



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Astrid Midtgaard Hvelplund

Hørret Byvej 15

8320 Mårslet

18. marts 2026

Side 1 af 6

Ejendommens matr.nr.: 11 c, Hørret By, Mårslet

Adresse: Hørret Byvej 15, 8320 Mårslet

Vedrørende: Landzonetilladelse til opdeling af enfamiliehus til dobbelthus

TEKNIK OG MILJØ

Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opdeling af enfamiliehus til dobbelthus på matr.nr. 11 c, Hørret By, Mårslet, beliggende Hørret Byvej 15, 8320 Mårslet.

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 13-03-2026.

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 og om hvordan du søger om byggetilladelse.

Byggeri

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 22 13

www.aarhus.dk/byggeri

Sag:

S2026-20295

Sagsbehandler:

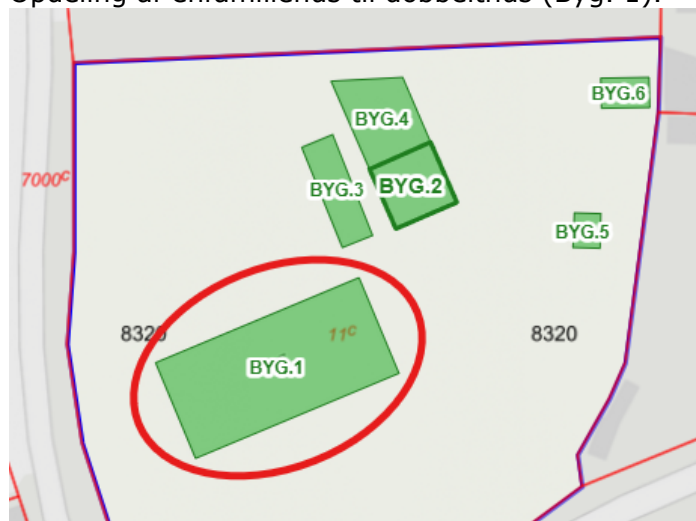
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30

Ekspeditionstid 9.30-15.00

Tilladelsen omfatter

Opdeling af enfamiliehus til dobbelthus (Byg. 1).



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.



Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en **ikke** landbrugsnoteret ejendom på 2717 m².

18. marts 2026

Side 2 af 6

BBR-oplysninger

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

- Bygning nr. 1: Fritliggende enfamiliehus.
- Bygning nr. 2: Udhus.
- Bygning nr. 3: Udhus.
- Bygning nr. 4: Udhus.
- Bygning nr. 5: Drivhus.
- Bygning nr. 6: Udhus.

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.

Lokalplan

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde 320009LB.

Det fremgår af kommuneplanramme 320009LB, at Områdets anvendelse er fastlagt til bolig- og landbrugsformål. Området kan desuden anvendes til erhverv samt offentlige og private serviceformål, herunder mindre butikker, der naturligt kan indpasses i landsbyen. Butiksarealet for den enkelte butik må ikke overstige 500 m². Erhvervsvirksomhedernes miljøbelastning af omgivelserne er reguleret ved miljøklasser, som er anført for hver enkelt landsby. For hver enkelt landsby er anført bestemmelser, der skal sikre, at eksisterende bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi samt karakteristiske veje, stier og beplantninger, herunder omkransende beplantning, så vidt muligt bevares. For bygninger, der er registreret som bevaringsværdige, skal det ud over bevaring af bygningerne sikres, at de fastholdes i de karakteristiske bebyggelsesmæssige, beplantningsmæssige og belægningsmæssige omgivelser, de indgår i. Nye bygningers arkitektoniske ud-



18. marts 2026

Side 3 af 6

formning og placering skal medvirke til at opretholde og videreføre karakteren af landsbymiljøet og byggetraditionen, f.eks. med hensyn til bygningers placering, længde, bredde, facadehøjde, tagform, bygningsmaterialer, døre, vinduer og skorstene. Ved bygninger, der er vurderet at have væsentlig betydning for landsbyens helhed, er det hensigten, at bygningerne enten omdannes til andet formål i deres eksisterende udformning eller ved eventuel nedrivning, at nye bygninger opføres i princippet som soklen på det eksisterende byggeri. Bygninger, der er vurderet at have væsentlig betydning for landsbyens helhed, er markeret på kortet. Ved bebyggelse i landsbyer skal tages hensyn til husdyrbrug, som drives fra gårde i byen. Udnyttelse af de udpegede byggemuligheder kan ske, når det kan sandsynliggøres, at dette ikke vil medføre miljøkonflikter. Udnyttelsen af byggemuligheder vil således i visse tilfælde skulle afvente husdyrbrugets nedlæggelse eller forbedret teknologi til nedbringelse af nabogener.

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 opdeling af enfamiliehuset til et dobbelthus ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre.

Vi har herudover lagt vægt på, at ejendommen har et areal på 2717 m² og har samtidig vurderet, at opdeling af enfamiliehuset til et dobbelthus, ikke påvirker eller er til gene for de omkringliggende ejendomme.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte, ikke er i strid med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2025 for Aarhus Kommune, idet områdets anvendelse er fastlagt til bolig- og landbrugsformål.

Samlet er det derfor vores vurdering, at opdeling af enfamiliehuset til et dobbelthus 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.

18. marts 2026

Side 4 af 6

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 2025 for Aarhus Kommune.

Sagens videre forløb

Byggetilladelse

Det ansøgte kræver byggetilladelse.

Ansøgning om byggetilladelse skal ske via Byg og miljø på <https://www.bygogmiljoe.dk/>.

Byggeriet må ikke påbegyndes inden byggetilladelse foreligger.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 19-03-2026.

