



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

PB&E ApS

Rudolfgårdsvej 1A
8260 Viby J

27. maj 2025

Side 1 af 5

Ejendommens matr.nr.: 21 h, Mårslet By, Mårslet
Adresse: Nymarksvej 29, 8320 Mårslet
Vedrørende: Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus med integreret garage

TEKNIK OG MILJØ

Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus med integreret garage på matr.nr. 21 h, Mårslet By, Mårslet, beliggende Nymarksvej 29, 8320 Mårslet.

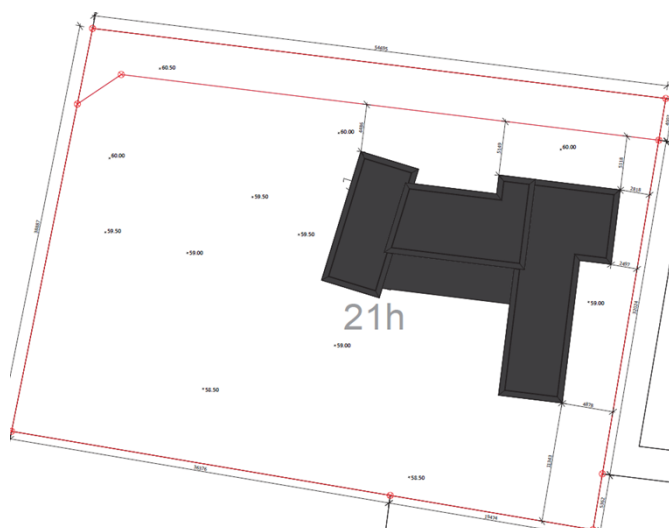
Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 05-05-2025.

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 med integreret garage og overdækket areal på i alt 334 m².



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.

Byggeri

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

Sag:
S2025-26654

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00



27. maj 2025

Side 2 af 5

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en **ikke** landbrugsnoteret ejendom på 2217 m².

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 320313BO.

Det fremgår af kommuneplanramme 320313BO, at områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, også lave etageboliger. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold. Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgswarebutikker på op til 200 m², når det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning. 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.



27. maj 2025

Side 3 af 5

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer i perioden fra den 08-05-2025 til den 22-05-2025.

Der er ikke indkommet bemærkninger til projektet i forbindelse med orienteringen.

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 ejendommen.

Vi har herudover lagt vægt på, at der i området er andre lignende enfamiliehus og at det nye enfamiliehus er placeret, så det ikke er til gene for de omkringboende.

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 er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer.

Samlet er det derfor vores vurdering, at opførelse af det nye enfamiliehus 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.

27. maj 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 29-05-2025.

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 26-06-2025

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:

- NMV SIt plan.pdf (1) 26-04-2025 06:19, bilag D2025-153953.
- NMV grundplan.pdf (1) 26-04-2025 06:19, bilag D2025-153954.
- 3_PDFsam_NMV snit.pdf (1) 26-04-2025 06_19 - Snit C-C, bilag D2025-153947.
- 2_PDFsam_NMV snit.pdf (1) 26-04-2025 06_19 - Snit B-B, bilag D2025-153948.
- 1_PDFsam_NMV snit.pdf (1) 26-04-2025 06_19 - Snit A-A, bilag D2025-153949.
- 1_PDFsam_NMV facader.pdf (1) 26-04-2025 06_19 - Facade nord & syd, bilag D2025-153950.
- 2_PDFsam_NMV facader.pdf (1) 26-04-2025 06_19 - Facade øst & vest, bilag D2025-153951.

