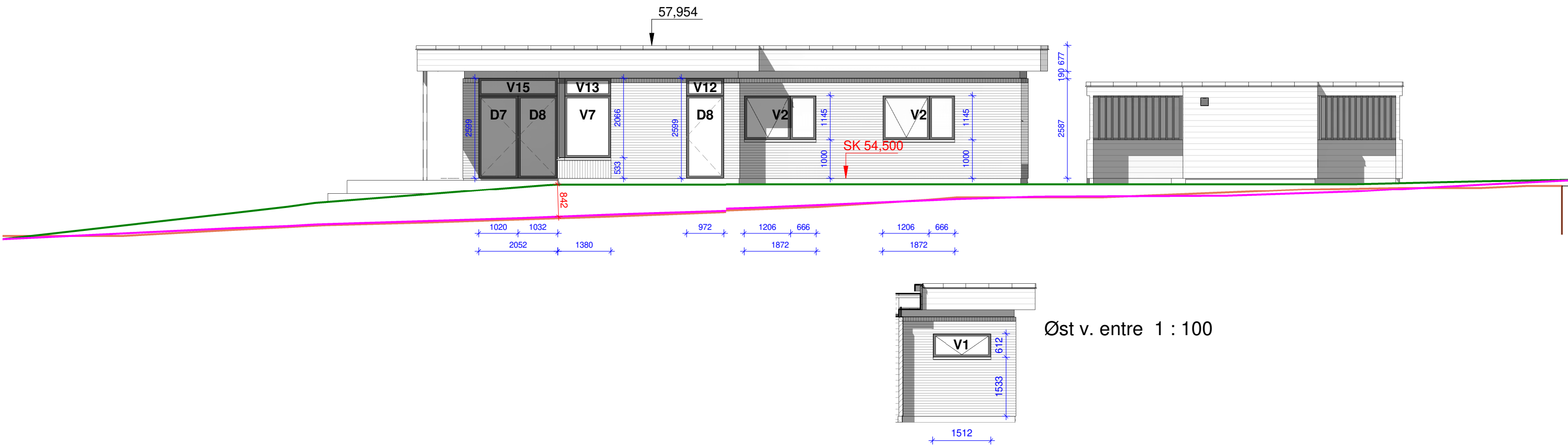
2. Syd 1 : 100



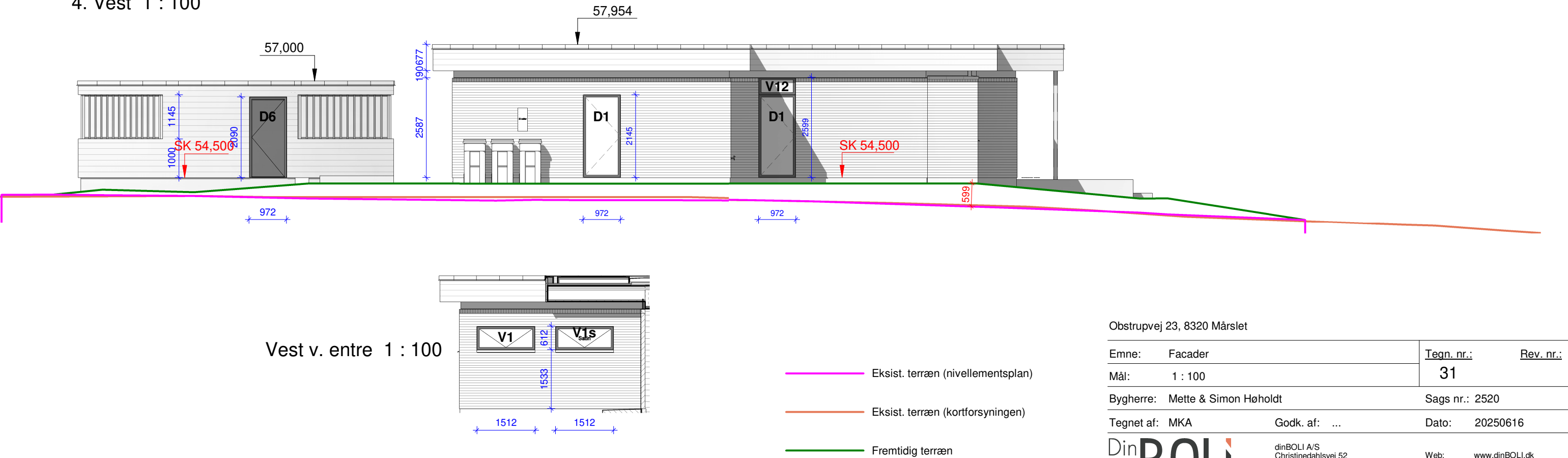
- Eksist. terræn (nivelelementsplan)
- Eksist. terræn (kortforsyningen)
- Fremtidig terræn

