



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand



12. oktober 2026

Side 1 af 8

Ejendommens matr.nr.: 12 d, Hørret By, Mårslet
Adresse: Ejendom uden officiel adresse, beliggende i 8320 Mårslet.
Vedrørende: Landzonetilladelse til etablering af 1 vandhul

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til etablering af 1 vandhul på matr.nr. 12 d, Hørret By, Mårslet, beliggende i 8320 Mårslet.

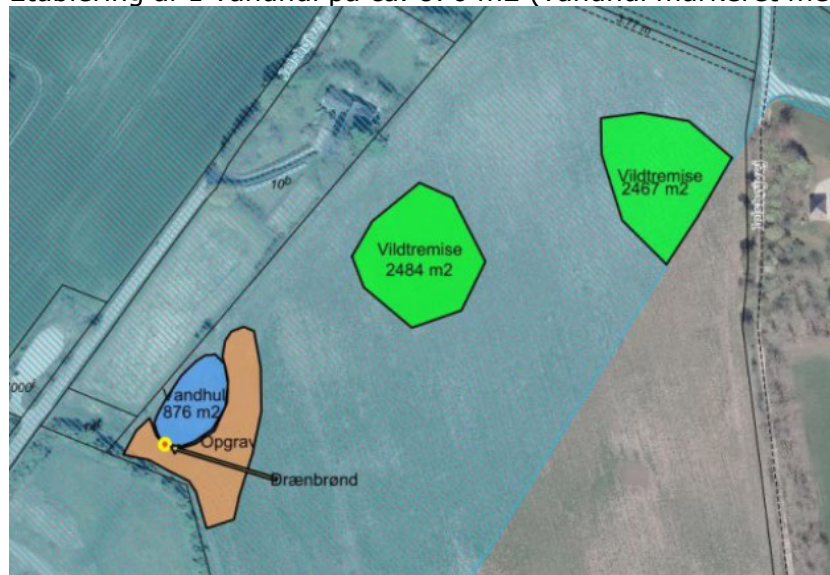
Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 12-05-2026.

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

Etablering af vandhullet må ikke påbegyndes inden klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet. Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om klagefrister.

Tilladelsen omfatter

Etablering af 1 vandhul på ca. 876 m² (vandhul markeret med blå).



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

Sag:
S2026-32419

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00



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 meter) og lavvandede områder.
- At hældningen af vandhullets bund og bredder gennemsnitlig ikke overstiger 1:5 og gerne lavere.
- At vandhullet tilpasses landskabsformerne og der ikke etableres øer i vandhullet.
- At vandhullet hverken må have tilløb eller afløb, heller ikke via dræn.
- 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 vandhullerne efter etableringen omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttet natur). Der må således ikke foretages ændringer i vandhullernes tilstand uden en dispensation.

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommens notering er en landbrugsejendom uden beboelse på 16,8 ha.

Fredning

Ejendommen er omfattet af Jelshøj og Tulshøj (Holme Bjerger) fredningen. Fredningsnævnet har den 7. september 2026 meddelt dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

12. oktober 2026

Side 2 af 8



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

Vandhullet etableres ca. 3,2 km fra nærmeste Natura 2000-område H234 (Giber Å, Enemærket og Skåde Hav-bakker). Udpegningsgrundlaget for området er 17 naturtyper og to arter. Det drejer sig om tre kystnaturtyper, tre typer søer, vandløb, to typer overdrev, tidvis våd eng, urtebræmmer langs vandløb, kilder, rigkær og fire skovnaturtyper og arterne vandsalamander og odder. På baggrund af afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det, at det ansøgte med stor sikkerhed ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området negativt.

12. oktober 2026

Side 3 af 8

Bilag IV-arterne stor vandsalamander og løvfrø forekommer begge i nærområdet og er tidligere registreret i yngledamme indenfor ca. 230 meter af, hvor vandhullet etableres. Vandhullet vurderes at forbedre ynglemulighederne for begge disse bilag IV-arter.

Tulshøj Bæk og Kapel Bæk ligger henholdsvis ca. 375 meter vest og ca. 650 meter syd for vandhullets ønskede placering og er udpegede som potentielle levesteder for bilag IV-arten odder. Det ansøgte vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på yngle- og rasteområder for odder. 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 bevaringsværdigt landskab. De bevaringsværdige landskaber er de helt særlige "perler" i Aarhus Kommune, som skal bevares og beskyttes mod ændringer, der kan svække eller udviske landskabets kvaliteter. Der skal som udgangspunkt ikke opføres byggeri og anlæg i de bevaringsværdige landskaber. Med byggeri og anlæg menes udover byggeri f.eks. også terrænregulering, jorddeponering og tekniske anlæg. De bevaringsværdige landskaber i Aarhus Kommune er bl.a. Egådal, Aarhus Ådal, Jelshøj, Lisbjerg Skov og kysten syd for Aarhus.