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

27. maj 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

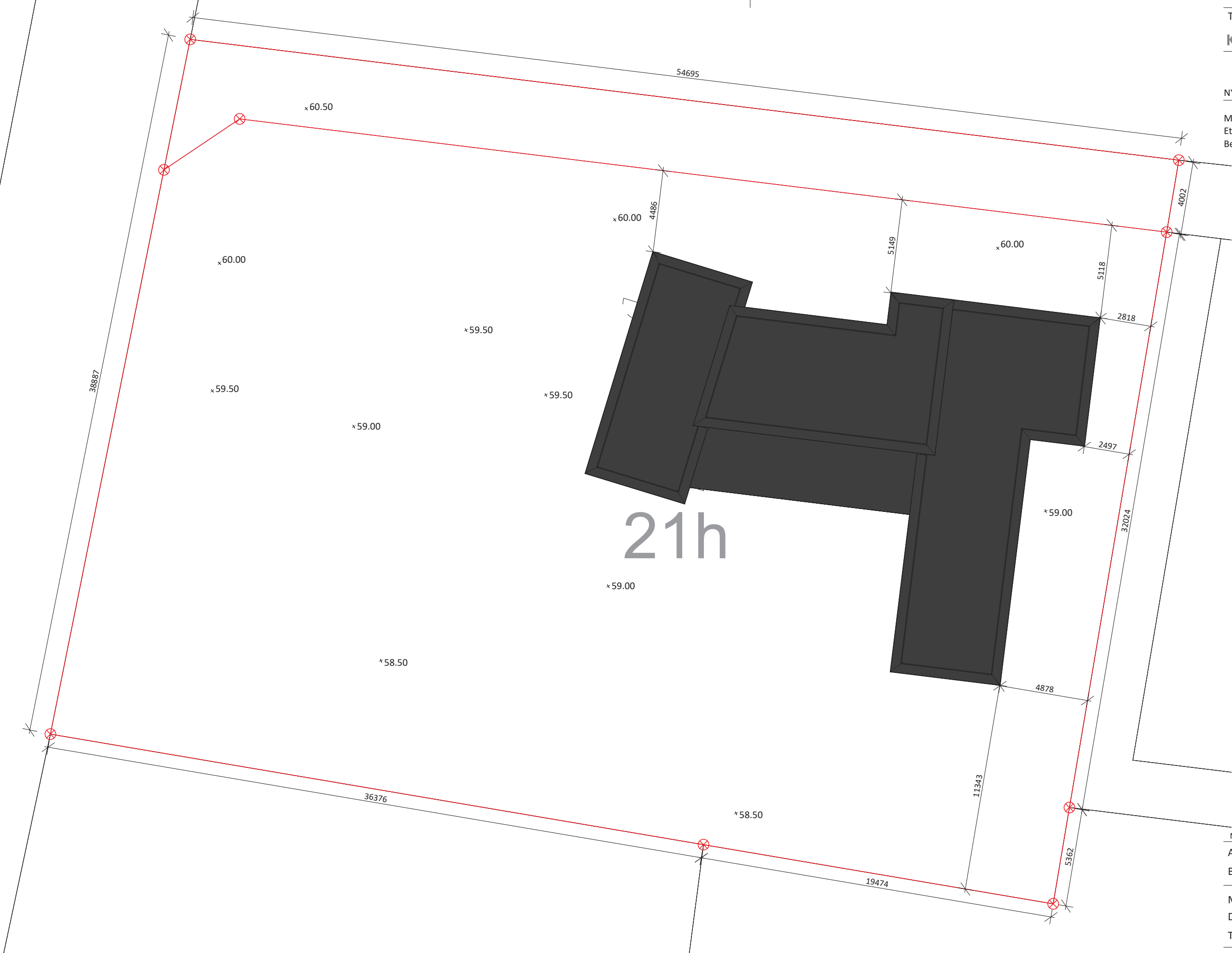
Planklagenævnet er klagemyndighed. Du klager via Klageportalen, som du finder på kpo.naevne-neshus.dk. Klageportalen ligger også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID/Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed,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



Tegningsnr:

Rev.:

K01_H1_N01

NYMARKSVEJ 29, 8320 Mårslet

Matr. 21h:

Etageareal:

Bebyggelsesprocent:

2.217 m²

333,3 m²

12,76 %

Nr.