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 16-04-2026

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:

- Ansøgning om opdeling af enfamiliehus til dobbelthus, bilag D2026-105560.
- LE34_2402757-20240416-01-Rids, bilag D2026-105561.
- Facade_snit_med skel, bilag D2026-105562.
- Stue indretning med markering af skel, bilag D2026-105563.
- 1.sal indretning med markering af skel, bilag D2026-105564.
- Sammenbygningsdetalje, bilag D2026-105568.
- Ubebyggede arealer, bilag D2026-105569.

18. marts 2026

Side 5 af 6

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

18. marts 2026

Side 6 af 6

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

From: Astrid Midtgaard Hvelplund <astridmh@gmail.com>
Sent: 13 March 2026 09:38:08 (UTC +01)
To: MTM-Byggesagsafdelingen <byggesag@mtm.aarhus.dk>
Cc: Astrid Hvelplund <skolen2024@gmail.com>
Subject: Ansøgning om opdeling af enfamiliehus til dobbelthus
Attachments: LE34_2402757-20240416-01-Rids.pdf, Facade_snit_med skel.pdf, Stue indretning med markering af skel.pdf, 1.sal indretning med markering af skel.pdf, Sammenbygningsdetalje.pdf, Ubebyggede arealer.pdf

Denne mail er fra en afsender uden for Aarhus Kommune. Åbn kun vedhæftede filer og links, hvis du kender afsenderen og ved, at indholdet er sikkert.

Hej Byggeri

Nedenstående er vendt med Simon Pedersen, byggesagsbehandler.

Vi er to familier, der bor i et enfamiliehus i Hørret syd for Aarhus. Vi har opdelt huset med et lodret skel, og vi vil gerne – hvis muligt – omregistrere huset til et dobbelthus af hensyn til vores lånemuligheder i realkreditinstitutterne. Vi har tinglyst en samejekontrakt på huset, som vi har ideelle anparter i, og vi ønsker at grunden forbliver fælleseje.

Da huset ligger i landzone, kræver omregistreringen en landzonetilladelse, **som vi hermed ansøger om.**

Uddybning af opdelingen:

Huset har tidligere været ejet af en andelsforening og har fungeret som kollektiv. Da vi overtog huset i juni 2024, etablerede vi det lodrette skel med brandadskillelse mellem de to boligenheder. For at udnytte eksisterende (bærende) vægge og for at gøre de to enheder næsten lige store var det nødvendigt at lave et lodret skel med en lille forskydning i etageadskillelsen, se vedhæftede tegninger. Vi har haft brandrådgivere på sagen, og der er etableret brandsikring i den vandrette del af skellet også, jf. vedhæftede "Sammenbygningsdetalje".

Skriv endelig, hvis noget af det ovenstående skal uddybes.

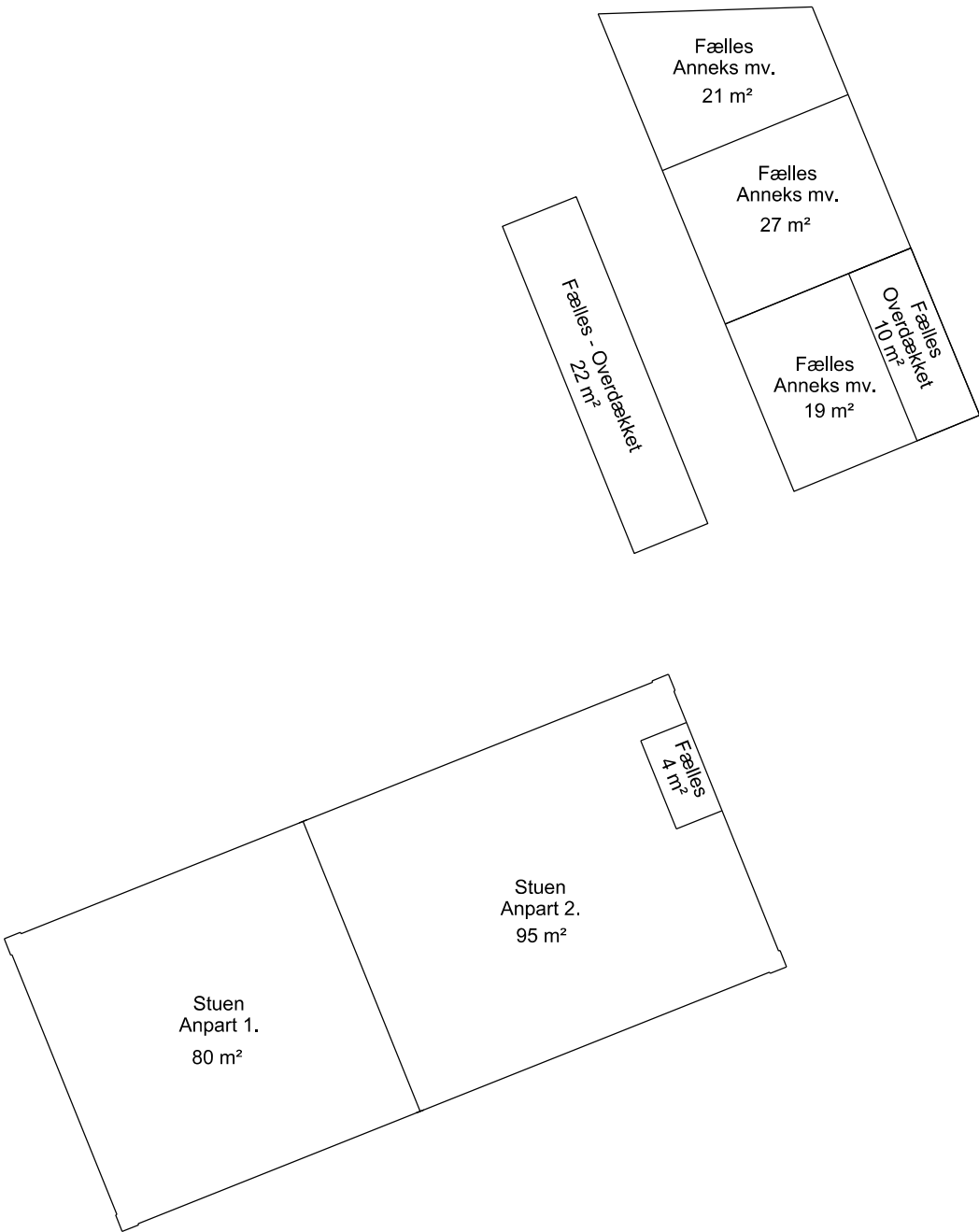
På vegne af beboerne på Hørret Byvej 15,