Obstrupvej 23, 8320 Mårslet		
Emne:	Facader	Tegn. nr.: 30
Mål:	1 : 100	Rev. nr.:
Bygherre:	Mette & Simon Høholdt	Sags nr.: 2520
Tegnet af:	MKA	Dato: 20250616
Godk. af: ...		
dinBOLI		
dinBOLI A/S Christinedahlsvej 52 8464 Galten CVR: 39127954		
Web: www.dinBOLI.dk Tlf.: 2825 6231 Mail: Post@dinBOLI.dk		

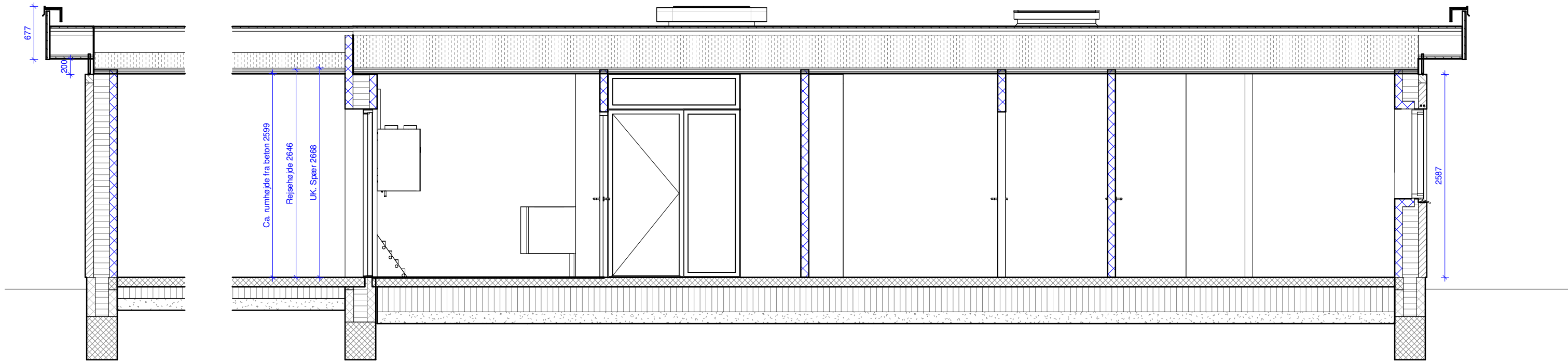
3. Øst 1 : 100



4. Vest 1 : 100



Obstrupvej 23, 8320 Mårslet			
Emne:	Facader	Tegn. nr.:	Rev. nr.:
Mål:	1 : 100	31	
Bygherre:	Mette & Simon Høholdt	Sags nr.:	2520
Tegnet af:	MKA	Godk. af:	...
Dato:	20250616		
		dinBOLI A/S Christinedahlsvej 52 8464 Galten CVR: 39127954	
		Web: www.dinBOLI.dk Tlf.: 2825 6231 Mail.: Post@dinBOLI.dk	