Revision

Dato

Adresse:

Bygherre:

Mål:

Dato:

Tegn.:

Emne:

Nymarksvej 29, 8320 Mårslet

Danni Bøggild

1 : 200

03.02.2025

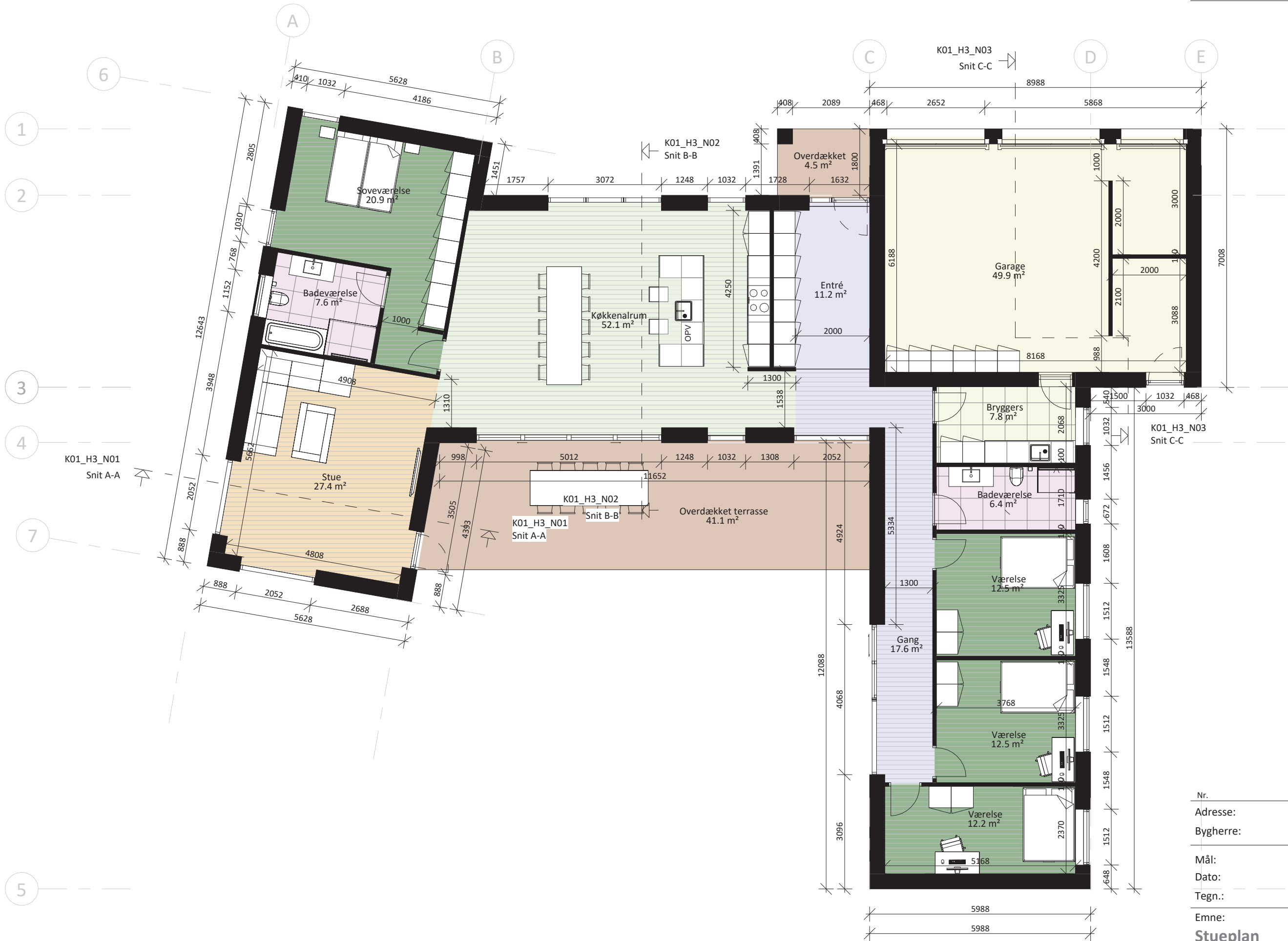
JHN

Situationsplan

Tegningsnr:

Rev.:

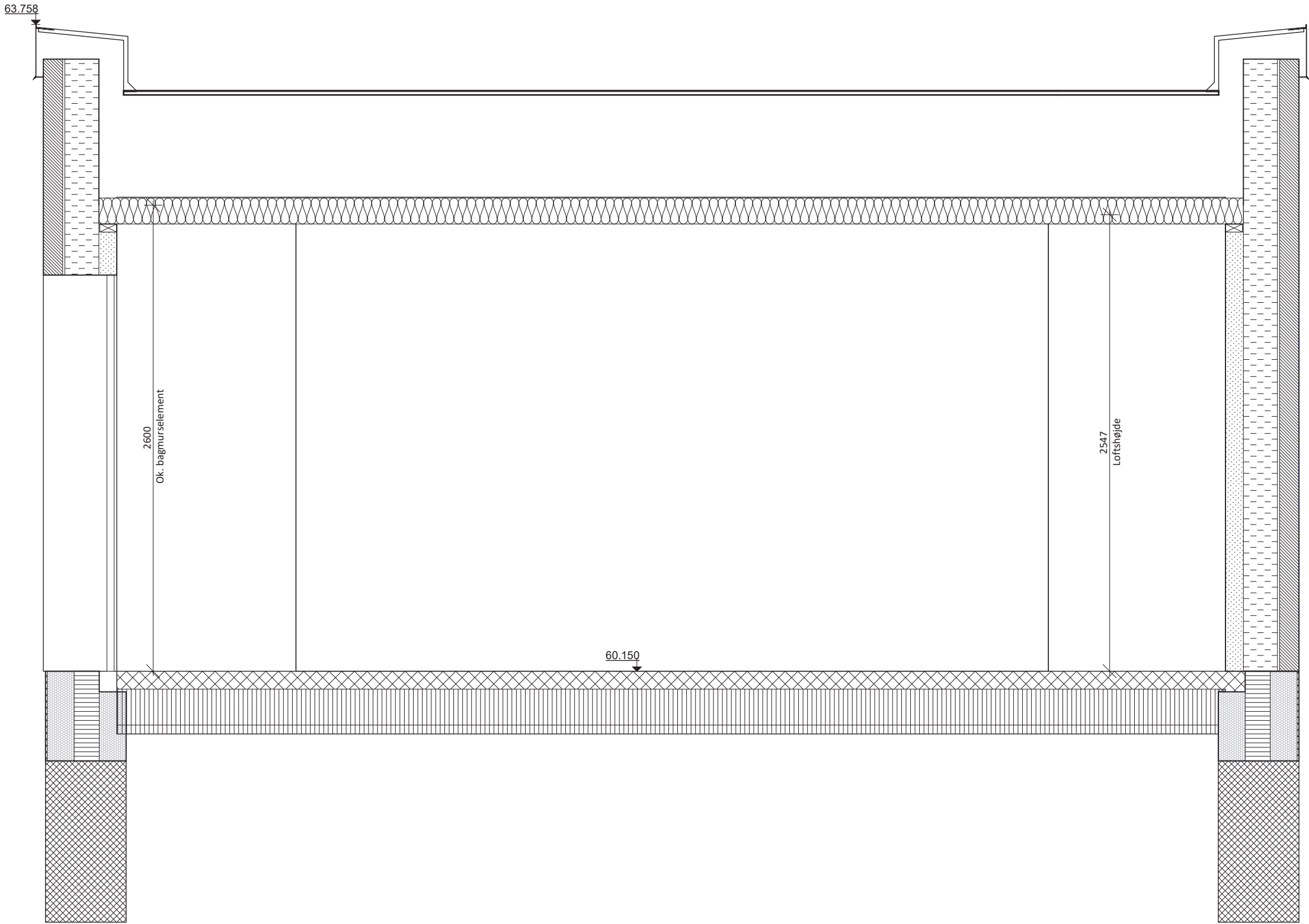
K01_H1_N01



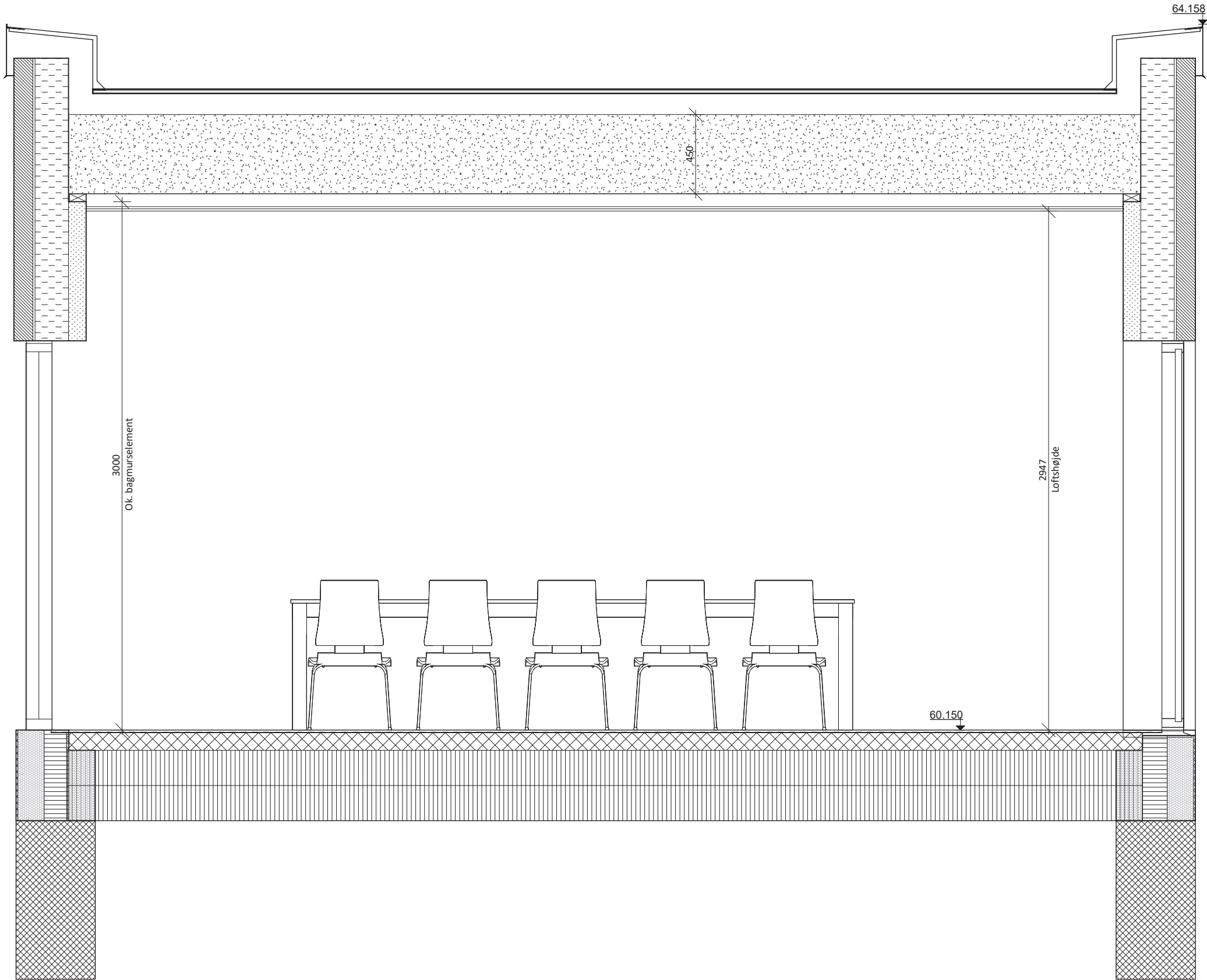
Note

Alle ubenævnte mål i mm.
Alle indvendige døre er 9M døre.

