



Side 1 af 6

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

Sag:
S2026-52324

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

Ændret anvendelse af feriebolig til helårsbolig på 1. sal i bygning 6.



Ansøgningmaterialet er vedlagt afgørelsen.



4. september 2026

Side 2 af 6

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 9,1 ha.

BBR-oplysninger

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom.
- Bygning nr. 6: Anden bygning til kontor, handel og lager.
- Bygning nr. 7: Carport.
- Bygning nr. 8: Fritliggende overdækning.

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.

Lokalplan

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde 350008LB.

Det fremgår af kommuneplanramme 350008LB, at områdets anvendelse er fastlagt til bolig- og landbrugsformål. Området kan desuden anvendes til erhverv samt offentlige og private serviceformål, herunder mindre butikker, der naturligt kan indpasses i landsbyen. Butiksarealet for den enkelte butik må ikke overstige 500 m². Erhvervsvirksomhedernes miljøbelastning af omgivelserne er reguleret ved miljøklasser, som er anført for hver enkelt landsby. For hver enkelt landsby er anført bestemmelser, der skal sikre, at eksisterende bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi samt karakteristiske veje, stier og beplantninger, herunder omkransende beplantning, så vidt muligt bevares. For bygninger, der er registreret som bevaringsværdige, skal det ud over bevaring af bygningerne sikres, at de fastholdes i de karakteristiske bebyggelsesmæssige, beplantningsmæssige og belægningsmæssige omgivelser, de indgår i. Nye bygningers arkitektoniske udformning og placering skal medvirke til at opretholde og videreføre karakteren af



4. september 2026

Side 3 af 6

landsbymiljøet og byggetraditionen, f.eks. med hensyn til bygningers placering, længde, bredde, facadehøjde, tagform, bygningsmaterialer, døre, vinduer og skorstene. Ved bygninger, der er vurderet at have væsentlig betydning for landsbyens helhed, er det hensigten, at bygningerne enten omdannes til andet formål i deres eksisterende udformning eller ved eventuel nedrivning, at nye bygninger opføres i princippet som soklen på det eksisterende byggeri. Bygninger, der er vurderet at have væsentlig betydning for landsbyens helhed, er markeret på kortet. Ved bebyggelse i landsbyer skal tages hensyn til husdyrbrug, som drives fra gårde i byen. Udnyttelse af de udpegede byggemuligheder kan ske, når det kan sandsynliggøres, at dette ikke vil medføre miljøkonflikter. Udnyttelsen af byggemuligheder vil således i visse tilfælde skulle afvente husdyrbrugets nedlæggelse eller forbedret teknologi til nedbringelse af nabogener.

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 den ændrede anvendelse fra feriebolig til helårsbolig på 1. salen i bygning 6, ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet ejer i sin tid kunne have opnået tilladelse til indretning af en selvstændig bolig i bygning 6, uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 37, stk. 1, såfremt der havde været ansøgt.

Vi har herudover lagt vægt på, at ejendommen er beliggende indenfor en landsbyafgrænsning og har samtidig vurderet, at den ændrede anvendelse fra feriebolig til helårsbolig, 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 2025 for Aarhus Kommune, idet områdets anvendelse blandt andet er fastlagt til boligformål.

Samlet er det derfor vores vurdering, at den ændrede anvendelse fra feriebolig til helårsbolig på 1. salen i bygning 6, er hensigtsmæssig.



Retsregler

Aarhus kommune har truffet afgørelse og meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35.

4. september 2026

Side 4 af 6

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

Den ansøgte anvendelsesændring fra feriebolig til helårsbolig kræver byggetilladelse, ligeledes gør den ændrede anvendelse fra værksted/stald til gårdbutik.

Ansøgning om byggetilladelse skal ske via Byg og miljø på <https://www.bygogmiljoe.dk/>.

Byggeriet er ikke tilladt før byggetilladelse foreligger.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 07-09-2026.