Besigtigelse

Vi har ikke foretaget besigtigelse. Vurdering er foretaget på baggrund af projektmateriale, ansøgers oplysninger og luftfotos fra forskellige perioder.

12. oktober 2026

Side 4 af 8

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer i perioden fra den 07-09-2026 til den 21-09-2026.

Der er indkommet bemærkninger til projektet i forbindelse med orienteringen.

Besvareelserne vedrører følgende:

- Påvirkning af afvanding af marken på matrikel 14b.
- Ophobning af vand.

Indsigelsen har været i partshøring hos dig fra den 22-09-2026 til den 06-10-2026. Du har fremsendt en redegørelse den 25-09-2026, hvoraf følgende fremgår:

Kommentar til bemærkningerne vedr. matrikel 14f og 14b i forbindelse med etablering af vandhul.

Vandhullet etableres ved at eksisterende dræn i lavningen lægges i lukkede rør. Dermed ændres afvandingen kun i lavningen. Desuden sættes en rensebrønd som også fungerer som overløbsbrønd når vandstanden står højt i vandhullet. På den måde kan maksimalt vandspejl i terrænet styres og holdes på matrikel 12d.

Kommunens bemærkninger til høringssvaret

Aarhus Kommune, Byggeri har ikke yderligere bemærkninger til ovenstående.

Begrundelse for afgørelsen

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

Vi har herudover lagt vægt på, at vandhullet vurderes at forbedre ynglemulighederne for bilag IV-arterne stor vandsalamander og løvfrø.

Samtidig har vi lagt vægt på, at Fredningsnævnet har meddelt dispensation.

Aarhus Kommune vurderer, at etablering af vandhullet ikke påvirker områdets landskabskarakter væsentligt, eftersom der er tale om et forhold i terræn.



Ud fra ansøgers redegørelse/bemærkning til indsigelsen, har vi vurderet, at indsigelsen ikke giver anledning til anden afgørelse.

12. oktober 2026

Side 5 af 8

Samlet er det derfor vores vurdering, at etablering af vandhullet 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 13-10-2026.

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 10-11-2026

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

Med venlig hilsen

Simon Pedersen
Byggesagsbehandler



12. oktober 2026

Landzonetilladelsen meddeles på baggrund af følgende:

- Bilag til ansøgning om etablering af 3 vh ved Tulshøj matr. 12d, Hørret By, Mårslet, bilag D2026-190754.
- Ansøgning til underskrift vedr. etablering af 3 vh ved Tulshøj, matr. 12d, Hørret By, Mårslet, bilag D2026-190755.
- Afgørelse i FN-MJØ-087-2026, bilag D2026-336996.

Side 6 af 8

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven
- Museumsloven §§ 25-27. Eventuelle spørgsmål kan rettes til Moesgård Museum på tlf. 87 39 40 00.



KLAGEVEJLEDNING

12. oktober 2026

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 kompetencereglerne. 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.naevnet.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

Side 7 af 8



MUSEUMSLOVEN §§ 25-27

LBK nr. 358 af 08/04/2014

12. oktober 2026

Side 8 af 8

§ 25

Stk. 1. Bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, kan forud for igangsætning af arbejdet anmode vedkommende kulturhistoriske museum om en udtalelse.

Stk. 2. Når museet har modtaget en anmodning, skal det fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Såfremt museet vurderer, at en sådan risiko foreligger, skal sagen forelægges kulturministeren. Den nævnte udtalelse skal endvidere tilkendegive, hvorvidt det i givet fald vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse m.v., jf. § 27, stk. 3-10.

Stk. 3. Museet fremsender sin udtalelse til bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, senest 4 uger efter, at anmodningen er modtaget. Såfremt det på grund af jordarbejdets omfang er nødvendigt at gennemføre større forundersøgelser, jf. § 26, stk. 2, kan museets svarfrist forlænges til 6 uger.

§ 26

Stk. 1. Det kulturhistoriske museum afholder udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel mindre forundersøgelse, der er nødvendig som grundlag for museets udtalelse, jf. § 25.

Stk. 2. Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse. Såfremt årsagen til forundersøgelsen er jordarbejde i forbindelse med erosion eller jordarbejde udført som led i dyrkning af almindelige landbrugsafgrøder eller som led i almindelig skovdrift, afholdes udgiften til forundersøgelsen af kulturministeren. For så vidt angår tilfælde, hvor driften forestås af en statslig eller kommunal myndighed, afholdes udgiften dog af vedkommende myndighed.