Astrid Midtgaard Hvelplund

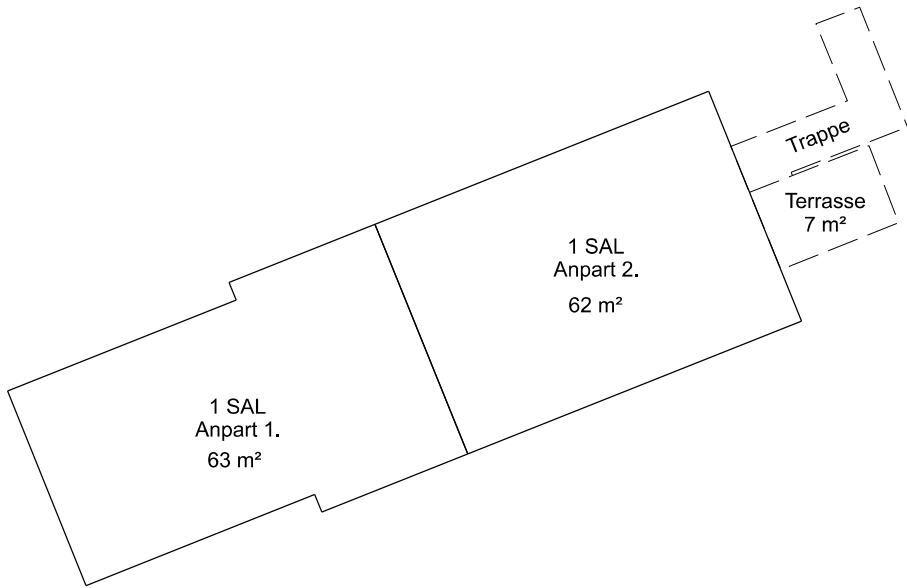
Hørret Byvej 15
8320 Mårslet

Tlf: 61 67 11 21

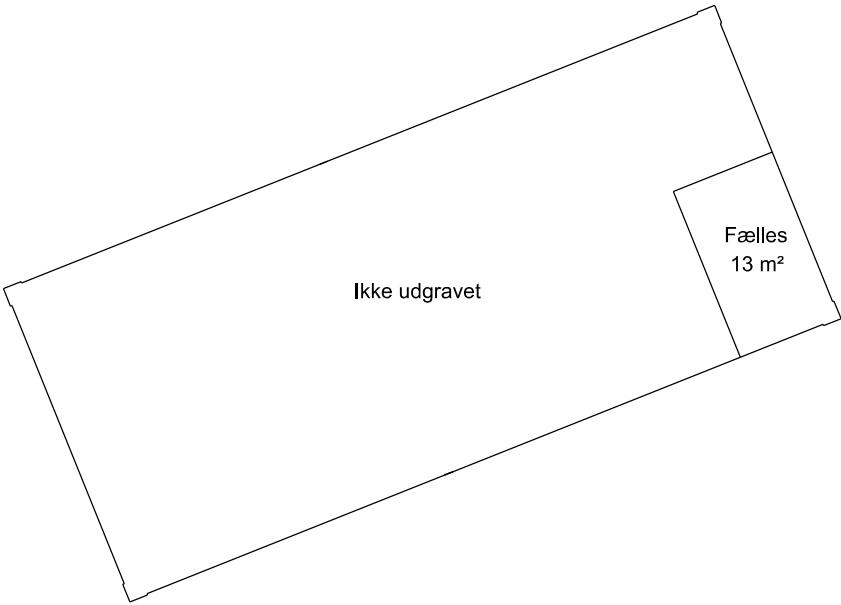
Stuen



1. sal



Kælder



TINGLYSNINGSRIDS

Søren Viktor Jensen
Landinspektør

Matr.nr. : 11c
Ejerlav : Hørret By, Mårslet
Ejerlavskode : 1030552
Kommune : Aarhus

Rids til samejekontrakt



Landinspektørfirmaet LE34
Katrinebjergvej 91
8200 Aarhus N
+45 7733 2121

aarhus@le34.dk
www.le34.dk

Søren Viktor jensen / Landinspektør
UDF.

