



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Privat Byggerådgivning Aps.

Lindevej 22B
8260 Viby j
Att. Christoffer Dinesen

12. marts 2026

Side 1 af 5

Ejendommens matr.nr.: 3 c, Løjenkær By, Astrup
Adresse: Findalsvej 4, 8300 Odder
Vedrørende: Landzonetilladelse til lovliggørelse af udvidelse af Byg. 3

TEKNIK OG MILJØ

Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til lovliggørelse af udvidelse af Byg. 3 på matr.nr. 3 c, Løjenkær By, Astrup, beliggende Findalsvej 4, 8300 Odder.

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 30-01-2026.

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

Byggeriet er ikke lovligt før klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet og byggetilladelse foreligger. 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

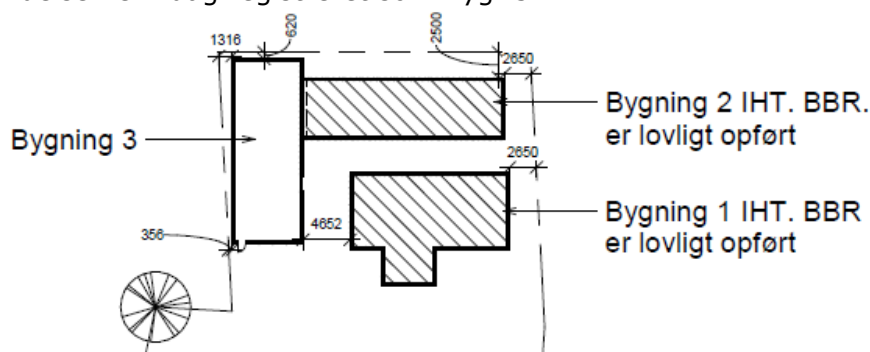
Sag:
S2026-19299

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

Tilladelsen omfatter

Lovliggørelse af udvidelse af Byg. 3 (udhusformål) med 56 m². Udvidelsen er i dag registreret som Byg. 5 i BBR.



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en **ikke** landbrugsnoteret ejendom på 4627 m².



BBR-oplysninger

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom.
- Bygning nr. 2: Tiloversbleven landbrugsbygning.
- Bygning nr. 3: Tiloversbleven landbrugsbygning.
- Bygning nr. 5: Udhus.
- Bygning nr. 6: Udhus.

12. marts 2026

Side 2 af 5

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 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.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at lovliggørelse af udvidelsen af Byg. 3 ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet udvidelsen er beliggende i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse.



12. marts 2026

Side 3 af 5

Vi har herudover vurderet, at udvidelsen af Byg. 3 ikke påvirker eller er til gene for de omkringliggende ejendomme. Den nærmeste beboelsesbygning er beliggende ca. 220 meter fra udvidelsen af Byg. 3.

Aarhus Kommune vurderer, at lovliggørelse af udvidelsen af Byg. 3 ikke påvirker områdets landskabskarakter nævneværdigt, eftersom udvidelsen er beliggende i tilknytning til ejendommens eksisterende bygningsmasse og på den baggrund vurderes det, at landskabets eksisterende kvaliteter ikke påvirkes.

Samlet er det derfor vores vurdering, at lovliggørelse af udvidelsen af Byg. 3 til udhusformål 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 byggetilladelse. Ansøgning er modtaget.

Byggeriet er ikke lovligt før lovliggørende byggetilladelse foreligger.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 13-03-2026.

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 10-04-2026

12. marts 2026

Side 4 af 5

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:

- F.01 Facader mod øst og vest, bilag D2026-98409.
- P.02 Situationsplan, bilag D2026-98411.
- P.01 Stueplan, bilag D2026-98412.
- F.02 Facader mod syd og nord, bilag D2026-98413.

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

12. marts 2026

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.