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 05-10-2026

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

Med venlig hilsen

Simon Pedersen
Byggesagsbehandler



4. september 2026

Side 5 af 6

Landzonetilladelsen meddeles på baggrund af følgende:

- F100A_Snit-og-facader_2026-08-20-11-46-21.pdf (1) 20-08-2026 11:52, bilag D2026-312972.
- F100A-1_skitse.jpg (1) 20-08-2026 11:52, bilag D2026-312973.
- Tegninger Fårupvej 100A-2026.pdf (2) 02-09-2026 16:16, bilag D2026-332207.

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

4. september 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

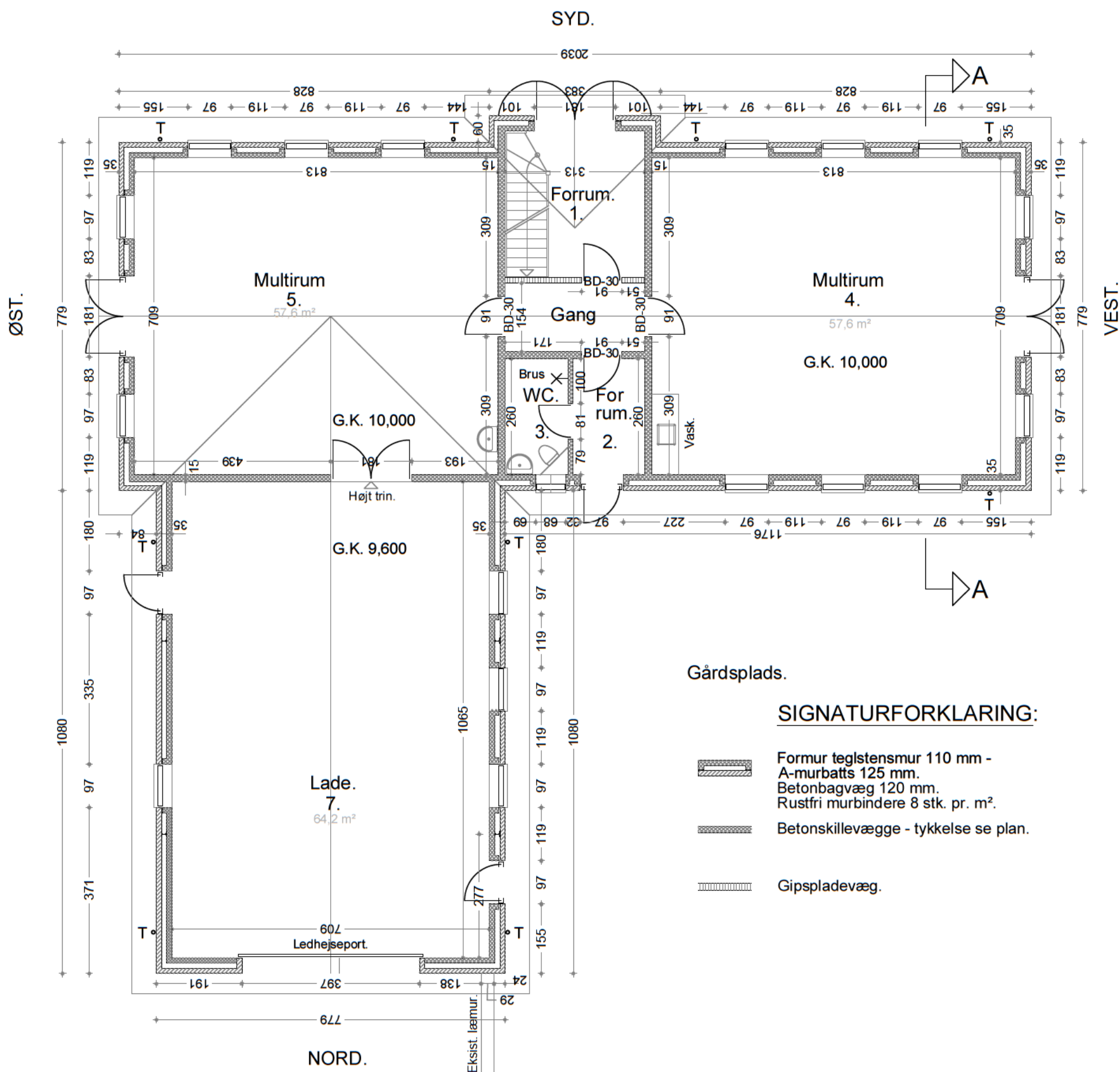
Planklagenævnet er klagemyndighed. Du klager via Klageportalen, som du finder på kpo.naevne-neshus.dk. Klageportalen ligger også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID/Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed,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