Stk. 3. Kulturministeren kan fastsætte nærmere regler om de forundersøgelser, som museerne gennemfører efter stk. 1 og 2.

§ 27

Stk. 1. Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.

Stk. 2. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Fundne genstande, der ikke er dafnede, jf. § 30, stk. 1, skal efter anmodning fra kulturministeren eller det pågældende kulturhistoriske museum afleveres til vedkommende statslige eller statsanerkendte museum, således at det indgår i museets samling.

Stk. 3. Kulturministeren beslutter snarest, om arbejdet kan fortsætte, eller om det skal indstilles,

indtil der er foretaget en arkæologisk undersøgelse, eller indtil spørgsmålet om erhvervelse efter stk. 8 er afgjort. Senest 1 år efter, at anmeldelsen er modtaget, kan arbejdet genoptages, medmindre kulturministeren har afgivet indstilling om erhvervelse af fortidsmindet efter stk. 8.

Stk. 4. Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres.

Stk. 5. Udgiften afholdes dog af kulturministeren, såfremt

- 1) årsagen til undersøgelsen er erosion eller jordarbejde i forbindelse hermed eller jordarbejde udført som led i dyrkning af almindelige landbrugsafgrøder eller som led i almindelig skovdrift, medmindre driften forestås af en statslig eller kommunal myndighed, i hvilke tilfælde udgiften afholdes af vedkommende myndighed,
- 2) det kulturhistoriske museum i udtalelsen efter § 25 har oplyst, at jordarbejdet ikke vil indebære en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, eller
- 3) fortidsmindet fredes efter lov om naturbeskyttelse eller erhverves med henblik på bevaring på stedet efter stk. 8.

Stk. 6. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til udgifter til arkæologiske undersøgelser, der gennemføres efter stk. 3, jf. stk. 4.

Stk. 7. Private grundejeres tab ved ikke at kunne fortsætte den hidtidige drift, mens undersøgelsen foretages, eller indtil spørgsmålet om erhvervelse efter stk. 8 er endeligt afgjort, erstattes af kulturministeren. Kan der ikke opnås enighed om erstatningen, fastsættes denne af den taksationskommission, der er nævnt i naturbeskyttelsesloven.

Stk. 8. Finder kulturministeren, at det pågældende fortidsminde bør bevares på stedet for eftertiden, kan kulturministeren erhverve fortidsmindet og eventuelt omkringliggende areal. Erhvervelsen kan ske ved ekspropriation efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Stk. 9. Kulturministeren eller den, kulturministeren bemyndiger hertil, har til enhver tid uden retskendelse adgang til steder, hvor der foretages jordarbejder, og hvor der fremkommer fund eller under arbejder kan formodes at fremkomme fund som nævnt i stk. 1. Legitimation skal forevises på forlangende. Politiet yder nødvendig bistand til at udnytte adgangsretten.

Stk. 10. Kulturministeren kan fastsætte nærmere regler om den arkæologiske undersøgelsesvirksomhed efter stk. 3 og om gennemførelse af bestemmelserne i stk. 4-6.

ANSØGNING TIL ETABLERING/ÆNDRING AF SØ/VANDHUL

Vejledning:

Finder du på kommunes hjemmeside www.aarhus.dk. Søg på "Vandhuller".

Arealoplysninger, kort og luftfoto finder du på <http://www.arealinformation.miljoeportal.dk>

Ansøger	
Navn:	[redacted] R M [redacted] D [redacted] K
Adresse:	HØRRET BYVEJ 27, 8320 MÅRSLET
Telefon:	81 4 4 4 4 Email:

Ejer: (udfyldes kun hvis ansøger ikke er ejer)	
Navn:	
Adresse:	
Telefon:	Email:
Ejers accept af ansøgning (underskrift)	

Arealet:
Matrikel nr.: 12d, Hørret By, MÅRSLET

Projektets formål: (Beskriv hvad vandhullet skal anvendes til)
Etablering af 3 nye vandhuller til løvtrø, vandhul, uh1: ca. 800 m ² , uh2: ca. 250 m ² , uh3: ca. 250 m ² opgravn spredt i nærmeste omgivelser.