26.03.2024
DATO

420 x 297
FORMAT

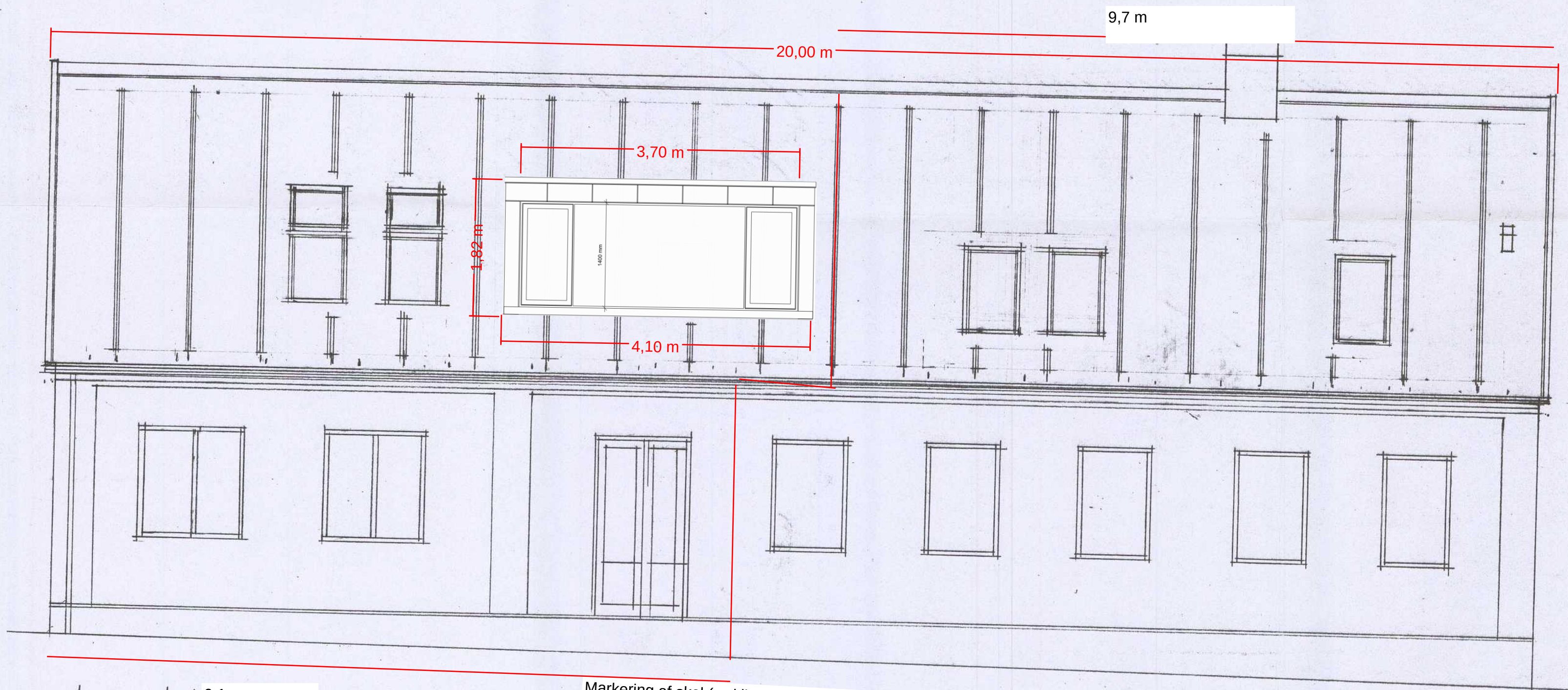
1:200
MÅLFORHOLD

2402757 2402757-001-001

1

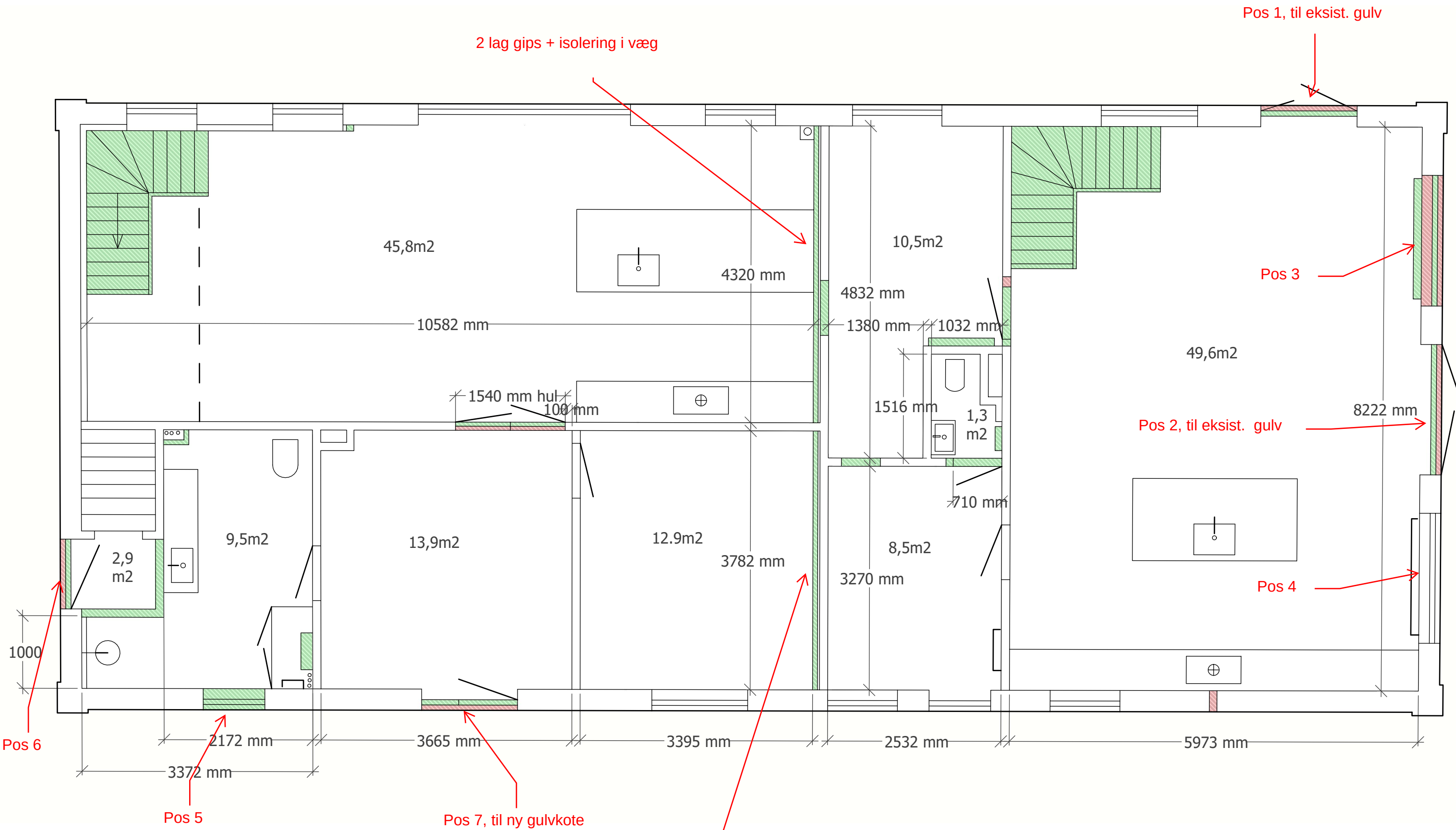
PROJEKTNR. TEGNINGNUMMER UDG.