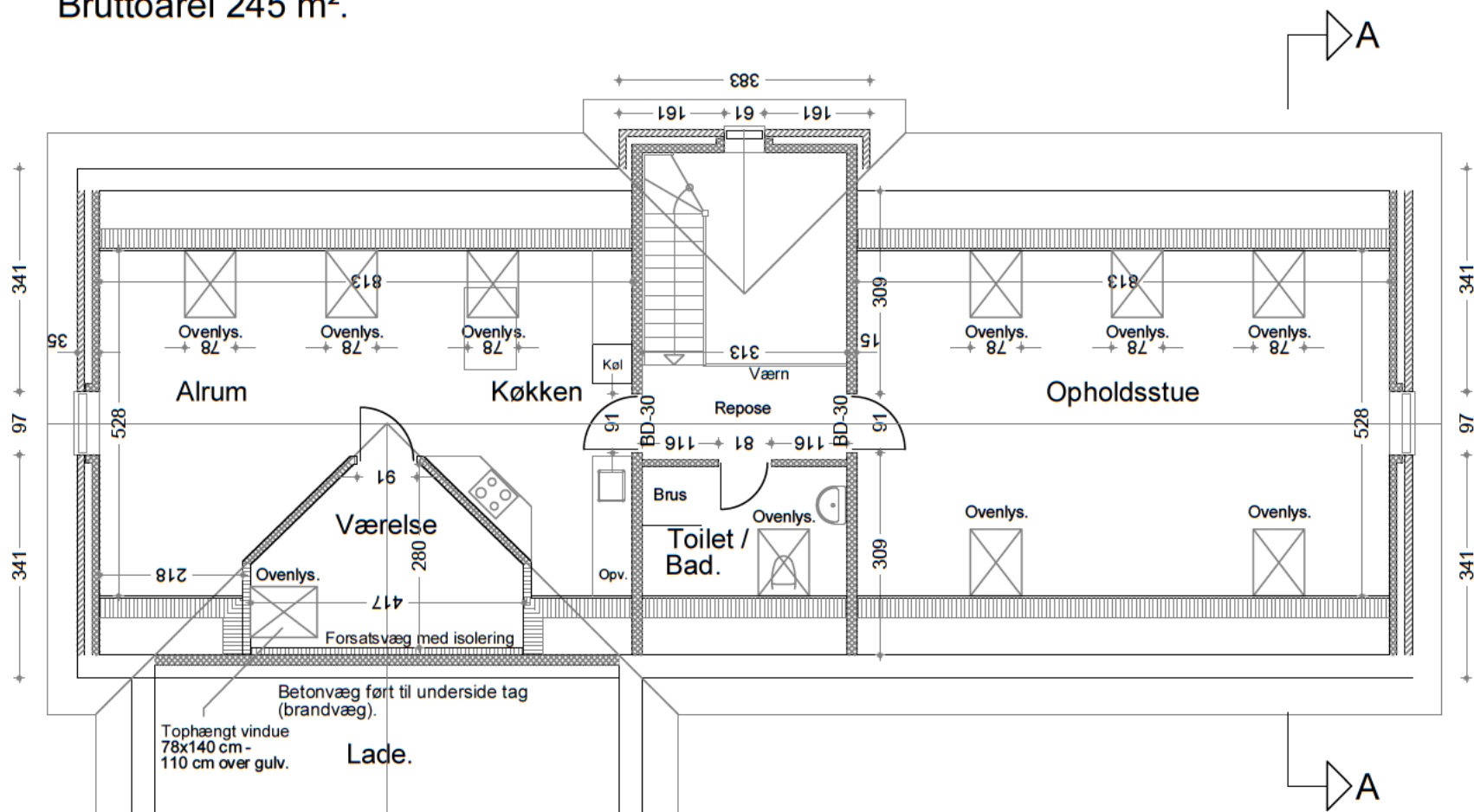
DOMSTOLSPRØVELSE

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



PLAN AF STUEETAGE - MÅL 1:100.
Bruttoareal 245 m².