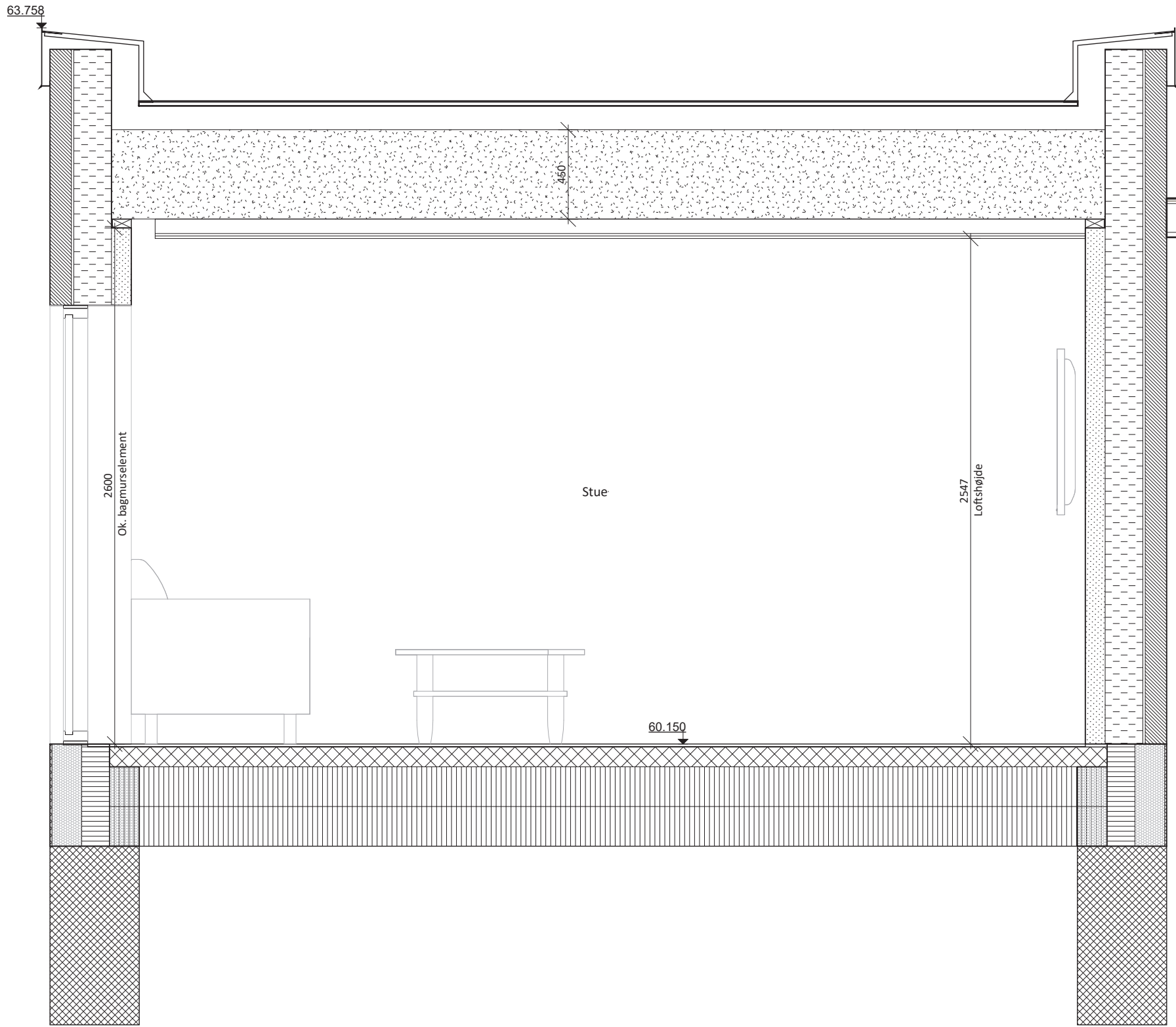
Nr.	Revision	Dato
Adresse:	Nymarksvej 29, 8320 Mårslet	
Bygherre:	Danni Bøggild	
Mål:	1 : 100	
Dato:	03.02.2025	
Tegn.:	JHN	
Emne:	Stueplan	
Tegningsnr:	Rev.:	



