



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Søren Bjerggaard Christensen

Hvidbjergvej 26

8380 Trige

15. juli 2024

Side 1 af 5

Ejendommens matr.nr.: 3a og 2c, Ølsted By, Ølsted
Adresse: Hvidbjergvej 26 og Ølstedvej 107, 8380 Trige
Vedrørende: Landzonetilladelse til etablering af vandhul (gælder også BFE 4210218)

TEKNIK OG MILJØ

Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til etablering af vandhul på matr.nr. 3a og 2c, Ølsted By, Ølsted, beliggende Hvidbjergvej 26 og Ølstedvej 107, 8380 Trige.

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 04-07-2024.

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

Etablering af vandhullet må ikke påbegyndes inden klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet. Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om klagefrister.

Byggeri

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 22 13

www.aarhus.dk/byggeri

Sag:

S2024-34870

Sagsbehandler:

Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30

Ekspeditionstid 9.30-15.00

Tilladelsen omfatter

Etablering af vandhul på ca. 3700 m².



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.



Vilkår og forudsætninger

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

15. juli 2024

Side 2 af 5

- At det opgravede materiale enten fjernes fra området eller udspredes i et lag på maksimalt 30-50 cm på arealer i nærheden, der ikke er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.
- At vandhullet får både dybe (maksimalt 1-2 meter) og lavvandede områder.
- At hældningen af vandhullets bund og bredder gennemsnitlig ikke overstiger 1:5.
- At vandhullet tilpasses landskabsformerne og der ikke etableres øer i vandhullet.
- At vandhullet hverken må have tilløb eller afløb, heller ikke via dræn.
- At der ikke udsættes krebs, fisk, fugle eller andre dyr i vandhullet.
- At der ikke fodres i eller ved vandhullet.
- At der ikke opstilles andehuse eller andre specielle indretninger i eller ved vandhullet.
- At der ikke placeres lokkeænder i eller ved vandhullet.
- At der ikke plantes buske og træer i en zone på mindst 10 meter omkring vandhullet, og eventuel beplantning består af danske busk- eller træarter.

Det skal også pointeres, at dræn, der afvander andres ejendom, ikke må afbrydes uden dispensation fra Vandløbsloven.

Desuden er vandhullet efter etableringen omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttet natur). Der må således ikke foretages ændringer i vandhullets tilstand uden en dispensation.

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommene er begge landbrugsnoterede ejendomme på henholdsvis 12,7 ha. og 7 ha.

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 260103JO.

15. juli 2024

Side 3 af 5

Det fremgår af kommuneplanramme 260103JO, at området er udpeget som interesseområde for byudviklingen efter 2033 (perspektivareal). Indtil området inddrages i byudviklingen er anvendelsen fastlagt til jordbrugsformål. Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der inden for området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet. Der skal sikres et sammenhængende færdselsnet for let trafik i området.

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 vandhullet ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre.

Vi har herudover lagt vægt på, at vandhullet er til gavn for biodiversitet samt områdets dyreliv.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte vandhul ikke er til hinder for de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.

Aarhus Kommune vurderer, at etablering af vandhullet ikke påvirker områdets landskabskarakter væsentligt.

Samlet er det derfor vores vurdering, at omfanget samt placeringen af vandhullet 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.



15. juli 2024

Side 4 af 5

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 ikke byggetilladelse.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 16-07-2024.

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 13-08-2024

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 etablering af vandhul ved Hvidbjergvej 26, 8380 Trige. Matr.nr 3A Ølsted, Ølsted By, modtaget den 04-07-2024, bilag D2024-243059.
- Hvidbjergvej 26, Trige 8380 - UDTALELSE PLAN. VANDHUL, modtaget den 04-07-2024, bilag D2024-243060.

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

15. juli 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. 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

ANSØGNING TIL ETABLERING/ÆNDRING AF SØ/VANDHUL

Vejledning:

Finder du på kommunes hjemmeside www.aarhus.dk. Søg på "Vandhuller".

