



Byggeri  
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Anne Juul Trane og Bo Vestergaard Kristensen  
Krajbjergvej 10  
8541 Skødstrup

13. juni 2024

Side 1 af 6

Ejendommens matr.nr.: 2 c, Vorre By, Skødstrup  
Adresse: Krajbjergvej 10, Vorre, 8541 Skødstrup  
Vedrørende: Landzonetilladelse til lovliggørelse af 54 m<sup>2</sup> sekundær bygning

**TEKNIK OG MILJØ**  
Aarhus Kommune

## LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til lovliggørelse af 54 m<sup>2</sup> sekundær bygning på matr.nr. 2 c, Vorre By, Skødstrup, beliggende Krajbjergvej 10, Vorre, 8541 Skødstrup.

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 31. maj 2024.

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

Byggearbejdet er ikke lovligt før klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet og lovliggørende byggetilladelse foreligger. Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om klagefrister.

### Tilladelsen omfatter

Lovliggørelse af 54 m<sup>2</sup> sekundær bygning i form af udhus.



Blå markering angiver bygning der lovliggøres

**Byggeri**  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

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

Sag:  
S2024-28303

Sagsbehandler:  
Tine Hedevang Nielsen

Telefontid 9.30-11.30  
Ekspeditionstid 9.30-15.00



Til ansøgningen hører opmåling og fotos – disse er vedlagt af-gørelsen.

13. juni 2024

Side 2 af 6

## **Faktiske forhold**

### Ejendommen

Ejendommen er en **ikke** landbrugsnoteret ejendom på 1,4 ha.

### BBR-oplysninger

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

- Bygning nr. 1: Bolig
- Bygning nr. 2-7: Hundepension

## **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.

Ejendommen er placeret fjernt fra et § 3-område.

## **Plangrundlag**

### Zonestatus

Ejendommen er beliggende i landzone.

### Kommuneplan

Området er i kommuneplan 2017 kortlagt som storbakket landskab.

Det storbakkede landskab fremstår enkelt og præget af store åbne dyrkningsflader med sparsom bevoksning af læhegn og småbiotoper. Enkelte steder brydes markfladerne af markante skovbryn og skove. Bebyggelsen består af større gårde og landsbyer samt husmandssteder og mindre gårde langs vejene. I det storbakkede landskab giver terrænet mulighed for vide udsigter. De storbakkede landskaber findes mange steder i kommunen og kan f.eks. opleves nordøst for Solbjerg eller øst for Mejlby og Hårup.



Området er også beliggende indenfor et område med særlig geologisk interesse. Områder af særlig geologisk interesse omfatter dels større områder, hvor terrænformerne afspejler landskabets tilblivelse, dels mindre lokaliteter, hvor de aflejringer, som landet er opbygget af, er synlige (blotninger). Blotningerne giver en let adgang til oplysninger om de geologiske lag og processer. Mange af de geologiske interesseområder har stor rekreativ værdi på grund af de særprægede landskabsformer og visuelle kvaliteter. Profiler kan blotlægges ved kysterosion eller ved råstofgravning. Dem kan vi derfor ikke udpege på forhånd. Ved kysterosion og råstofgravning kan der blotlægges profiler af stor geologisk interesse. Ud fra en geologisk synsvinkel vil det være godt, hvis der herefter kun sker en begrænset fortsat erosion og eventuel efterbehandling.

13. juni 2024

Side 3 af 6

Området er endvidere beliggende i et større sammenhængende landskab, som består af landskabstræk, der hænger sammen i en større helhed. Det kan være langstrakte geologiske formationer og landskaber med store udsigter. Sammenhængen kan gå på tværs af beskyttelsesniveau og landskabstype, og de større sammenhængende landskaber går også typisk på tværs af kommunegrænserne. Ved placering af byggeri og anlæg, der har visuel påvirkning i en større skala, skal der tages særligt hensyn til de større sammenhængende landskaber.

### **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 sekundær bebyggelse ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet der gives mulighed for opførelse af sekundære bygninger på beboelsesejendomme i landzone.

Vi har herudover lagt vægt på, at den sekundære bygning har en beskeden størrelse på 54 m<sup>2</sup>. Bygningen er opført i tilknytning til eksisterende bebyggelse og der sker ikke en uhensigtsmæssig



spredning af bebyggelse ved lovliggørelsen, da bygningen er opført som sidebygning til eksisterende bygning.

13. juni 2024

Side 4 af 6

Samlet er det derfor vores vurdering, at der kan udstedes lovliggørende landzonetilladelse til den sekundære bygning.

### **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. Ansøgning er modtaget.

*Byggeriet må ikke påbegyndes inden byggetilladelse foreligger.*

#### Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 14-06-2024.