TAGKONSTRUKTION:

2 lag tagpap
18 mm OSB
38 mm krydslægter
50 mm Ventilationsspalte
420 mm granulat, min. kl 37.
Præ. fab. bjælkespær
(Spær/iso kan reguleres iht. energirammen/statik)
Kileopbygning med fald mod afløb
Dampspærre, tapes og fuges i samlinger og gennmbrydninger, min.
200 mm overlæg.
2 x 22x95 mm forskalling.
Lofter iht. materiale tilvalgs listen

NEDLØB:

Nedløb, indbyggede "DinBOLI special".

SKILLEVÆGGE / bagmure:

100 mm H+H multiplade.
Forankres iht. ingeniør.
Dimensionering af mure, afstivninger, bjælker ol.
iht. ingeniør og H+H's anvisninger.

VINDUER OG DØRE:

Vinduer og døre som træ/alu. elementer iht. godkendt materialeliste.
Vinduer lavenergiglas min. 3 lags glas (Velfac 200 Energy).
50 mm Kantisolering
Papindlæg over vinduer iht. murnormen.

FUNDAMENT - YDERMUR:

10 mm sokkelpuds, skæres skråt mod sten.
Rustfri bindere til terrændæk om nødvendigt iht. ing.
390x500 mm skawblokke, ~150 mm eff. kantisolering
390 mm Armeret betonfundament
3 Stk. Y12 mm Armering i top og bund eller fiberarmering
iht. betonleverandøren tilsvarende strengarmeringens
styrkeparametre.
Fundamenter føres til bæredygtig og frostfri dybde jf.
geoteknisk rapport og Ing..

TERRÆNDÆK:

Gulvbelægning iht. godkendt materialevalg.
120 mm betongulv, betonstyrke C20/25
1 lag, 4015 armeringsnet. iht. ingeniørberegninger.
Gulvvarme - se materialevalg.
320 mm trykfast isolering, kl.31
Sandafretning eller sandpude iht. statik.

TERRÆNDÆK (garage):

120 mm betongulv, betonstyrke C20/25
1 lag, 4015 armeringsnet. iht. ingeniørberegninger.
Evt. gulvvarme - se materialevalg.
150 mm trykfast isolering, kl.38
Sandafretning eller sandpude iht. statik.

YDERMURE:

108 mm facadeteglsten
175 mm mineraluld min. kl. 32.
Rustfri stålbindere jf. murnorm.
50 mm kantisolering
100 mm porebeton blokke

Fugtspærre jf. murnorm.
Skifer sålbænk

Alt udføres iht. gældende murværksnorm.
Ved opmuring af vægge følges gældende murnorm.
Dimensionering af muroliggere / bjælker iht. leverandør og Ing.

TAGKONSTRUKTION, OVERDÆKKE

2 lag tagpap
18 mm OSB
Præ. fab. bjælkespær iht. ING/leverandør
Kileopbygning med fald til afløb
Forankringer og bærende elementer iht. Ing.

Hvis lofter valgt i materialebeskrivelsen:
22 x 95 mm forskalling c/c 300 mm
Lofter iht. godkendt materiale besk.

TAGKONSTRUKTION (garage):

2 lag tagpap
18 mm OSB
50 mm Ventilationsspalte
200 mm granulat, min. kl 37.
Præ. fab. bjælkespær
(Spær/iso kan reguleres iht. energirammen/statik)
Kileopbygning med fald mod afløb
Dampspærre, tapes og fuges i samlinger og
gennmbrydninger, min. 200 mm overlæg.
2 x 22x95 mm forskalling.
Lofter iht. materiale tilvalgs listen

LET VÆG:

Træbeklædning, fabriksgrundet
25x95 mm afstandslister, tryk imp.
Vindpap
45x95 mm regler/isolering C18, c/c 600 mm
12 mm OSB
Ved træ med direkte forbindelse til murværk skal
der ilægges murpap.