Beskrivelse af arealet: (sæt kryds og skriv evt. bemærkning)	
☒	Dyrket mark/ brakmark
☐	Have
☐	Eksisterende sø/ vandhul ☐ Over 100 m ² : ☐ Under 100 m ² :
☐	*Beskyttet eng
☐	*Beskyttet mose
☐	*Beskyttet overdrev
☐	*Beskyttet strandeng
☐	Vandløb
☐	Skov
☐	Arealet er drænet
☐	Andet

* Det er sjældent der gives tilladelse til anlæggelse af vandhul i beskyttet natur

Beskrivelse af anlægget/ændringerne: (sæt kryds og skriv evt. bemærkninger)	
☒	Nygravning af vandhul Størrelse m²: <i>vh1: 800 m², vh2 og 3: 250 m²</i>
☐	Ændring af vandhul Nuværende størrelse m²:
☐	Oprensning af vandhul
☐	Nedlæggelse/opfyldning af vandhul
☐	Andet

Oplysninger om vandhullet: (udfyldes både for nyetablering og ændring/oprensning af vandhuller)	
Vandfladens forventede fremtidige areal i m ²	
Største vanddybde i cm	<i>maks 7 m</i>
Placering af opgravet jord	Hvor: <i>næraste omgivelser</i>
Tilløb, angiv antal og størrelse	
Afløb, angiv antal og størrelse	
Der må ikke tilgå dræn til nye vandhuller/søer, skal der derfor ske omlægning af dræn	
Beskrivelse af den nye placering af dræn (indtegnes desuden på kort)	<i>ved vh 1 skal dræn føres i lukket rør for ikke at skade drænanlæg.</i>
Andet:	

Yderligere bemærkninger:
<i>vh1 etableres i fredning for Tutehøj/Zelshøj og kræver desuden dispensation fra fredningsnævnet.</i>

Bilag:

Vandhullet samt evt. tilløb/afløb indtegnes på kort og vedlægges ansøgningen. (kort og luftfoto kan findes <http://www.arealinformation.miljoportal.dk>)

Dato:	Underskrift:

Bemærk: De oplysninger, du giver til kommunen, bliver behandlet elektronisk. Du kan få oplyst, hvilke oplysninger, der behandles om dig, og du kan kræve forkerte oplysninger rettet.

For nogle sagsområder kan det være nødvendigt at dele oplysninger med andre offentlige myndigheder eller private virksomheder. Vi deler dog kun oplysningerne indenfor lovgivningens bestemmelser.

Når du indsender ansøgningen, skal vi jf. Databeskyttelsesforordningen informere dig om en række detaljer i vores behandling af data og oplyse dig om dine rettigheder ifm. ansøgningen. Vi behandler personoplysningerne om dig i kategorien "identifikationsoplysninger", så som navn, adresse og email-oplysninger og derudover naturligvis dine ansøgningsoplysninger. Det gør vi for at kunne give dig det bedst mulige sagsbehandlingsforløb.

Vores behandling af personoplysningerne sker på baggrund af Naturbeskyttelsesloven LBK nr. 934 af 27/06/2017.

Når du indsender ansøgningen, giver du samtykke til, at Aarhus Kommune kan behandle sagen og i den forbindelse gøre brug af de identifikationsoplysninger, du anfører.

Det samtykke, du har givet til behandlingen, kan til en hver tid trækkes tilbage, og du kan annullere din ansøgning, dog uden at ændre på lovligheden af den behandling, der allerede måtte være foretaget.

