



Byggeri, Jura
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Geopartner Landinspektører A/S

Att.: Rasmus Ørbæk Lukassen

E-mail: rol@geopartner.dk

13. oktober 2026
Side 1 af 7

Landzonetilladelse til udstykning af landbrugsejendom fra landbrugsejendom med flere beboelsesbygninger

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Ejendommens matr.nr.: 2a, Spørring By, Spørring
Adresse: Randersvej 587 og Sognevejen 3, 8380 Trige
Vedrørende: 2a, 11a, 5x og 52 mfl. Spørring By, Spørring – Randersvej 587 og Sognevejen 3 – Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning (2604720)

Byggeri, Jura
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

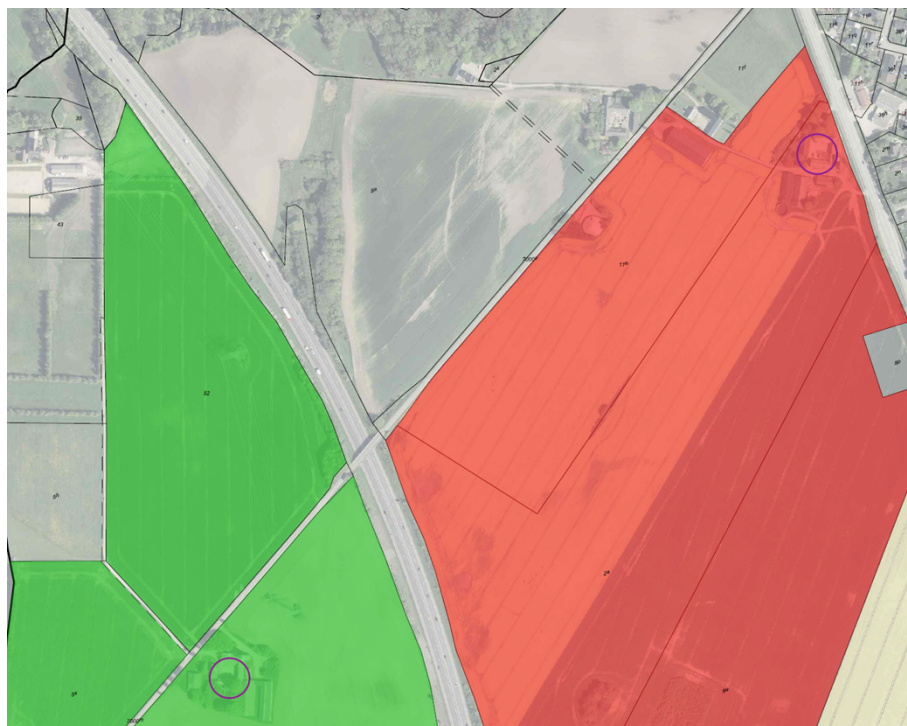
Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til udstykning af en landbrugsejendom fra landbrugsejendom med flere beboelsesbygninger. I ansøgningsmaterialet er udstykningen visualiseret nedenfor, med beboelsen markeret med lilla cirkler:

Telefon: 89 40 22 13
Direkte telefon:

E-mail:
Byggeri-Juridisk@mtm.aarhus.dk
Direkte e-mail:

www.aarhus.dk

Sag: S2026-49605
Sagsbehandler:
Troels Riber



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



13. oktober 2026
Side 2 af 7

Sagens oplysninger

Aarhus Kommune har den 6. august 2026 samt den 17. september 2026 modtaget en ansøgning med dertilhørende bilag, hvor I ansøger om udstykning af en landbrugsejendom med flere beboelsesbygninger.

Ejendommens matrikler består af matr.nr. 2a, 11e, 8a, 11a, 5x, 52 Spørring By, Spørring og matr.nr. 7x Ødum By.

Det fremgår af ansøgningen, at den ønskede udstykning omfatter matr.nr. 11a, 5x, 52 Spørring By, Spørring og matr.nr. 7x Ødum By.

Af ansøgningsmaterialet er det oplyst, at arealet der ønskes udstykket, er ca. 47 ha, hvor restejeendommen er 47,6 ha.

Der er opført et stuehus til landbrugsejendom på hhv. matr.nr. 11a og 2a Spørring By, Spørring.

I ansøgningen fremgår, at ejeren ønsker at sælge den nye ejendom til ejeren af Gammel Landevej 94.

For så vidt angår udstykningen og restejeendommen, har ansøger oplyst, at begge ejendomme fremover vil være over 2 ha, begge ejendomme har fornøden beboelsesbygning, begge ejendomme ligger i landzone, og lodderne ligger i sammenhæng eller i nærheden af hinanden fremadrettet.

Derudover fremgår det, at matr.nr. 11a og 7x tidligere har været en selvstændig ejendom, men er sammenlagt til den eksisterende ejendom i 1997.

Ansøger har den 17. august 2026 fremsendt en tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø til at udstykke en landbrugsejendom med bestående bygninger efter landbrugslovens § 30, stk. 2.

Den 12. oktober 2026 har ansøger oplyst, at arealanvendelsen for ejendommene, efter udstykningen, fortsat vil være landbrugsejendom.

Faktiske forhold

Ejendommen



Ifølge tingbogen har ejendommen et samlet areal på 946.520 m², hvoraf 800 m² er vej, og er noteret som landbrugsejendom.

13. oktober 2026
Side 3 af 7

Ejendommen ligger primært i Aarhus Kommune med matr.nr. 7x Ødum By, Ødum i Favrskov Kommune.