TERRÆNDÆK (skur):

120 mm betongulv, betonstyrke C20/25
1 lag, 4015 armeringsnet. iht. ingeniørberegninger.
Evt. gulvvarme - se materialevalg.
150 mm trykfast isolering, kl.38
Sandafretning eller sandpude iht. statik.

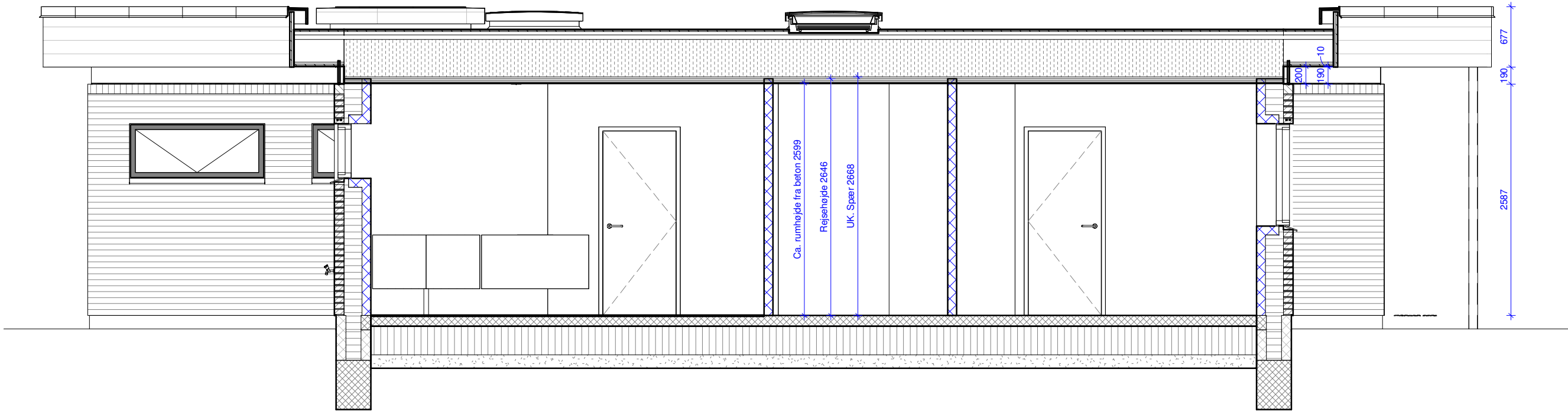
Obstrupvej 23, 8320 Mårslet

Emne:	Snit A-A	Tegn. nr.:	Rev. nr.:
Mål:	1 : 50	40	
Bygherre:	Mette & Simon Høholdt	Sags nr.:	2520
Tegnet af:	MKA	Godk. af:	...
Dato:	20250616		



dinBOLI A/S
Christinedahlsvej 52
8464 Galten
CVR: 39127954

Web: www.dinBOLI.dk
Tlf.: 2825 6231
Mail.: Post@dinBOLI.dk



TAGKONSTRUKTION:

2 lag tagpap
18 mm OSB
38 mm krydslægter
50 mm Ventilationsspalte
420 mm granulat, min. kl 37.
Præ. fab. bjælkespær
(Spær/iso kan reguleres iht. energirammen/statik)
Kileopbygning med fald mod afløb
Dampspærre, tapes og fuges i samlinger og gennmbrydninger, min.
200 mm overlæg.
2 x 22x95 mm forskalling.
Lofter iht. materiale tilvalgs listen

NEDLØB:

Nedløb, indbyggede "DinBOLI special".

SKILLEVÆGGE / bagmure:

100 mm H+H multiplade.
Forankres iht. ingeniør.
Dimensionering af mure, afstivninger, bjælker ol.
iht. ingeniør og H+H's anvisninger.