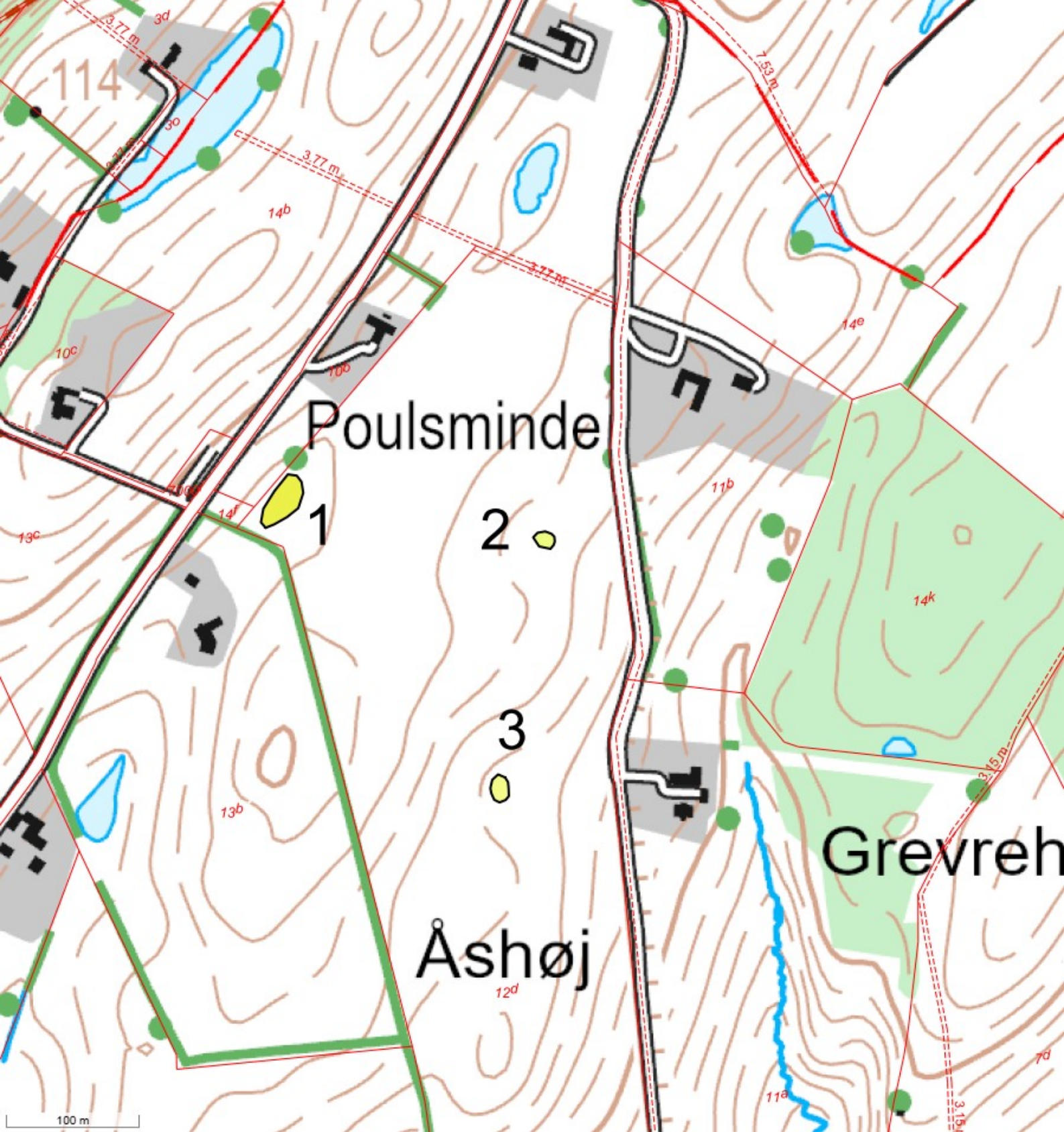
Den dataansvarlige er Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, som kan kontaktes på 89 40 44 00. Har du spørgsmål ifm. Aarhus Kommunes behandling af dine oplysninger, kan du også kontakte Aarhus Kommunes databeskyttelsesrådgiver på mail databeskyttelsesraadgiver@aarhus.dk.

De oplysninger, vi behandler om dig, bliver journaliseret og gemt i hht. arkivloven med dertilhørende bekendtgørelser.

Endelig skal du vide, at det er muligt at klage til Datatilsynet over behandlingen af personoplysningerne.

Side 3 af 3





Fredningsnævnet for Midtjylland, østlig del
(midtjylendoest@fredningsnaevn.dk)

Den 7. september 2026

FN-MJØ-087-2026. Vandhul og vildtremiser

Fredningsnævnet modtog den 19. juni 2026 Aarhus Kommunes udtalelse om en ansøgning om dispensation fra fredningen af arealer omkring Jelshøj og Tulshøj (Holme Bjerger) til at etablere et vandhul og to vildtremiser på matr.nr. 12d Hørret By, Mårslet, 8320 Mårslet. Ansøgningen er indsendt af ejendommens ejer [REDACTED]

På følgende kort er ejendommens beliggenhed indtegnet med blå, mens det fredede område er markeret med turkis skravering:



Fredningsnævnet meddeler dispensation til et projekt, som blev præciseret på et forudgående møde med besigtigelse, og som omtales nærmere nedenfor i afgørelsen.

Fredningen

Dele af ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 16. maj 1967 om fredning af arealer omkring Jelshøj og Tulshøj (Holme Bjerger).

Fredningen har ikke en formålsbestemmelse, men fredningssagen blev rejst for at bevare dels de meget vide og helt enestående udsigter fra terrænets højdepunkter og dels bakkernes konturer set fra det omgivende lavere liggende landskab og i øvrigt for at bevare et i geologisk henseende interessant og dermed for undervisningen ved universitetet og skolerne værdifuldt landskab. Fredningsnævnet anførte, at arealerne udgør et meget smukt og særpræget naturområde, og at der gennem en fredning ved udlægning af offentlige sti- og parkeringsarealer ville kunne bevares naturværdier af meget væsentlig betydning for almenheden og gives denne adgang til friluftsliv af betydelig rekreativ værdi.