Arealoplysninger, kort og luftfoto finder du på <http://www.arealinformation.miljoportal.dk>

Ansøger	
Navn:	SØREN CHRISTEUSEN
Adresse:	HVIDBERGVEJ 26, TÅRNBY 8380 TRIGE
Telefon:	3010 8976
Email:	SORENKCHR@GMAIL.COM

Ejer: (udfyldes kun hvis ansøger ikke er ejer)	
Navn:	
Adresse:	
Telefon:	Email:
Ejers accept af ansøgning (underskrift)	

Arealet:
Matrikel nr.: 3A ØLSTED, ØLSTED BY

Projektets formål: (Beskriv hvad vandhullet skal anvendes til)
VANDHULLET ETABLERES TIL GAUV FOR OMRÅDETS DYRELIV, HERUNDER STOR VANDSALMÅNDER. DER MÅ IKKE UDSÆTTES RISIKO, ÆNDER MV. ELLER FODRES.

Beskrivelse af arealet: (sæt kryds og skriv evt. bemærkning)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Dyrket mark/ brakmark
<input type="checkbox"/>	Have
<input type="checkbox"/>	Eksisterende sø/ vandhul <input type="checkbox"/> Over 100 m ² : <input type="checkbox"/> Under 100 m ² :
<input type="checkbox"/>	*Beskyttet eng
<input type="checkbox"/>	*Beskyttet mose
<input type="checkbox"/>	*Beskyttet overdrev
<input type="checkbox"/>	*Beskyttet strandeng
<input type="checkbox"/>	Vandløb
<input type="checkbox"/>	Skov
<input checked="" type="checkbox"/>	Arealet er drænet
<input type="checkbox"/>	Andet

* Det er sjældent der gives tilladelse til anlæggelse af vandhul i beskyttet natur

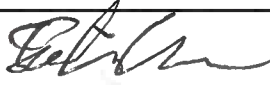
Beskrivelse af anlægget/ændringerne: (sæt kryds og skriv evt. bemærkninger)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nygravning af vandhul Størrelse m²:
<input type="checkbox"/>	Ændring af vandhul Nuværende størrelse m²:
<input type="checkbox"/>	Oprensning af vandhul
<input type="checkbox"/>	Nedlæggelse/opfyldning af vandhul
<input type="checkbox"/>	Andet

Oplysninger om vandhullet: (udfyldes både for nyetablering og ændring/oprensning af vandhuller)	
Vandfladens forventede fremtidige areal i m ²	
Største vanddybde i cm	CA. 1-1,5 m
Placering af opgravet jord	Hvor: NÆRMESTE OMGIVELSER
Tilløb, angiv antal og størrelse	3
Afløb, angiv antal og størrelse	1
Der må ikke tilgå dræn til nye vandhuller/søer, skal der derfor ske omlægning af dræn	DREN OMLÆGGES
Beskrivelse af den nye placering af dræn (indtegnes desuden på kort)	
Andet:	

Yderligere bemærkninger:

Bilag:

Vandhullet samt evt. tilløb/afløb indtegnes på kort og vedlægges ansøgningen. (kort og luftfoto kan findes <http://www.arealinformation.miljoportal.dk>)

Dato: 22/2-24	Underskrift: 

Bemærk: De oplysninger, du giver til kommunen, bliver behandlet elektronisk. Du kan få oplyst, hvilke oplysninger, der behandles om dig, og du kan kræve forkerte oplysninger rettet.

For nogle sagsområder kan det være nødvendigt at dele oplysninger med andre offentlige myndigheder eller private virksomheder. Vi deler dog kun oplysningerne indenfor lovgivningens bestemmelser.

Når du indsender ansøgningen, skal vi jf. Databeskyttelsesforordningen informere dig om en række detaljer i vores behandling af data og oplyse dig om dine rettigheder ifm. ansøgningen. Vi behandler personoplysningerne om dig i kategorien "identifikationsoplysninger", så som navn, adresse og email-oplysninger og derudover naturligvis dine ansøgningsoplysninger. Det gør vi for at kunne give dig det bedst mulige sagsbehandlingsforløb.

Vores behandling af personoplysningerne sker på baggrund af Naturbeskyttelsesloven LBK nr. 934 af 27/06/2017.

Når du indsender ansøgningen, giver du samtykke til, at Aarhus Kommune kan behandle sagen og i den forbindelse gøre brug af de identifikationsoplysninger, du anfører.

Det samtykke, du har givet til behandlingen, kan til en hver tid trækkes tilbage, og du kan annullere din ansøgning, dog uden at ændre på lovligheden af den behandling, der allerede måtte være foretaget.