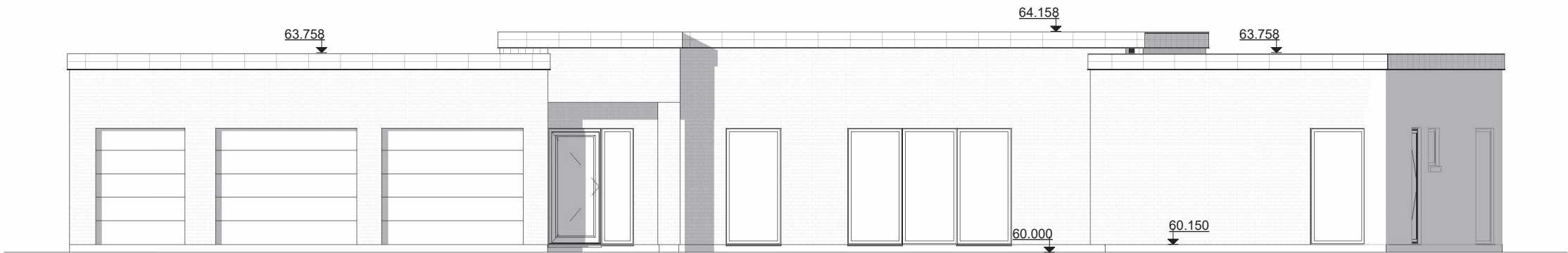
Nr.	Revision	Dato
Adresse:	Nymarksvej 29, 8320 Mårslet	
Bygherre:	Danni Bøggild	
Mål:	1 : 25	
Dato:	03.02.2025	
Tegn.:	JHN	
Emne:	Snit C-C	



Nr.	Revision	Dato
Adresse:	Nymarksvej 29, 8320 Mårslet	
Bygherre:	Danni Bøggild	
Mål:	1 : 25	
Dato:	03.02.2025	
Tegn.:	JHN	
Emne:	Snit B-B	
Tegningsnr:	Rev.:	



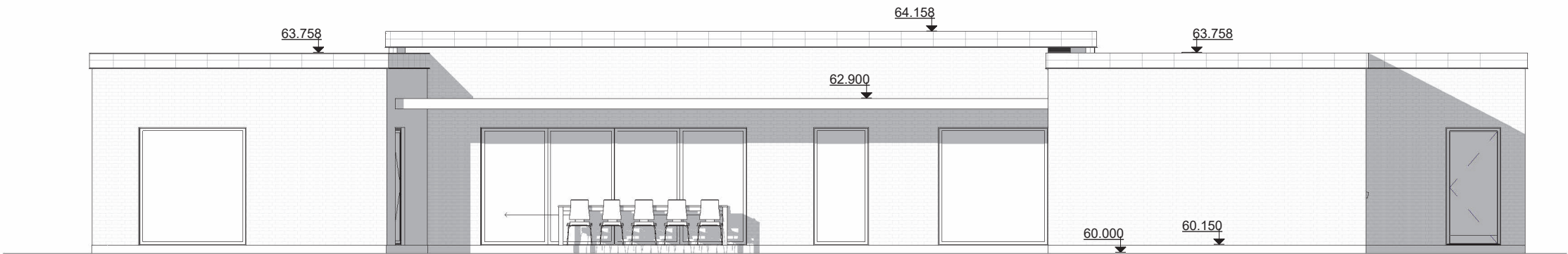
Nr.	Revision	Dato
Adresse:	Nymarksvej 29, 8320 Mårslet	
Bygherre:	Danni Bøggild	
Mål:	1 : 25	
Dato:	03.02.2025	
Tegn.:	JHN	
Emne:	Snit A-A	