Det fremgår af fredningens bestemmelser, at de fredede arealer skal bevares i deres tilstand på fredningstidspunktet, således at ejendommens karakter af landbrugs-, gartneri- og skovbrugsejendomme opretholdes. Der skal ved driften tages hensyn til bevarelsen af de landskabelige og naturvidenskabelige interesser.

Ændringer i terrænet eller i terrænformerne, herunder grus- og lergravning, opfyldning og planering er ikke tilladt.

Udenfor de nuværende haveanlæg og eksisterende beplantninger er tilplantning kun tilladt med fredningsnævnets godkendelse, bortset fra plantning af læhegn eller til bevarelse og fornyelse af eksisterende bevoksning. I så fald skal genplantning finde sted enten med samme slags træer som de tidligere eller med danske løvtræer.

Fredningsnævnet traf den 18. marts 2020 afgørelse om ikke at meddele dispensation til at etablere ny beplantning på en ejendom indenfor fredningen (FN-MJØ-017-2020). Ansøgningen omfattede etablering af småbeplantning på et areal på ca. 2.800 m² bag bygningerne. Beplantningen ville bestå af minimum 75 % hjemmehørende buske og højst 25 % hjemmehørende løvtræer. Minimum 50 % af planterne ville være bivenlige. Beplantningen ville bestå af 3-rækket levende hegn og 6-rækket levende hegn. I fredningsnævnets begrundelse for afgørelsen blev anført følgende:

”Det er fredningens formål at beholde arealerne i deres tilstand på fredningstidspunktet, så karakteren af området opretholdes, og så der tages hensyn til de landskabelige og naturvidenskabelige værdier. Det fremgår af fredningsbestemmelserne, at tilplantning udenfor haveanlæg på fredningstidspunktet og udenfor eksisterende beplantninger kun er tilladt med fredningsnævnets godkendelse, idet der dog kan plantes læhegn.

Det er fredningsnævnets opfattelse, at der på den baggrund både konkret og for at undgå en uheldig præcedens skal udvises betydelig påpasselighed med at tillade beplantning i det åbne land.

På den baggrund og da beplantningen uanset det anførte om placering i en lavning vil betyde, at der vil ske en ændring i og sløring af landskabsformerne, meddeler fredningsnævnet ikke dispensation. Det kan ved denne vurdering ikke føre til et andet resultat, at der i fredningen er mulighed for at plante læhegn.”

Fredningsnævnet traf den 28. april 2022 afgørelse om ikke at meddele lovliggørende dispensation til en nåletræsbeplantning på ca. 1,7 ha på en ejendom indenfor fredningen (FN-MJØ-005-2022). Fredningsnævnet begrundede afgørelsen med, at beplantningen var i strid med fredningens formål og derfor ikke omfattet af fredningsnævnets dispensationskompetence i naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

Aarhus Kommunes udtalelse

Det ansøgte beliggenhed og størrelse/omfang er illustreret på følgende oversigtskort:



Ansøgeren ønsker at etablere et nyt vandhul og tage det fredede område ud af landbrugsdrift og lade det være natur. Desuden ønskes etableret to remiser på samlet højst 0,5 ha med lave hjemmehørende arter som hvidtjørn, slåen, fjeldribs og roser mv. Remiserne placeres på en måde, så de ikke påvirker udsigten fra parkeringspladsen ved Tulshøj.

Vandhullet kræver landzonetilladelse, og Aarhus Kommune er indstillet på at meddele landzonetilladelse, hvis fredningsnævnet kan godkende vandhullets placering og det opgravede jord, som placeres omkring vandhullet.

Landzonetilladelsen vil blive stillet på vilkår om, at det opgravede materiale enten fjernes fra området eller udspreddes i et lag på maksimalt 30-50 cm på arealer, der ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, at vandhullet får både dybe (maksimalt én meter) og lavvandede områder, at hældningen af vandhullets bund og bredder gennemsnitligt ikke overstiger 1:5 og gerne lavere, at vandhullet tilpasses landskabsformerne, og at der ikke etableres øer i vandhullet, at vandhullet hverken må have tilløb fra dræn eller lignende, at der ikke må udsættes planter, krebs, fisk, fugle eller andre dyr i vandhullet, at der ikke må fodres i eller ved vandhullet, at der ikke må opstilles andehuse eller andre specielle indretninger i eller ved vandhullet, at der ikke placeres lokkeænder i eller ved vandhullet, og at der ikke plantes buske og træer i en zone på mindst 30 meter omkring vandhullet, og eventuel beplantning består af danske busk- eller træarter.