PLAN AF TAGETAGE - MÅL 1:100.

Gårdsplads.

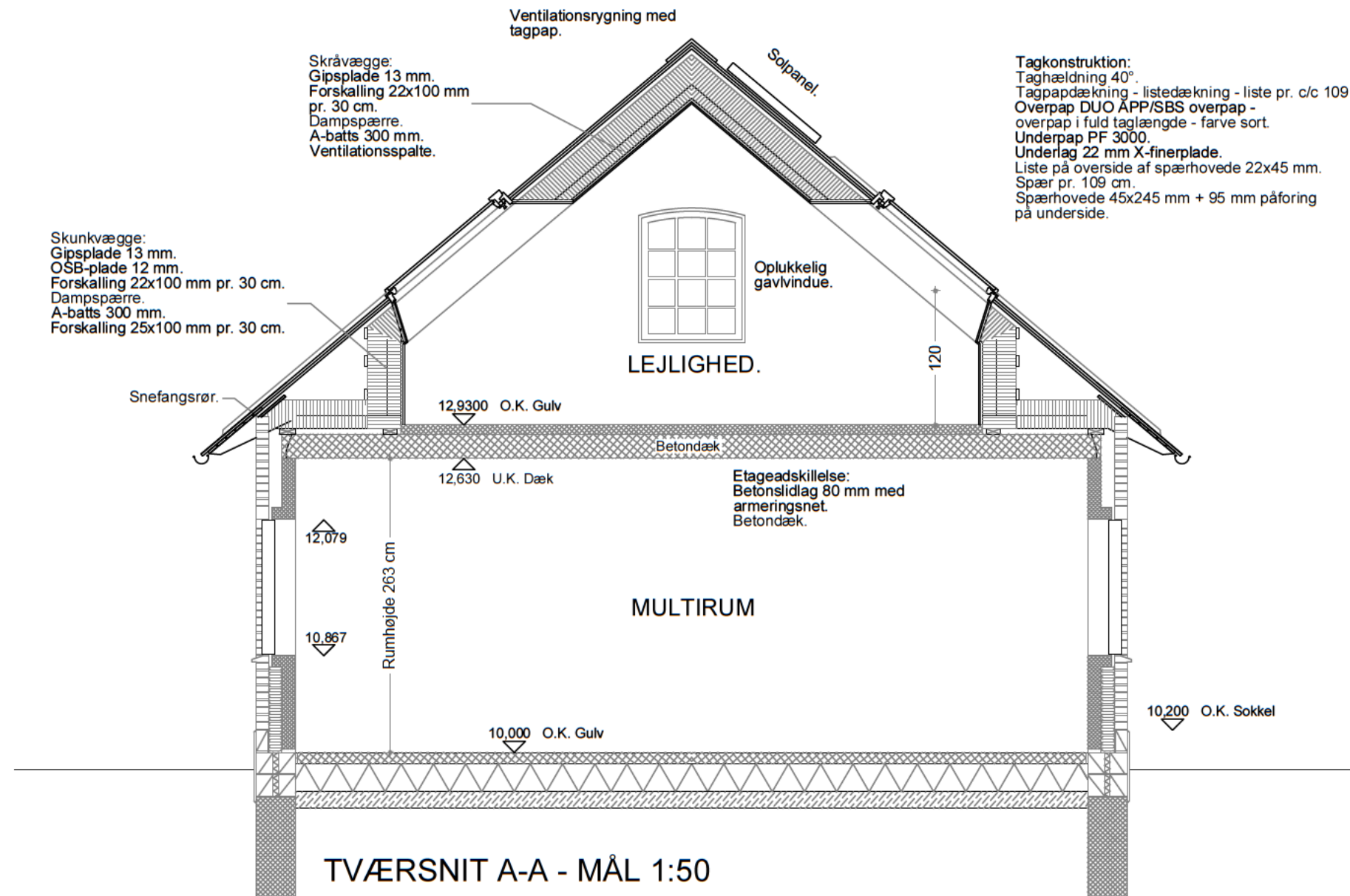
SIGNATURFORKLARING:

- Formur teglstensmur 110 mm - A-murbatts 125 mm. Betonbagvæg 120 mm. Rustfri murbindere 8 stk. pr. m².
- Betonskillevægge - tykkelse se plan.
- Gipspladevæg.