J2402757\2402757-001.dgn



BYGNINGSINSPEKTOR
25.09.06 ■ 4717-06
BILAG Nr 1e

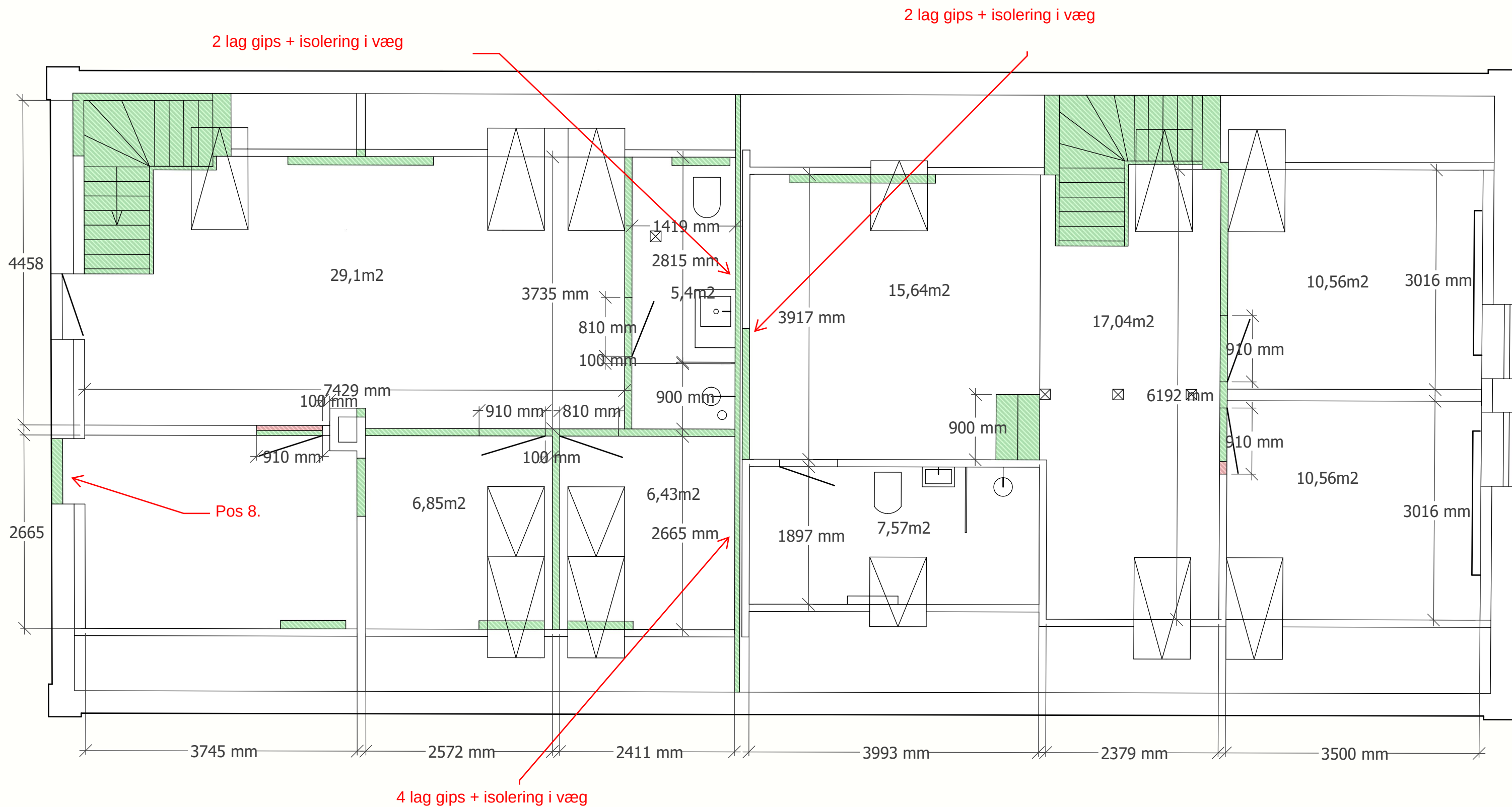
FACADE MOD SYD
HØRST BYVEJ 15
MÅL 1:50
SEPTEMBER 2006



Note:
- Alle mål er i mm. og kun vejledende, skal kontrolleres på pladsen
- Grøn og røde markeringer er for at highlighte ændringer
-
-



Adresse: Hørret byvej 15, Mårselt
Emne: Stueplan fremtidig
Tegner: AA Dato: 240218
Arensbach Entreprise A/S
Bredskifte allé 11, Århus V



Note:

- Alle mål er i mm. og kun vejledende, skal kontrolleres på pladsen
- Grøn og røde markeringer er for at highlighte ændringer
-
-