Vandhullet etableres ca. 3,2 km fra nærmeste Natura 2000-område H234 (Giber Å, Enemærket og Skåde Havbakker). Udpegningsgrundlaget for området er 17 naturtyper og to arter. Det drejer sig om tre kystnaturtyper, tre typer søer, vandløb, to typer overdrev, tidvis våd eng, urtebræmmer langs vandløb, kilder, rigkær og fire skovnaturtyper og arterne vandsalamander og odder. På baggrund af afstanden og karakteren af det ansøgte vurderes det, at det ansøgte med stor sikkerhed ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området negativt.

Bilag IV-arterne stor vandsalamander og løvfrø forekommer begge i nærområdet og er tidligere registreret i yngledamme indenfor ca. 230 meter af, hvor vandhullet etableres. Vandhullet vurderes at forbedre ynglemulighederne for begge disse bilag IV-arter.

Tulshøj Bæk og Kapel Bæk ligger henholdsvis ca. 375 meter vest og ca. 650 meter syd for vandhullets ønskede placering og er udpegede som potentielle levesteder for bilag IV-arten odder. Det ansøgte vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på yngle- og rasteområder for odder. Der er ikke registreret andre bilag IV-arter i nærområdet til den ansøgte placering af vandhullet.

Aarhus Kommune vurderer på den anførte baggrund, at etableringen af vandhullet ikke kræver en konsekvensvurdering.

Ansøgningen i øvrigt

Projektet omfatter foruden de to vildtremiser og søen yderligere to søer, som placeres udenfor fredningen. Søernes placering, hvor den sø, som er omfattet af ansøgningen til fredningsnævnet, er markeret med "3", og vildtremisernes skitserede placering fremgår af følgende oversigtskort:



Fredningsnævnets besigtigelse

Fredningsnævnet behandlede sagen på et møde med besigtigelse den 24. august 2026 ved [REDACTED] [REDACTED]. Desuden deltog ansøgeren [REDACTED] Aarhus Kommune ved [REDACTED] og Danmarks Naturfredningsforening ved [REDACTED].

Projektet blev gennemgået.

Det blev supplerende oplyst, at ejendommen er på godt 18 ha. [REDACTED] ønsker at opgive traditionel landbrugsdrift og har fået tilladelse til at plante skov på 10 ha på den del af ejendommen, der ikke er omfattet af fredningen.

Der står stort set altid vand i den lavning i fredningen, hvor der ønskes etableret en sø. Et eksisterende dræn sløjfes ikke, men lukkes ved området for at skabe en sø med et naturligt vandspejl. Det opgravede materiale spredes jævnt ud på det omkringliggende areal, og vejen hæves med få cm for at sikre, at den kan bevares. Projektet tilsigter at gavne padder, særligt løvfrø.

Projektet med tilplantning blev drøftet i lyset af fredningens bestemmelser om forbud mod tilplantning og fredningsnævnets praksis i fredningen. Det blev i drøftelsen inddraget, at der i fredningen ikke er forbud mod at lade naturen gå sin gang med tilgroning, og at det er vigtigt fortsat at sikre, at der fra Tulshøj fortsat er udsigt over Aarhusbugten.

Der var på den baggrund tilslutning til et forslag fra Danmarks Naturfredningsforening om i stedet for tilplantning at etablere vildtremiser ved naturlig tilgroning i områder, som ikke hindrer udsigten, mens beplantningen i øvrigt holdes nede. Der indgår for nuværende ikke afgræsning i projektet, hvorfor plejen vil ske med maskiner, som [REDACTED] i forvejen er i besiddelse af. Det er i øvrigt også nødvendigt, at der sker pleje for at opretholde tilskudsmidler.

Det blev aftalt, at vildtremiser kan sprede sig på de relevante nordøstlige dele af ejendommen på et areal, der samlet ikke kan overstige 1 ha og ikke er til gene for udsigten over bugten.

Fredningsnævnets afgørelse

Fredningen af arealer omkring Jelshøj og Tulshøj (Holme Bjerge) betyder, at anlæggelse af en sø kræver fredningsnævnets dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, hvorefter fredningsnævnet kan meddele dispensation, hvis det ansøgte ikke strider mod fredningens formål.