1

Facade nord

1 : 100

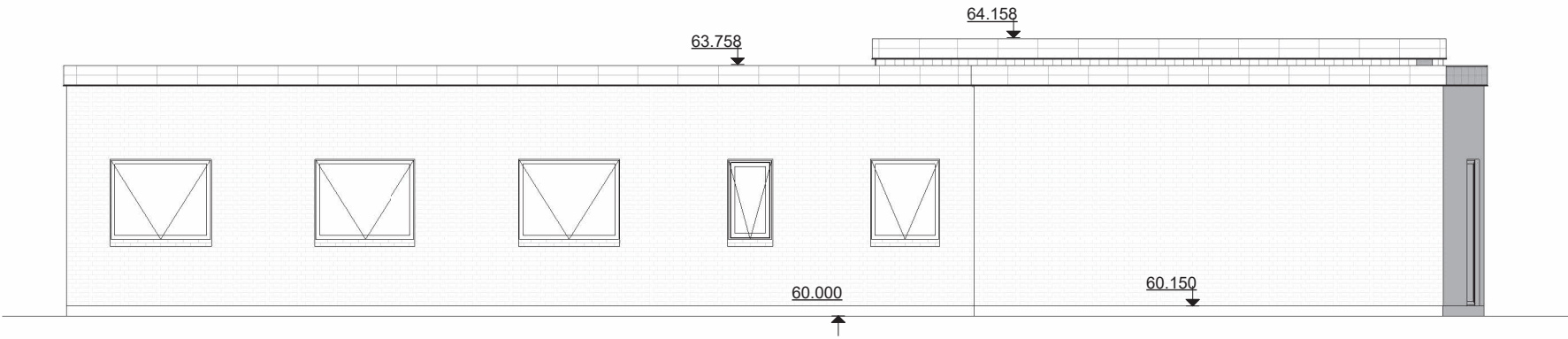


2

Facade syd

1 : 100

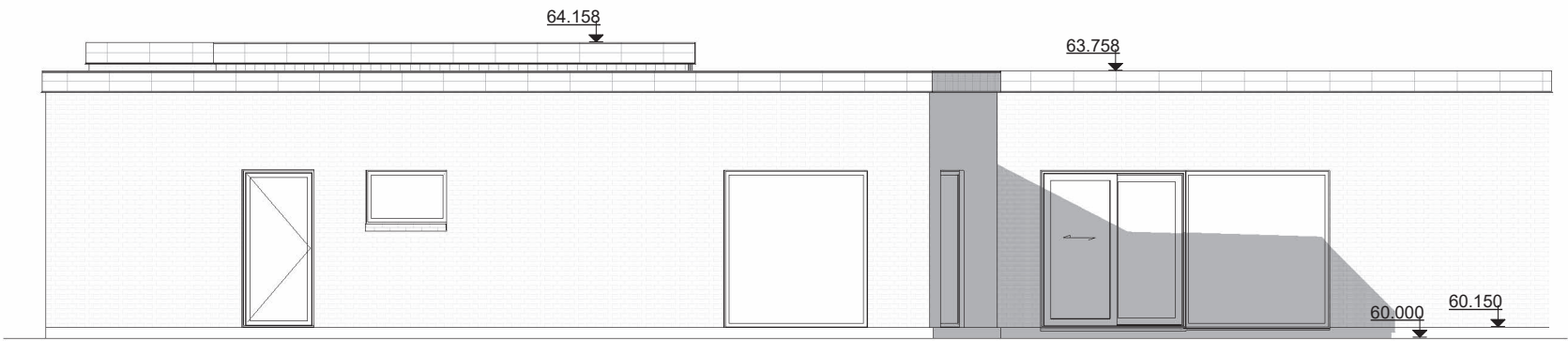
Nr.	Revision	Dato
Adresse:	Nymarksvej 29, 8320 Mårslet	
Bygherre:	Danni Bøggild	
Mål:	1 : 100	
Dato:	03.02.2025	
Tegn.:	JHN	
Emne:	Facade nord & syd	



①

Facade øst

1 : 100



②

Facade vest

1 : 100

Nr.	Revision	Dato
Adresse:	Nymarksvej 29, 8320 Mårslet	
Bygherre:	Danni Bøggild	
Mål:	1 : 100	
Dato:	03.02.2025	
Tegn.:	JHN	
Emne:	Facade øst & vest	