Adresse: Hørret byvej 15, Mårselt

Emne: Stueplan fremtidig

Tegner: AA Dato: 240218

Arensbach Entreprise A/S
Bredskifte allé 11, Århus V

Vest

2x alm. gips

1x alm gips i vortse med elvst baderovise i vest

MR 70 450 AA/AA M70 = EI 60

Øst

Øst

Etagedel:

- mindst 18mm freigulv/plade
- mindst 145mm stænd/glasvold
- 30mm forshelling
- 2x 125mm fernacell gips

Vest

Nord

Affald

Parkering

Cykelparkering

Adgangsvej for
redningskøretøjer

Kvistens placering ift.
grunden og skel (ikke
målfast)

7000C

11C

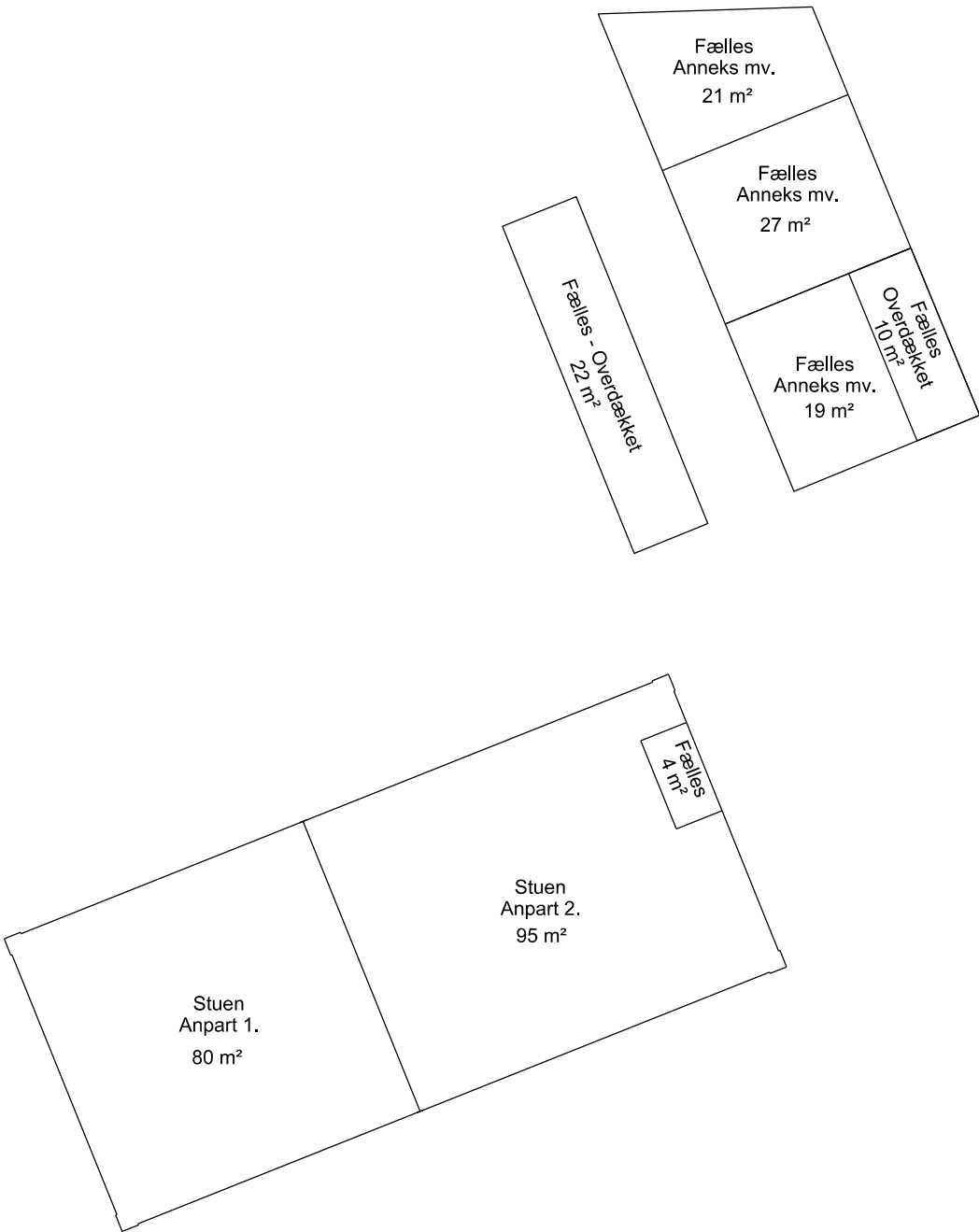
11f

25