VEST.

TEGNING SOM UDFØRT - DATO : 02.09.2026

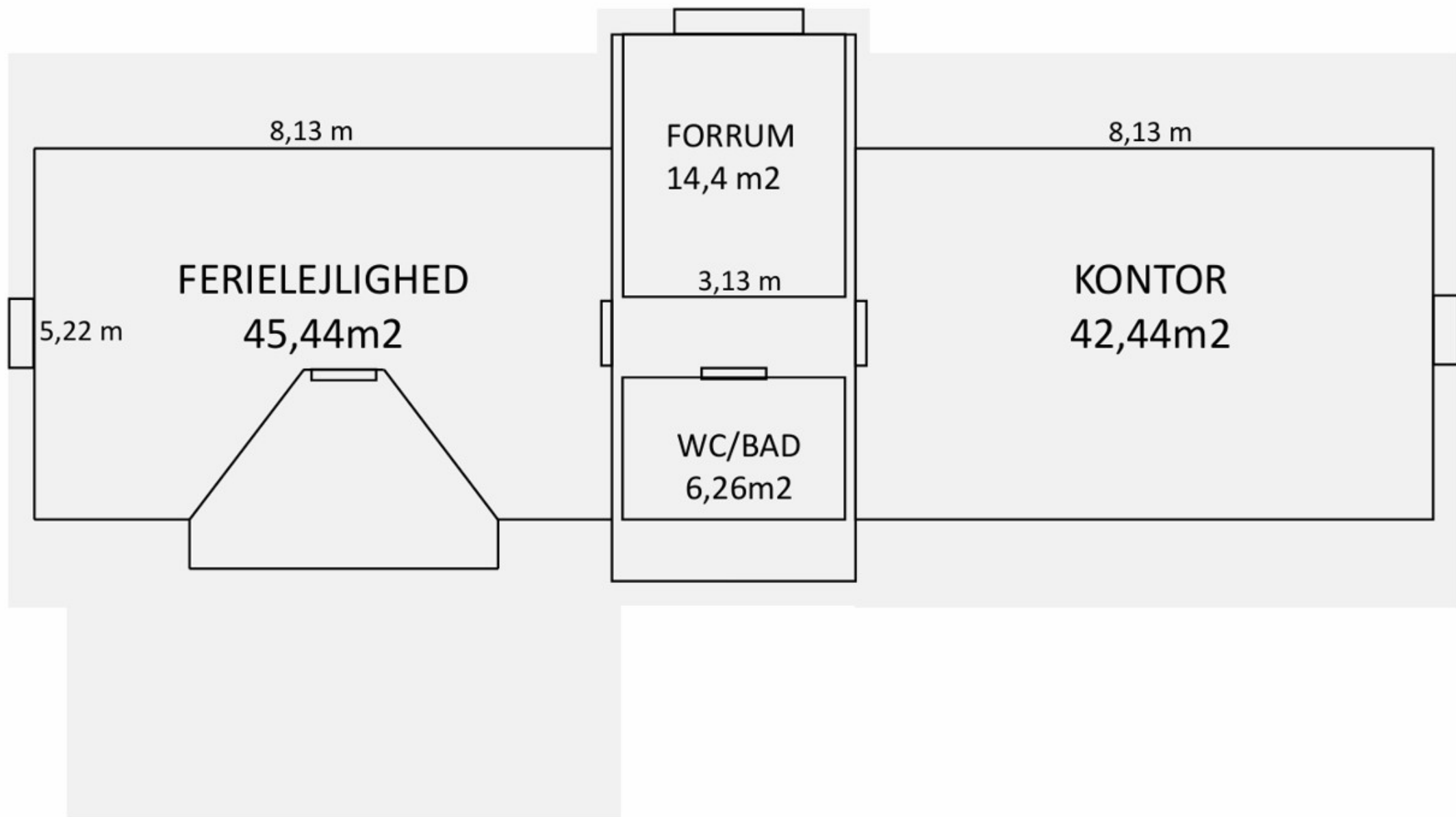
BYGHERRE:	LEJLIGHED I UDByGNING - FÅRUPVEJ 100 - 8471 SABRO
SAG:	TEGNING: PLAN AF STUEETAGE + OVERETAGE.
MÅL:	1:100
TEGN. NR.:	1
REV:	