BBR-oplysninger

Bygning 1 – Stuehus til landbrugsejendom - Randersvej 587
Bygning 2 – Lade til foder, afgrøder mv. - Randersvej 587
Bygning 3 – Lade til foder, afgrøder mv. - Randersvej 587
Bygning 4 – Tiloversbleven landbrugsbygning - Randersvej 587
Bygning 5 – Maskinhus, garage mv. - Randersvej 587
Bygning 6 – Maskinhus, garage mv. - Randersvej 587
Bygning 7 – Maskinhus, garage mv. - Randersvej 587
Bygning 13 – Lade til foder, afgrøder mv. - Randersvej 587
Bygning 22 – Stald til svin - Sognevejen 3

Teknisk anlæg 3 (Diesel) - Randersvej 587
Teknisk anlæg 11 (Gylle) - Randersvej 587
Teknisk anlæg 12 (Gylle) - Randersvej 587
Teknisk anlæg 14 (Diesel) - Randersvej 587
Teknisk anlæg 15 (Gylle) - Sognevejen 3
Teknisk anlæg 16 (Gylle) - Sognevejen 3
Teknisk anlæg 17 (Ingen oplysning om indhold) - Sognevejen 3
Teknisk anlæg 18 (Ingen oplysning om indhold) - Sognevejen 3
Teknisk anlæg 19 (Andet) - Sognevejen 3
Teknisk anlæg 20 (Andet) - Sognevejen 3
Teknisk anlæg 21 (Andet) - Sognevejen 3

Bygning 14 – Stuehus til landbrugsejendom - Sognevejen 3
Bygning 15 – Lade til foder, afgrøder mv. - Sognevejen 3
Bygning 16 – Lade til foder, afgrøder mv. - Sognevejen 3
Bygning 17 – Stald til svin - Sognevejen 3
Bygning 18 – Maskinhus, garage mv. - Sognevejen 3
Bygning 19 – Stald til svin - Sognevejen 3
Bygning 20 – Stald til svin - Sognevejen 3
Bygning 21 – Stald til svin - Sognevejen 3

Plangrundlag

Ejendommen er i sin helhed beliggende i landzone, i det åbne land.



13. oktober 2026
Side 4 af 7

Ejendommen er omfattet af særligt værdifulde landbrugsområder, hvor det fremgår af retningslinjen, at miljøfølsom eller arealkrævende anvendelse, der ikke kan relateres til landbrugserhvervet, som udgangspunkt skal undgås inden for de udpegede særligt værdifulde landbrugsområder.

Videre er ejendommen omfattet af almindelige landskaber, som ifølge retningslinjen skal vedligeholdes og styrkes.

Natura 2000 og Naturbeskyttelse

Natura 2000

Aarhus Kommune vurderer, at udstykningen ikke forringer eller beskadiger det nærmeste Natura 2000-område, N229 Bjerre Skov og Haslund Skov jf. habitatsbekendtgørelsen, der ligger ca. 13,3 km nordvest for den ansøgte udstykning.

Det er Aarhus Kommunes vurdering, at udstykning ikke i sig selv, og efter det oplyste, vil have en betydning for Natura 2000-området, da der ikke sker en anvendelsesændring.

Naturbeskyttelse

Der ligger en sø på matr.nr. 2a Spørring By, Spørring, der er registreret som beskyttet natur. Aarhus Kommune vurderer, at udstykning ikke får betydning for søen eller dennes registrering.

Aarhus Kommune bemærker, at der ikke med ansøgningen er fremkommet oplysninger om, at der sker en ændret anvendelse ved udstykningen.

Denne afgørelse behandler alene spørgsmålet om udstykning. En ændret anvendelse eller bebyggelse, der kan have betydning for ovenstående Natura 2000-område eller den beskyttede sø, vil skulle afklares særskilt.

Besigtigelse

Aarhus Kommune har ikke foretaget besigtigelse. Vurdering er foretaget på baggrund af ansøgers oplysninger og luftfotos.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering, idet kommunen har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, jf. planlovens § 35, stk. 5.



13. oktober 2026
Side 5 af 7

Afgørelse

Aarhus Kommune meddeler landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Vurdering og begrundelse

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.

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5 u og §§ 36-38.

Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den nærværende sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

I tilfælde hvor formålet med en udstykning er etablering af et landbrug, der kan tillades efter landbrugsloven, fremgår det af vejledningen for landzoneadministration, at der bør landzonetilladelse gives, medmindre denne arealanvendelse er i strid med kommuneplanlægningen.

Aarhus Kommune har efter en gennemgang af sagens fakta herunder oplysningerne om ejendommens nuværende anvendelse sammenholdt med den fremtidige anvendelse fundet, at der kan meddeles landzonetilladelse til udstykning af landbrugsejendommen.

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at de fremtidige ejendomme er ca. 47 ha hver, og dermed større end 2 ha med hver sin beboelsesbygning, i form af stuehus til landbrugsejendom. Dertil bemærker Aarhus Kommune, at den fremtidige opdeling af ejendommen fremgår naturlig adskilt af Nordjyske Motorvej. Det er desuden indgået i vurderingen, at der ikke sker en ændret anvendelse af matriklerne.



Aarhus Kommune har samtidig vurderet, at udstykning ikke ses at være i strid med kommuneplanlægningen i Aarhus Kommune, da ejendommene fortsat drives som landbrug, og i overensstemmelse med retningslinjerne for særligt værdifulde landskaber og almindelige landskaber.

13. oktober 2026
Side 6 af 7

Sagens videre forløb

Udstykningssagen behandles i ERPO af en landinspektør. Når sagen sendes til myndighedsgodkendelse ved Aarhus Kommune, skal denne afgørelse vedhæftes.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 14.10.26.

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 11.11.26.

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

Med venlig hilsen

Troels Riber
Jurist

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

13. oktober 2026
Side 7 af 7

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 skønsmæssige 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.