VINDUER OG DØRE:

Vinduer og døre som træ/alu. elementer iht. godkendt materialeliste.
Vinduer lavenergiglas min. 3 lags glas (Velfac 200 Energy).
50 mm Kantisolering
Papindlæg over vinduer iht. murnormen.

FUNDAMENT - YDERMUR:

10 mm sokkelpuds, skæres skråt mod sten.
Rustfri bindere til terrændæk om nødvendigt iht. ing.
390x500 mm skawblokke, ~150 mm eff. kantisolering
390 mm Armeret betonfundament
3 Stk. Y12 mm Armering i top og bund eller fiberarmering
iht. betonleverandøren tilsvarende strengarmeringens
styrkeparametre.
Fundamenter føres til bæredygtig og frostfri dybde jf.
geoteknisk rapport og Ing..

TERRÆNDÆK:

Gulvbelægning iht. godkendt materialevalg.
120 mm betongulv, betonstyrke C20/25
1 lag, 4015 armeringsnet. iht. ingeniørberegninger.
Gulvvarme - se materialevalg.
320 mm trykfast isolering, kl.31
Sandafretning eller sandpude iht. statik.

TERRÆNDÆK (garage):

120 mm betongulv, betonstyrke C20/25
1 lag, 4015 armeringsnet. iht. ingeniørberegninger.
Evt. gulvvarme - se materialevalg.
150 mm trykfast isolering, kl.38
Sandafretning eller sandpude iht. statik.

YDERMURE:

108 mm facadeteglsten
175 mm mineraluld min. kl. 32.
Rustfri stålbindere jf. murnorm.
50 mm kantisolering
100 mm porebeton blokke

Fugtspærre jf. murnorm.
Skifer sålbænk

Alt udføres iht. gældende murværksnorm.
Ved opmuring af vægge følges gældende murnorm.
Dimensionering af muverliggere / bjælker iht. leverandør og Ing.

TAGKONSTRUKTION. OVERDÆKKE

2 lag tagpap
18 mm OSB
Præ. fab. bjælkespær iht. ING/leverandør
Kileopbygning med fald til afløb
Forankringer og bærende elementer iht. Ing.

Hvis lofter valgt i materialebeskrivelsen:
22 x 95 mm forskalling c/c 300 mm
Lofter iht. godkendt materiale besk.

TAGKONSTRUKTION (garage):

2 lag tagpap
18 mm OSB
50 mm Ventilationsspalte
200 mm granulat, min. kl 37.
Præ. fab. bjælkespær
(Spær/iso kan reguleres iht. energirammen/statik)
Kileopbygning med fald mod afløb
Dampspærre, tapes og fuges i samlinger og
gennmbrydninger, min. 200 mm overlæg.
2 x 22x95 mm forskalling.
Lofter iht. materiale tilvalgs listen

LET VÆG:

Træbeklædning, fabriksgrundet
25x95 mm afstandslister, tryk imp.
Vindpap
45x95 mm regler/isolering C18, c/c 600 mm
12 mm OSB
Ved træ med direkte forbindelse til murværk skal
der ilægges murpap.

TERRÆNDÆK (skur):

120 mm betongulv, betonstyrke C20/25
1 lag, 4015 armeringsnet. iht. ingeniørberegninger.
Evt. gulvvarme - se materialevalg.
150 mm trykfast isolering, kl.38
Sandafretning eller sandpude iht. statik.

Obstrupvej 23, 8320 Mårslet

Emne:	Snit B-B	Tegn. nr.:	Rev. nr.:
Mål:	1 : 50	41	
Bygherre:	Mette & Simon Høholdt	Sags nr.:	2520
Tegnet af:	MKA	Godk. af:	...
Dato:	20250616		



dinBOLI A/S
Christinedahlsvej 52
8464 Galten
CVR: 39127954

Web: www.dinBOLI.dk
Tlf.: 2825 6231
Mail.: Post@dinBOLI.dk