



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Natur og Miljø

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand
Att. Tue Skov

20. marts 2026

Side 1 af 6

Ejendommens matr.nr.: 5 f, Sabro By, Sabro
Adresse: Stillingvej 78, 8471 Sabro
Vedrørende: Landzonetilladelse til etablering af 7 vandhuller

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til etablering af 7 vandhuller på matr.nr. 5 f, Sabro By, Sabro, beliggende Stillingvej 78, 8471 Sabro.

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 16-03-2026.

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

Etableringen af vandhullerne 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:
S2026-21267

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

Tilladelsen omfatter

Etablering af 7 vandhuller.



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.



Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- At det opgravede materiale enten fjernes fra området eller udspreddes 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 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

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 22,6 ha.

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

Den ansøgte placering af vandhullet ligger ca. 8 km fra nærmeste Natura 2000-område.

H233 (Brabrand Sø med omgivelser). Udpegningsgrundlaget for dette område er fem naturtyper samt tre arter. Det drejer sig om næringsrige søer og vandhuller, rigkær og tre skovnaturtyper samt arterne stor vandsalamander, damflagermus og odder.

20. marts 2026

Side 2 af 6



På baggrund af denne afstand samt karakteren af det ansøgte kan en negativ effekt på dette områdes udpegningsgrundlag efter Kommunens vurdering afvises.

20. marts 2026

Side 3 af 6

Stor vandsalamander og spidssnudet frø er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, og er registreret i nærheden af projektområdet, hhv. ca. 500 m øst og syd for projektområdet. Etableringen af nye vandhuller vurderes at kunne forbedre ynglemulighederne for begge bilag IV-arter.

Lilleå ligger ca. 300 m øst for projektområdet, og er udpeget som potentielt levested for odder som er en bilag IV-art. Etableringen af de ansøgte vandhuller vurderes ikke at påvirke hverken yngle- eller rasteområder for odder væsentligt.

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.

Plangrundlag

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i landzone.

Lokalplan

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende udenfor kommuneplanens rammeområder.

Området er i kommuneplan 2025 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.

20. marts 2026

Side 4 af 6

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af vandhullerne ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre.

Vi har herudover lagt vægt på, at vandhullerne skal være medvirkende til at understøtte et varieret plante- og dyreliv.

Samtidig vurderer vi, at vandhullerne ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme.

Aarhus Kommune vurderer, at etablering af vandhullerne ikke påvirker områdets landskabskarakter væsentligt, eftersom der er tale om forhold nede i terrænniveau.

Samlet er det derfor vores vurdering, at etablering af de 7 vandhuller 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. 572 af 29. maj 2024.

Kommuneplan

Kommuneplan 2025 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 23-03-2026.

20. marts 2026

Side 5 af 6

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 20-04-2026

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 og udtalelse vedrørende etablering af vandhuller på matr.nr. 46a og 5f, Sabro By, Sabro, bilag D2026-111559.

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

20. 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



Byggesag

16. marts 2026
Side 1 af 4

Ansøgning og udtalelse vedrørende etablering af vandhuller på matr.nr. 46a og 5f, Sabro By, Sabro.

TEKNIK OG MILJØ

By og Natur
Aarhus Kommune

Ansøgning

Der ansøges hermed om etablering af 7 vandhuller ved Sabro. Vandhullerne etableres i fugtige lavninger i landskabet og tilpasses terrænet. Arealet er tidligere markareal. Vandhullerne bliver mellem ca. 250-2150 m² og etableres som lavvandede vandhuller med en maksimal vanddybde på ca. 1-2 m. Opgravet planeres i nærmeste omgivelser. Lavningerne er i dag afvandede med dræn og alle dræn eftersøges og afskæres som udgangspunkt for, at der kan komme mere permanent vandspejl i de ellers tørlagte lavninger.

Dræn fra naboarealer ledes til terræn eller videreføres i lukkede rør hvor det ikke er muligt at lukke dem. Ideen med projektet er at genskabe så meget af den naturlige hydrologi i området som muligt, og den beskrevne tilgang skal gerne skabe et varieret udvalg af vandhuller med forskellige størrelser og vanddybder, hvilket understøtter et varieret plante- og dyreliv. Flere af vandhullerne forventes at blive mere permanente vandhuller, mens andre bliver mere temporære.

Vandhullerne etableres i etaper i takt med viden om eksisterende dræn opnås. På kortoversigten nedenfor, ses markeret hvor der etableres vandhuller. I tabellen set størrelsen på vandhullerne.

Der søges særskilt dispensation fra Vandløbsloven og Naturbeskyttelsesloven, hvor det er påkrævet.

Natur og Miljø

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 21 36 09 56

Sag: GEO-2026-002035
Dokumentnummer:
15752733

Sagsbehandler:
Tue Skov



16. marts 2026
Side 2 af 4



Oversigtskort med placering af vandhuller.

	id	▲	Area
1		1	275,520
2		2	2130,703
3		3	1913,551
4		4	640,775
5		5	808,430
6		6	811,306
7		7	787,761

Tabel med vandhullernes størrelse



Udtalelse

Aarhus Kommune ansøgninger om etablering af op til 7 vandhul på mellem ca. 275-2130 m² på ovennævnte matrikler. Vandhullerne ansøges etableret i landzone, og kræver derfor landzonetilladelse.

16. marts 2026
Side 3 af 4

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 udspreddes 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 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

Den ansøgte placering af vandhullet ligger ca. 8 km fra nærmeste Natura 2000-område,

H233 (Brabrand Sø med omgivelser). Udpegningsgrundlaget for dette område er fem naturtyper samt tre arter. Det drejer sig om næringsrige søer og vandhuller, rigkær og tre skovnaturtyper samt arterne stor vandsalamander, damflagermus og odder.



16. marts 2026
Side 4 af 4

På baggrund af denne afstand samt karakteren af det ansøgte kan en negativ effekt på dette områdes udpegningsgrundlag efter Kommunens vurdering afvises.

Stor vandsalamander og spidssnudet frø er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, og er registreret i nærheden af projektområdet, hhv. ca. 500 m øst og syd for projektområdet. Etableringen af nye vandhuller vurderes at kunne forbedre ynglemulighederne for begge bilag IV-arter.

Lilleå ligger ca. 300 m øst for projektområdet, og er udpeget som potentielt levested for odder som er en bilag IV-art. Etableringen af de ansøgte vandhuller vurderes ikke at påvirke hverken yngle- eller rasteområder for odder væsentligt.

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