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 12-07-2024.



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

13. juni 2024

Side 5 af 6

Med venlig hilsen

Tine Hedevang Nielsen  
Byggesagsbehandler

**Landzonetilladelsen meddeles på baggrund af følgende**

- Opmåling og fotos, modtaget den 31-05-2024, bilag D2024-190491

*Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.*

**Vedlagt**

- Klagevejledning: Planloven



## KLAGEVEJLEDNING

13. juni 2024

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 fejlført 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.

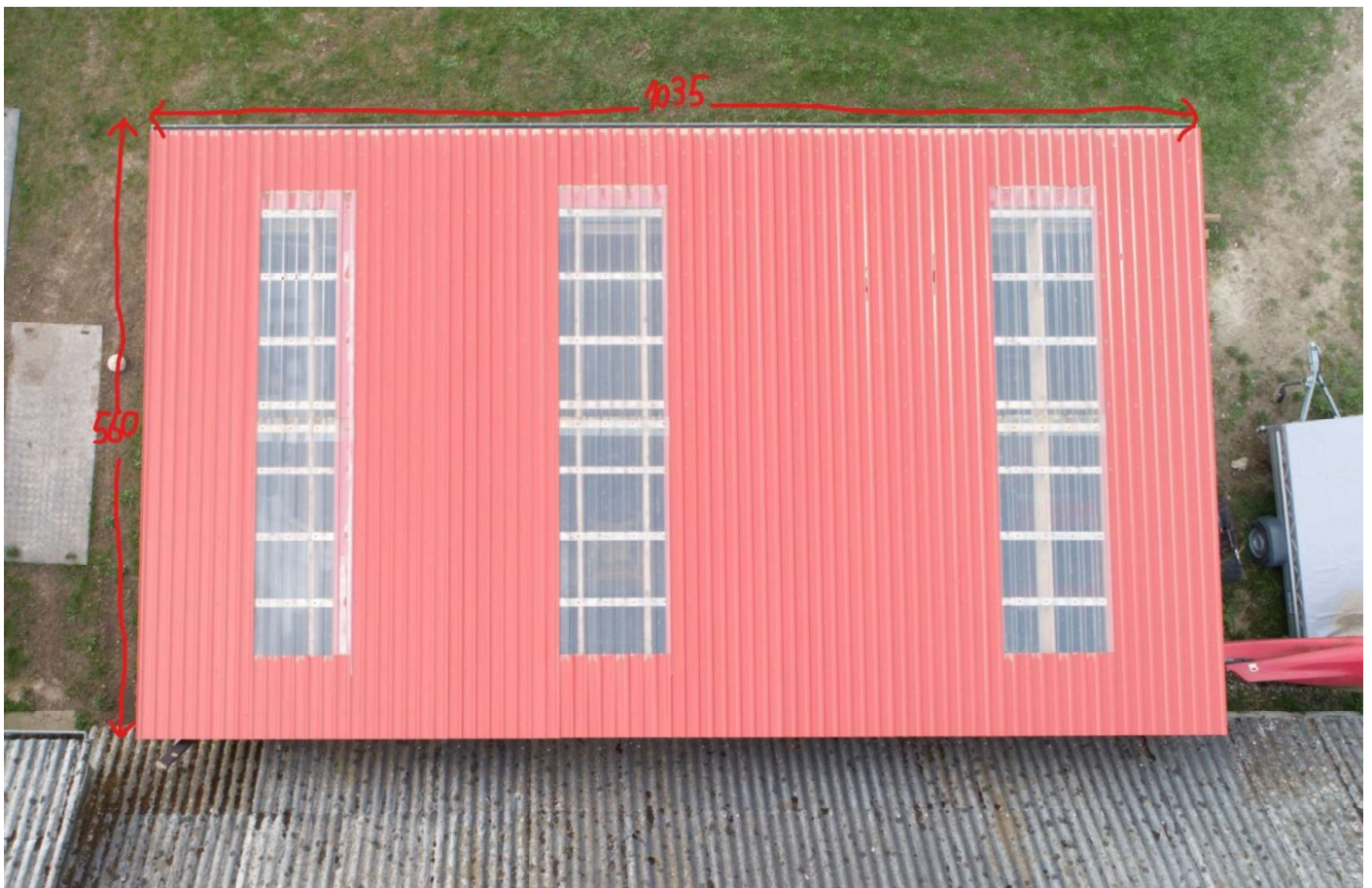
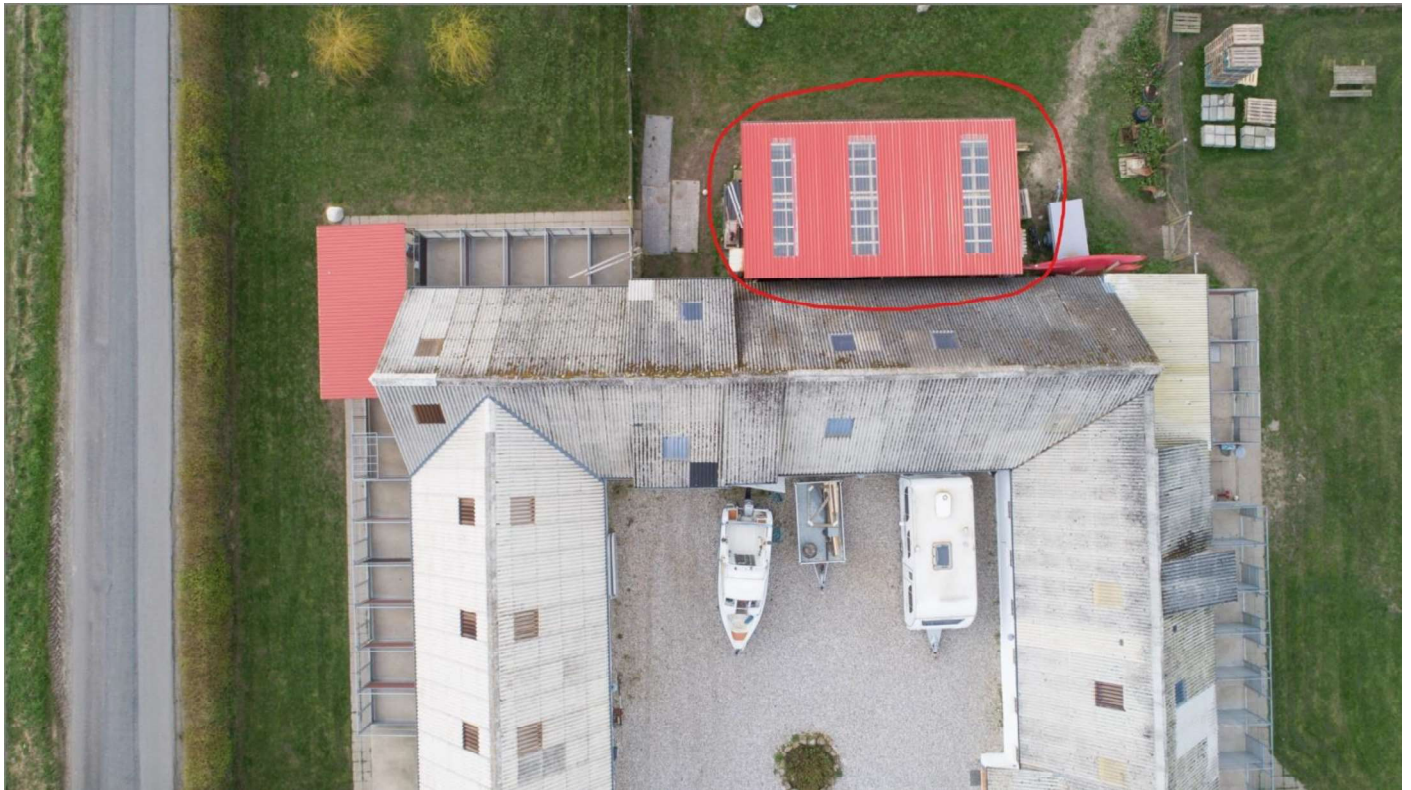
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du inden udløbet af klagefristen sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse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



Bygning 5







1. 17 stk. Bærende stolper i 100 x 100 mm., de er monteret på stolpesko, som alle støbt 90 cm. i jorden.
2. 2 Stk. Overlægger som er 100 x 100 mm. stolper, som er gennemgående i begge langsider.
3. 16 stk. Tagspær 300 x 45 mm. som alle er gennemgående fra side til side.
4. 10 stk. Tagregler 72 x 45 mm.
5. Portåbningen måler højde 265 cm. brede 305 cm.
6. Beklædning på sider er Trapezplader MVP 21 og taget er Trapezplader MTP 21 og Trapez-Lysplader i Polycarbonat, alle fra Karl Molin / karlmolin.com

Tagfladen måler 560 cm. x 1035 cm.

Skuret måler 550 cm. x 980 cm.

De 2 kabler som er synlige i den ene endegavl, er to netværkskabler til vores overvågningskameraer, Der er ingen strøm i skuret.



Indlagte billeder er blot for at give et indtryk af huset.











Jeg håber, at ovennævnte er fyldestgørende, eller må I endelig sige til.