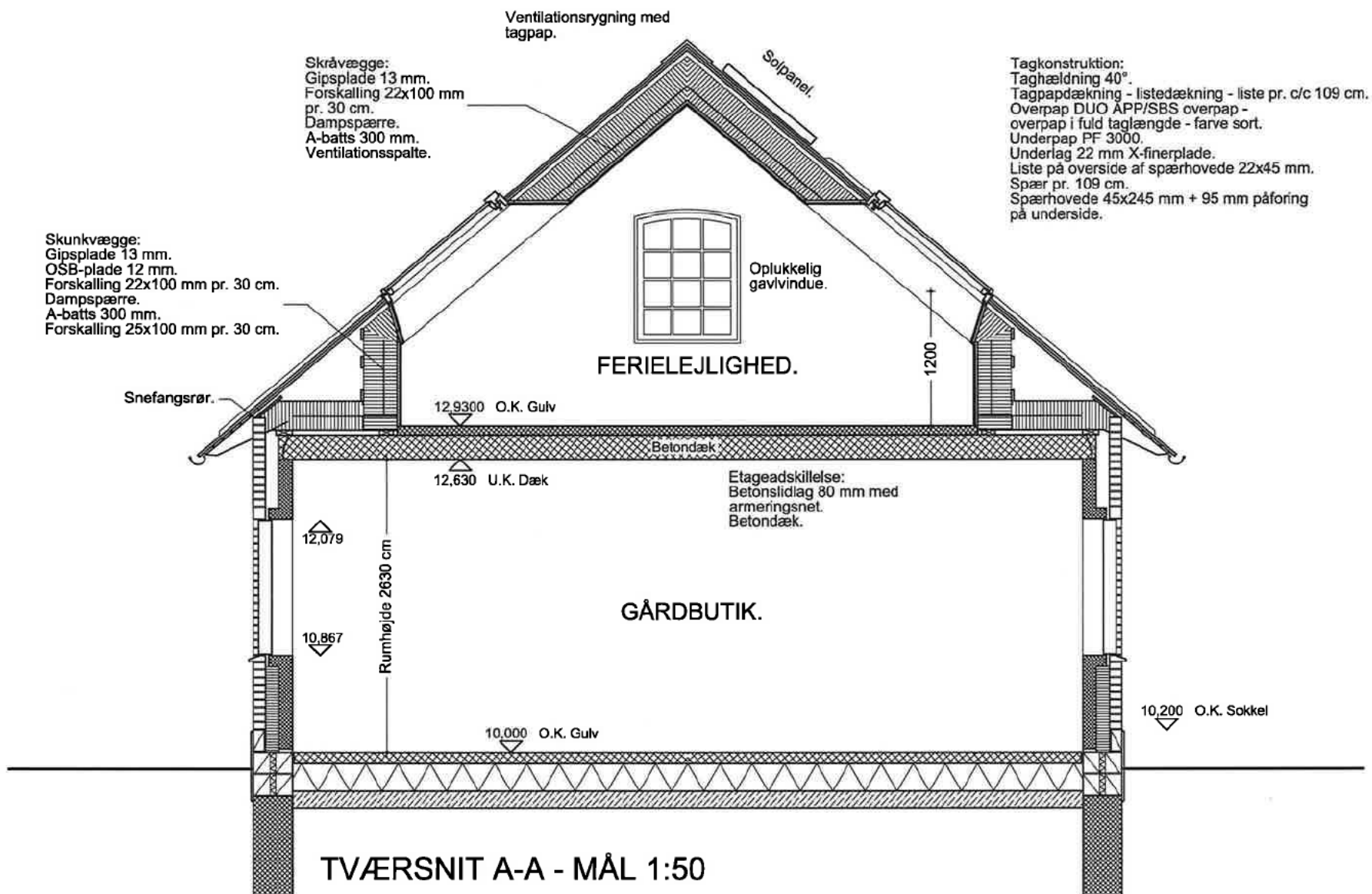


Tagkonstruktion:
Taghældning 40°.
Tagpapdækning - listedækning - liste pr. c/c 109 cm.
Overpap DUO APP/SBS overpap -
overpap i fuld taglængde - farve sort.
Underpap PF 3000.
Underlag 22 mm X-finerplade.
Liste på overside af spærhovede 22x45 mm.
Spær pr. 109 cm.
Spærhovede 45x245 mm + 95 mm påforing
på underside.