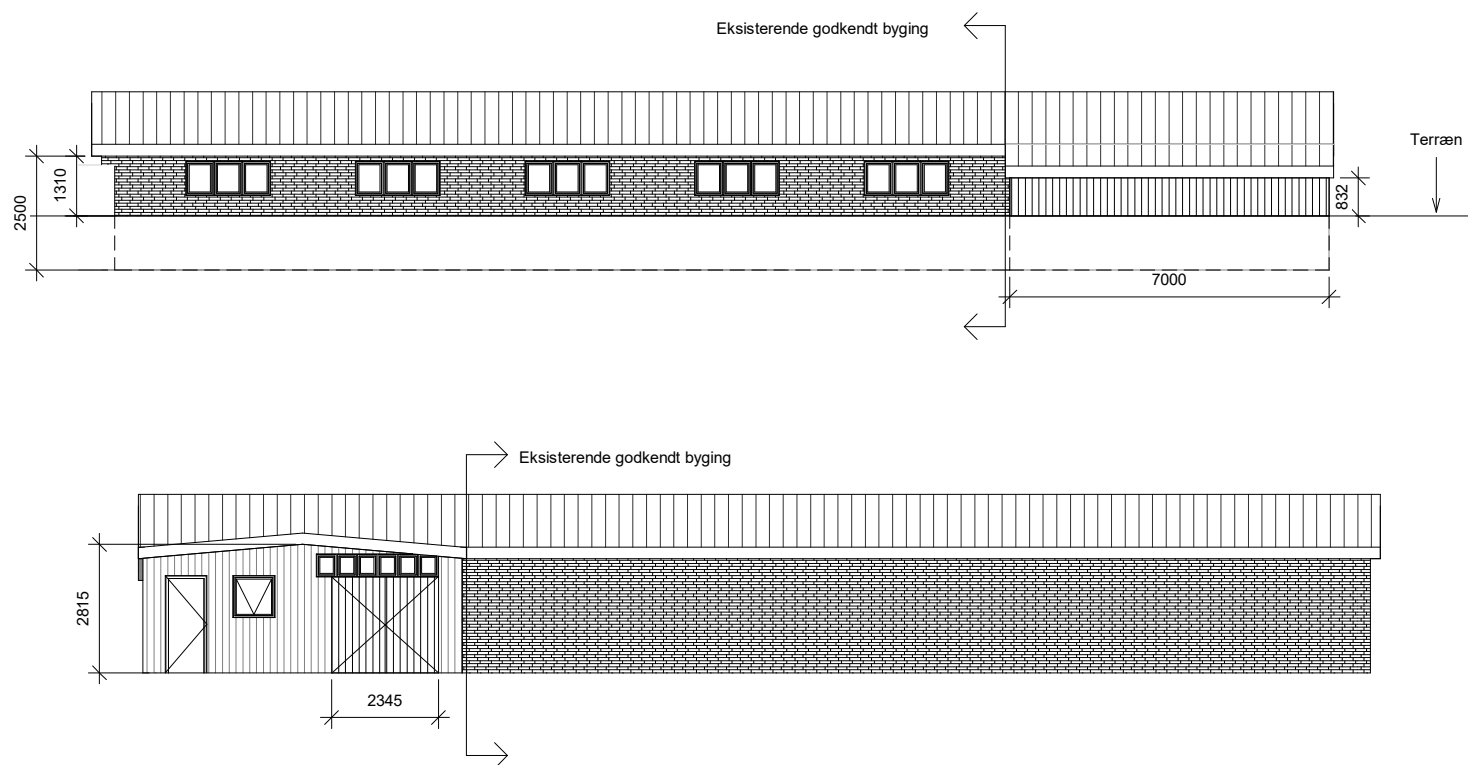
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du inden udløbet af klagefristen sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse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

F. 02



	Bygherre: Poul Just		Tegnings nr: F. 02
	Emne: Lovliggørelse		
	Signatur: CD	Dato: 01/29/26	
	Godkendt af: CD	Mål: 1 : 100	
	Tegnings navn: Facader mod syd og nord		