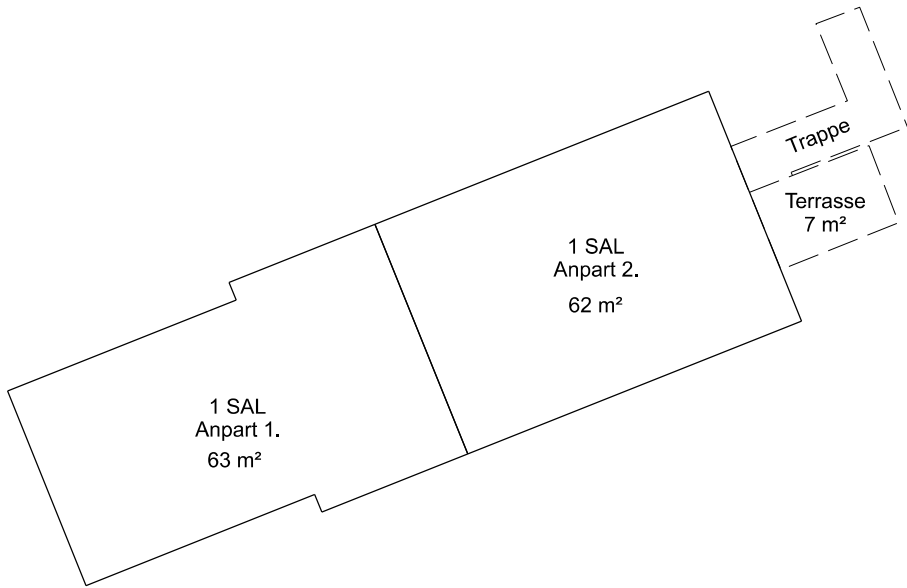
20

26

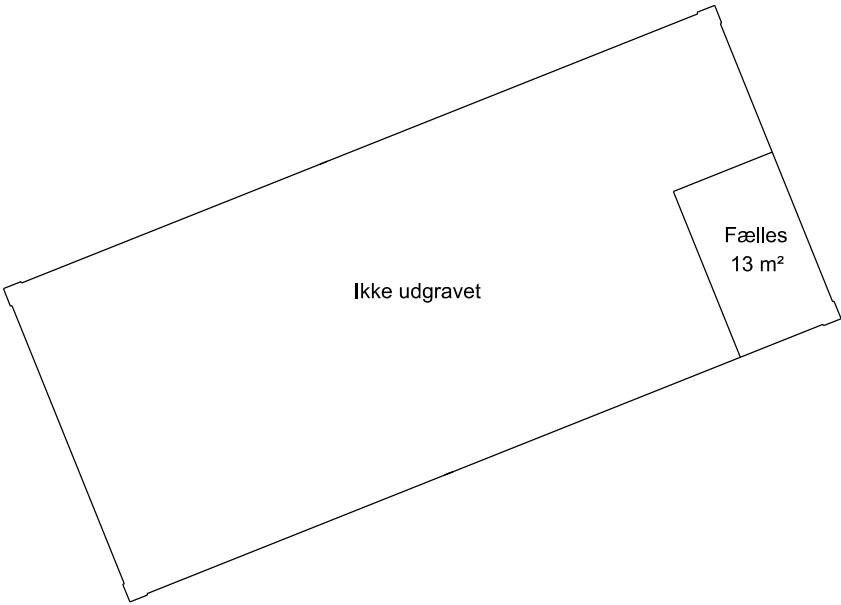
Stuen



1. sal



Kælder



TINGLYSNINGSRIDS

Søren Viktor Jensen
Landinspektør

Matr.nr. : 11c
Ejerlav : Hørret By, Mårslet
Ejerlavskode : 1030552
Kommune : Aarhus

Rids til samejekontrakt



Landinspektørfirmaet LE34
Katrinebjergvej 91
8200 Aarhus N
+45 7733 2121

aarhus@le34.dk
www.le34.dk

Søren Viktor jensen / Landinspektør
UDF.

26.03.2024
DATO

420 x 297
FORMAT

1:200
MÅLFORHOLD

2402757 2402757-001-001

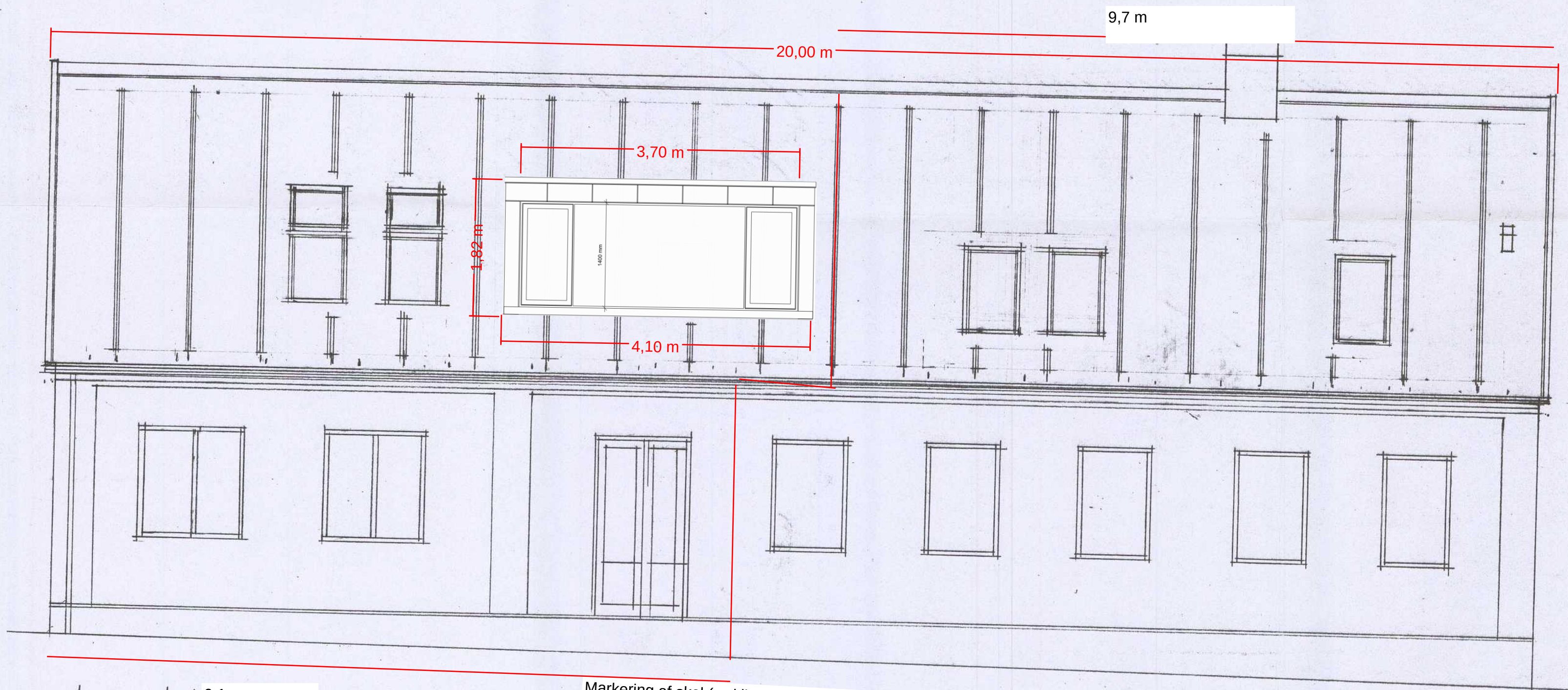
1

PROJEKTNR.