Der er i fredningen forbud mod at foretage tilplantning, men ikke mod naturlig tilgroning. Det fremgår derimod af fredningen, at arealerne skal bevares i deres tilstand på fredningstidspunktet, så ejendommens karakter af landbrugsejendom opretholdes. Da det ansøgte projekt består i at tage arealet ud af sædvanlig omdrift og i stedet at etablere en naturejendom, kræver projektet fredningsnævnets dispensation. Fredningsnævnet vurderer i den forbindelse at kunne opstille rammer for tilgroning som vilkår for en dispensation til en ændret arealanvendelse. Den øvrige del af projektet kræver derfor ligeledes fredningsnævnets dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

Det fremgår desuden af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2, at fredningsnævnet kun kan meddele dispensation fra en fredning i eller uden for et internationalt naturbeskyttelsesområde, hvis det ansøgte ikke indebærer en forringelse af naturtyper og levesteder for arter eller betydelig forstyrrelse af arter, som området er udpeget for. Fredningsnævnet kan desuden i medfør af § 50, stk. 3 kun meddele dispensation, hvis det ansøgte ikke kan ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, eller ødelægge de plantearter, der er nævnt i bilag 5 til loven, i alle livsstadier.

Fredningsnævnet finder ikke grundlag for at foretage en anden vurdering end den vurdering af det ansøgte betydning for Natura 2000-områder og bilag IV-arter, der er foretaget af Aarhus Kommune, og som er gengivet ovenfor. Fredningsnævnet vurderer på den baggrund og efter sagens øvrige oplysninger, at det ansøgte ikke er i strid med naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 eller stk. 3.

Fredningsnævnet meddeler på baggrund af projektets naturforbedrende formål dispensation.

Dispensationen meddeles på vilkår, som desuden betyder, at projektet ikke har en negativ betydning for oplevelsen af det fredede landskab. Der fastsættes således vilkår om, at der ikke må ske plantning på arealet, at der kan ske naturlig tilgroning af et antal vildtremiser, hvis areal samlet ikke må overstige 1 ha, at vildtremiserne ikke etableres sydligere end den vildtremise på 2.484 m², der er indtegnet på kortet ovenfor, hvor udsigten fra Tulshøj i forvejen er begrænset af læbælter, og hvorved udsigten udover Aarhusbugten ikke begrænses, og at beplantningen på den øvrige del af ejendommen i fredningen holdes nede ved enten græsning eller jævnlig pleje/slåning.

Klagevejledning

Der kan klages over denne afgørelse til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Klagen skal ifølge naturbeskyttelseslovens § 87 indgives via Miljø- og Fødevareklagenævnets digitale selvbetjening, jf. vejledningen på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- Adressaten for afgørelsen,
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- offentlige myndigheder,
- en berørt nationalparkfond,
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Det er en betingelse for Miljø- og Fødevareklagenævnets behandling af en klage, at den, der klager, indbetaler et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (2016-niveau). Klagegebyret reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks som løbende offentliggjort i forslag til finanslov med virkning for klager, der modtages i Miljø- og Fødevareklagenævnet fra og med den 1. februar 2017. Miljø- og Fødevareklagenævnet offentliggør størrelsen af klagegebyret på sin hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Gebyret opkræves i forbindelse med klagens oprettelse i Miljø- og Fødevareklagenævnets digitale selvbetjening. Klagen behandles først, når gebyret er betalt. Vejledning om gebyrbetalingen kan ligeledes findes på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets kompetence. Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af en frist for efterkomme af en afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i Miljø- og Fødevareklagenævnet, så tilbagebetales gebyret dog ikke.

Miljø- og Fødevareklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førsteinstansen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller hvis klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse i sagen. Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis Miljø- og Fødevareklagenævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

En dispensation må i henhold til naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 7, ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, eller behandling af en eventuel klage måtte være afsluttet.

Det følger endvidere af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, jf. § 66, stk. 2, at dispensationen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er meddelt.



Martin Møller-Heuer

Denne afgørelse sendes til:

1. Knud Erik Hesselbjerg,
2. Torben Wandall,
3. [REDACTED]
4. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø,
5. Aarhus Kommune, GEO-2026-004413,
6. Danmarks Naturfredningsforening, København,
7. Danmarks Naturfredningsforening, Aarhus,
8. Dansk Ornitologisk Forening, København,
9. Dansk Ornitologisk Forening, Aarhus,
10. Dansk Botanisk Forening, København,
11. Friluftsrådet, centralt,
12. Friluftsrådet, kreds Århus Bugt,
13. Region Midtjylland,
14. Slots- og Kulturstyrelsen.