Lindevej 22B

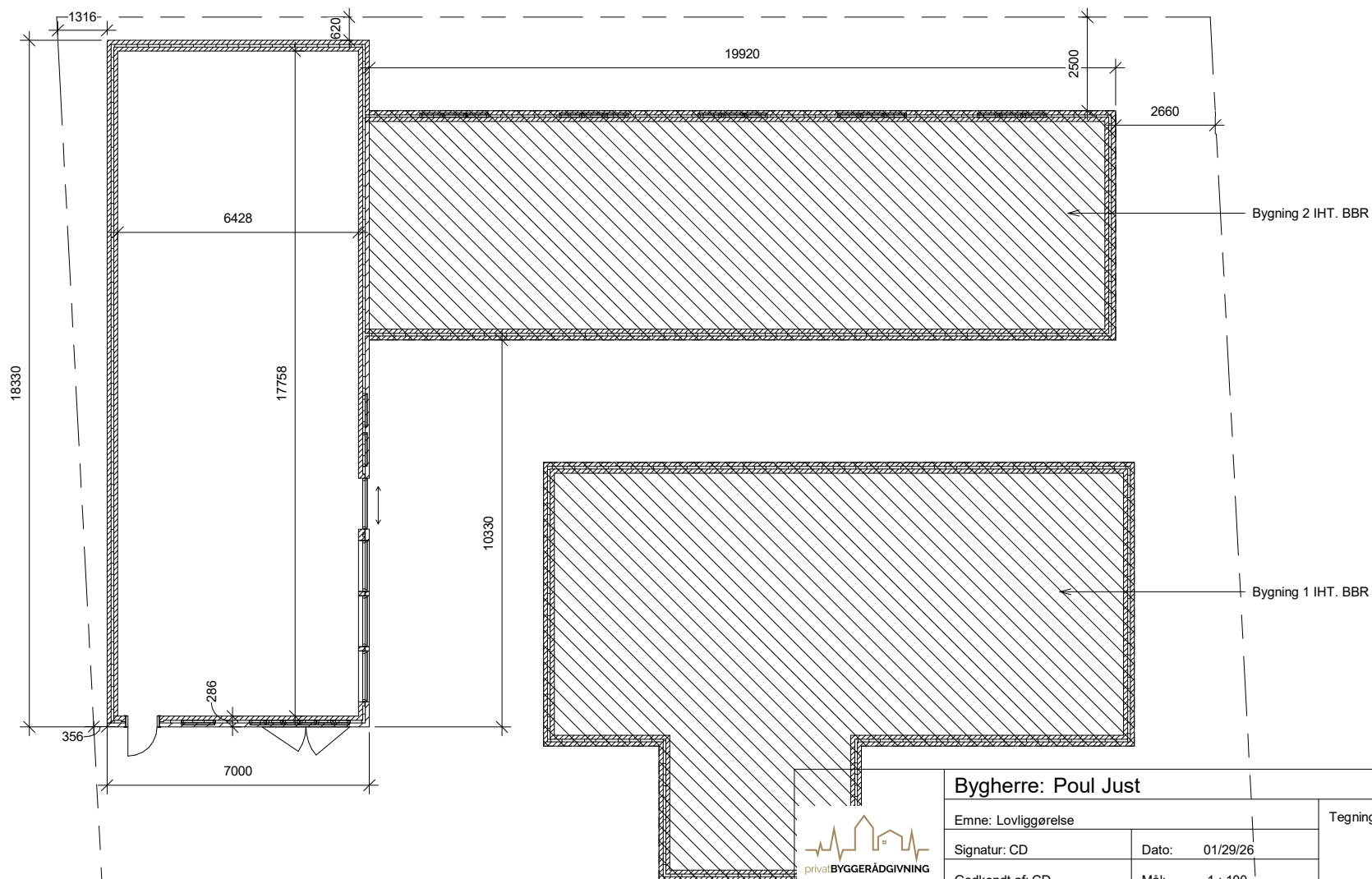
8260 Viby j

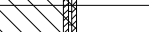
Tlf.: 28449730

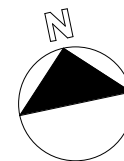
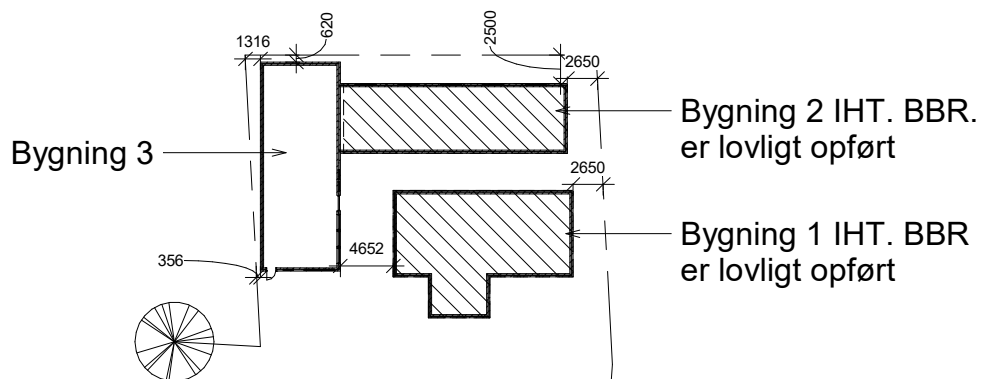
Mail: info@privatbyggeraadgivning.dk

Web: http://www.privatbyggeraadgivning.dk

P.01



 privatBYGGERÅDGIVNING	Bygherre: Poul Just		Tegnings nr: P.01
	Emne: Lovliggørelse		
	Signatur: CD	Dato: 01/29/26	
	Godkendt af: CD	Mål: 1 : 100	
	Tegnings navn: Stueplan		