Den dataansvarlige er Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, som kan kontaktes på 89 40 44 00. Har du spørgsmål ifm. Aarhus Kommunes behandling af dine oplysninger, kan du også kontakte Aarhus Kommunes databeskyttelsesrådgiver på mail databeskyttelsesraadgiver@aarhus.dk.

De oplysninger, vi behandler om dig, bliver journaliseret og gemt i hht. arkivloven med dertilhørende bekendtgørelser.

Endelig skal du vide, at det er muligt at klage til Datatilsynet over behandlingen af personoplysningerne.

Side 3 af 3





Udtalelse vedrørende etablering af vandhul på matr.nr. 3a og 2c Ølsted By, Ølsted beliggende på adressen Hvidbjergvej 26, 8380 Trige.



Aarhus Kommune, Natur og Miljø har modtaget en ansøgning om etablering af et vandhul på ca. 3700 m² på ovennævnte matrikler, beliggende på adressen Hvidbjergvej 26, 8380 Trige. Vandhullet ansøges etableret i landzone, og etableringen kræver derfor en landzonetilladelse. Matrikel 3a Østed By, Ølsted er privatejet, mens matrikel 3a, Ølsted By, Ølsted ejes af Aarhus Kommune, Ejendomme.

Natur og Miljø har vurderet det ansøgte i forhold til relevant lovgivning og planlægning og har ingen indvendinger imod etableringen. Planloven giver imidlertid mulighed for at stille en række betingelser hvad angår vandhullets udformning m.v.

Betingelserne er:

- At det opgravede materiale enten fjernes fra området eller udspredes i et lag på maksimalt 30-50 cm på arealer i nærheden, der ikke er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3
- At vandhullet får både dybe (maksimalt 1-2 meter) og lavvandede områder
- At hældningen af vandhullets bund og bredder gennemsnitlig ikke overstiger 1:5
- At vandhullet tilpasses landskabsformerne og der ikke etableres øer i vandhullet

- At vandhullet hverken må have tilløb eller afløb, heller ikke via dræn
- At der ikke udsættes krebs, fisk, fugle eller andre dyr i vandhullet
- At der ikke fodres i eller ved vandhullet
- At der ikke opstilles andehuse eller andre specielle indretninger i eller ved vandhullet
- At der ikke placeres lokkeænder i eller ved vandhullet
- At der ikke plantes buske og træer i en zone på mindst 10 meter omkring vandhullet, og eventuel beplantning består af danske busk- eller træarter.

Det skal også pointeres, at dræn, der afvander andres ejendom, ikke må afbrydes uden dispensation fra Vandløbsloven.

Desuden er vandhullet efter etableringen omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttet natur). Der må således ikke foretages ændringer i vandhullets tilstand uden en dispensation.

Vurdering i forhold til Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser, som ligger ca. 9,1 km fra projektområdet. Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrig søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld, samt egeskov og blandskove på mere eller mindre rig jordbund og tre arter: stor vandsalamander, damflagermus og odder.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 233		
Naturtyper:	Næringsrig sø (3150)	Rigkær (7230)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Stor vandsalamander (1166)	Odder (1355)
	Damflagermus (1318)	

Tabellen viser naturtyper og/eller arter på udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype jf. habitatdirektivet.

På grund af afstanden samt projektets karakter vurderes det konkrete projekt ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området væsentligt.

Bilag IV-arten stor vandsalamander forekommer i nærliggende vandhuller med nærmeste registrerede fund ca. 720 m mod vest. Bilag IV-arten løvfrø er registreret ca. 1,8 km mod nordøst. Vandhullet kan potentielt anvendes af stor vandsalamander og løvfrø

som ynglelokalitet og påvirker ikke yngle- eller rasteområder for bilag IV-arterne negativt.

Fattiggård Grøft ligger ca. 1,5 km nord for den ønskede placering af vandhullet, og er registreret som potentielt levested for odder. Det ansøgte projekt vurderes ikke at kunne påvirke yngle og rasteområder for odder.

Der er ikke registreret andre bilag IV-arter i nærområdet til den ansøgte placering af vandhullet.

På baggrund af ovenstående vurderer Aarhus Kommune, Natur og Miljø, at etableringen af vandhullet ikke kræver en konsekvensvurdering.

Med venlig hilsen

Tue Skov
Biolog