TEGNINGSNUMMER

UDG.

J2402757\2402757-001.dgn

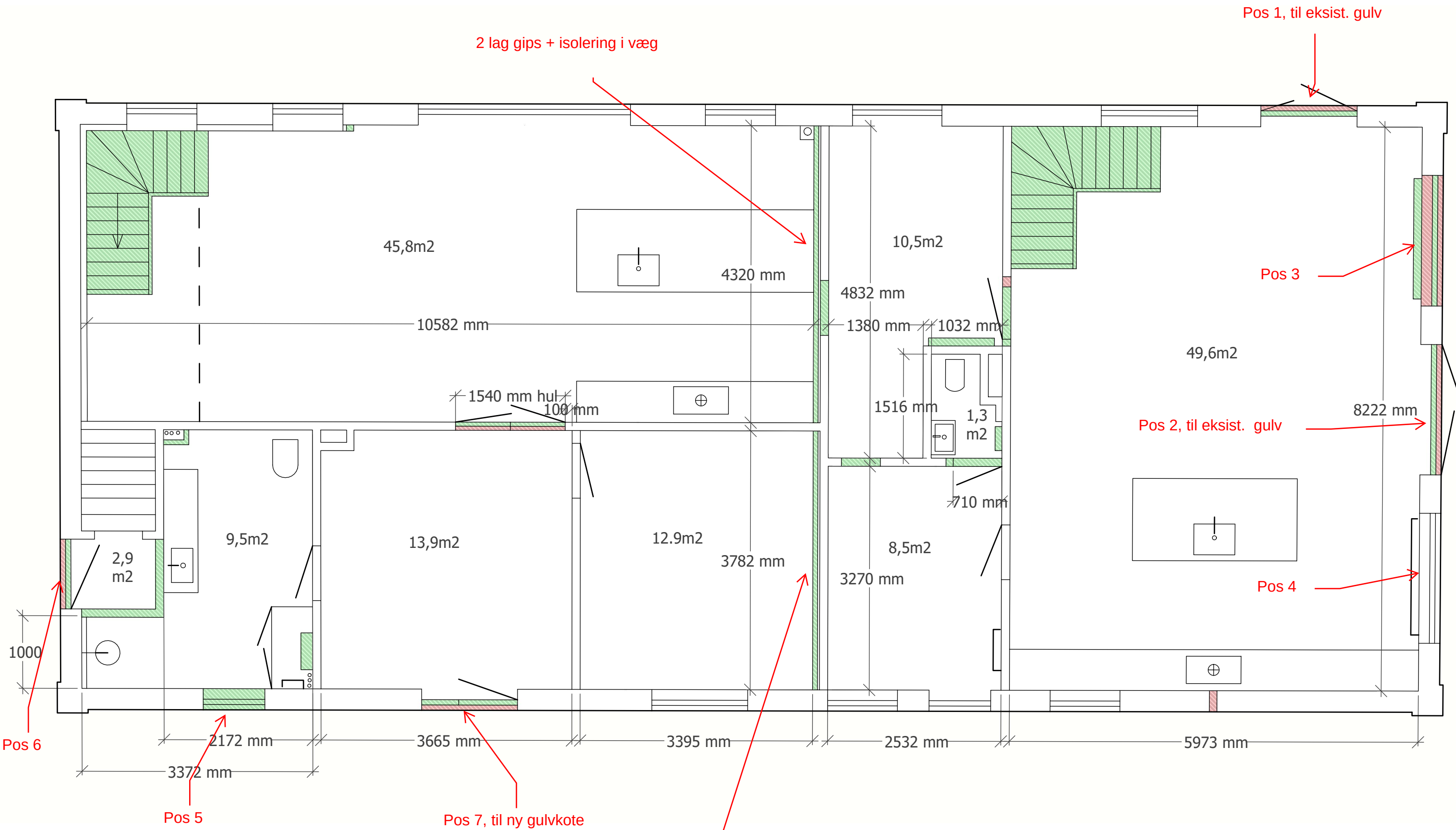


BYGNINGSINSPEKTOR
25.09.06 ■ 4717-06
BILAG Nr 1e

9,1 m

Markering af skel (rød linje) set fra facade mod syd.

FACADE MOD SYD
HØRSTED BYVEJ 15
MÅL 1:50
SEPTEMBER 2006



Note:
- Alle mål er i mm. og kun vejledende, skal kontrolleres på pladsen
- Grøn og røde markeringer er for at highlighte ændringer
-
-



Adresse: Hørret byvej 15, Mårselt
Emne: Stueplan fremtidig
Tegner: AA Dato: 240218
Arensbach Entreprise A/S
Bredskifte allé 11, Århus V

Vest

2x alm. gips

1x alm gips i vortse med elvst baderovise i vest

MR 70 450 AA/AA M70 = EI 60

Øst

Øst

Etagedel:

- mindst 18mm freigulv/plade
- mindst 145mm stend/glasuld
- 30mm forshelling
- 2x 125mm fernacell gips

Vest

Nord

Affald

Parkering

Cykelparkering

Adgangsvej for
redningskøretøjer

Kvistens placering ift.
grunden og skel (ikke
målfast)

7000C

11C

11F

25

26

20