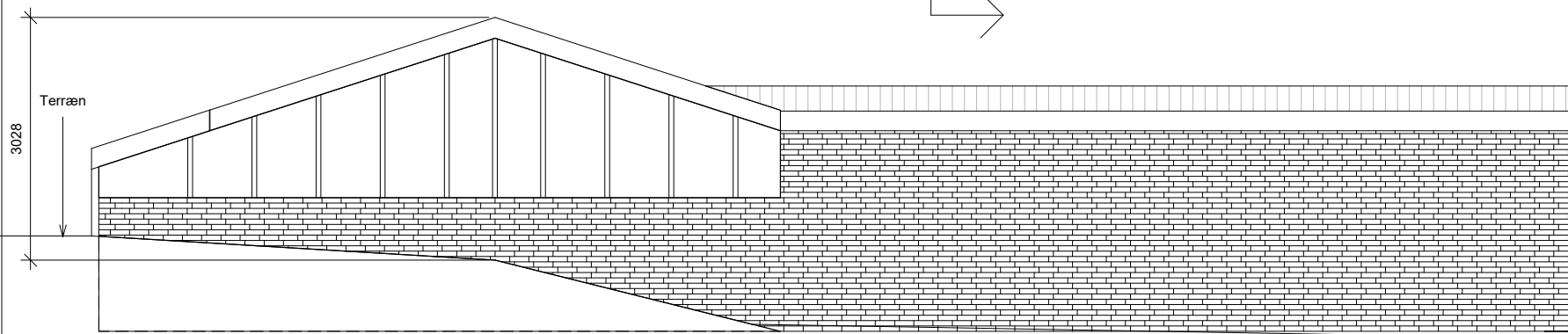
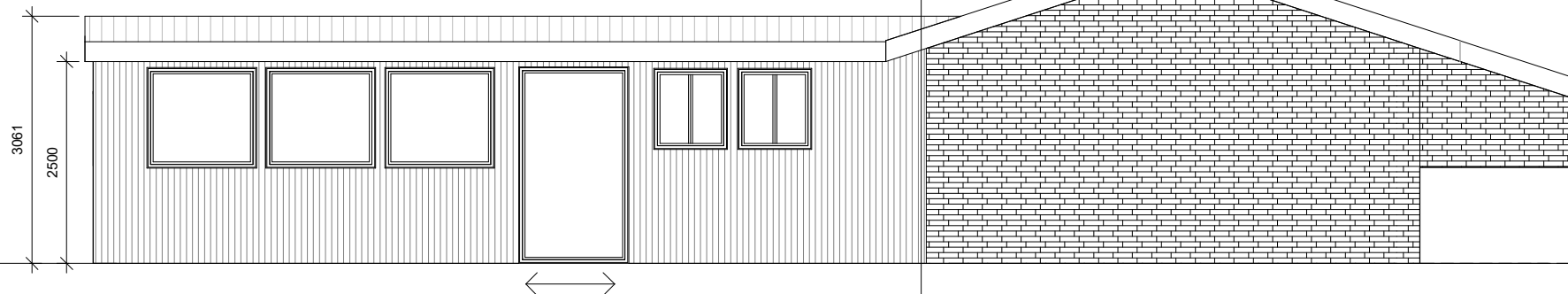
Findalsvej 4
8300 Odder
Matrikel: 3C, Løjenkær By, Astrup
Grund: 4627 kvm
Bolig areal bygning 1: 139 kvm
Sekundær areal bygning 2: 121 kvm
Sekundær areal bygning 3: 128 kvm
Fradrag sekundærbebyggelse: 50%
Bebyggelsesprocent: 7,3%

Bygherre: Poul Just			Tegnings nr: P.02
Emne: Lovliggørelse			
Signatur: CD	Dato: 01/29/26		
Godkendt af: CD	Mål: 1 : 400		
Tegnings navn: Situationsplan			

F.01

Eksisterende godkendt bygning

Terræn



Bygherre: Poul Just

Emne: Lovliggørelse

Signatur: CD

Godkendt af: CD

Tegnings navn: Facade mod øst og vest

Dato: 01/29/26

Mål: 1 : 50

Tegnings nr:

F.01

Lindevej 22B

8260 Viby j

Tlf.: 28449730

Mail: info@privatbyggerraadgivning.dk

Web: http://www.privatbyggerraadgivning.dk