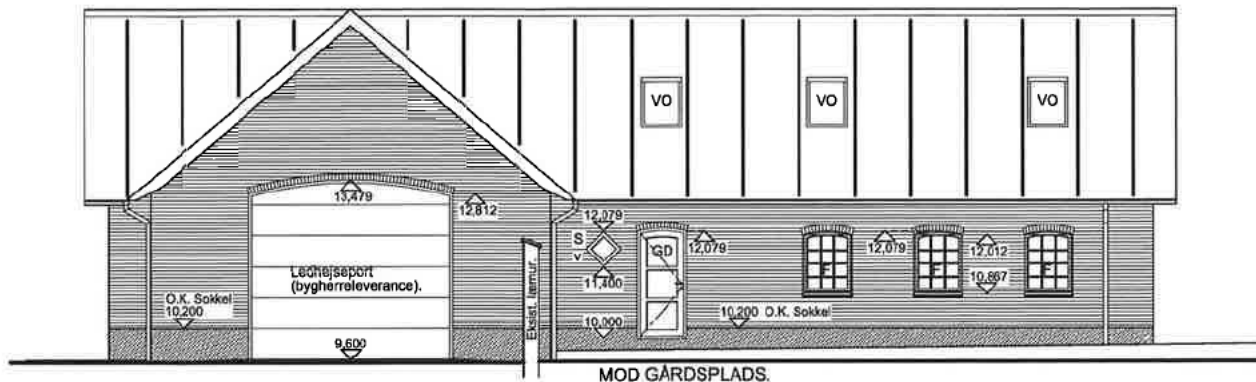
TEGNING SOM UDFØRT - DATO: 02.09.2026

BYGHERRE:	
SAG:	LEJLIGHED I UDBYGNING - FÅRUPVEJ 100 - 8471 SABRO
TEGNING:	TVÆRSNIT
DATO:	REV:
	MÅL: 1:50
	TEGN. NR.: 10



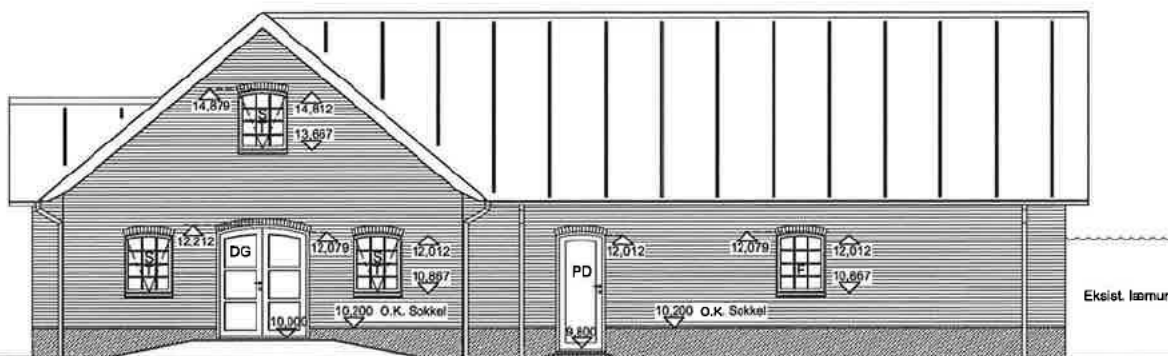


BYGHERRE:			
SAG:	GENOPFØRELSE AF STALDBYGNING – FÅRUPVEJ 100 – 8471 SABRO		
TEGNING:	TVÆRTSNIT	MÅL:	1:50
DATO:	18.04.2011	REV:	TEGN. NR.: 10



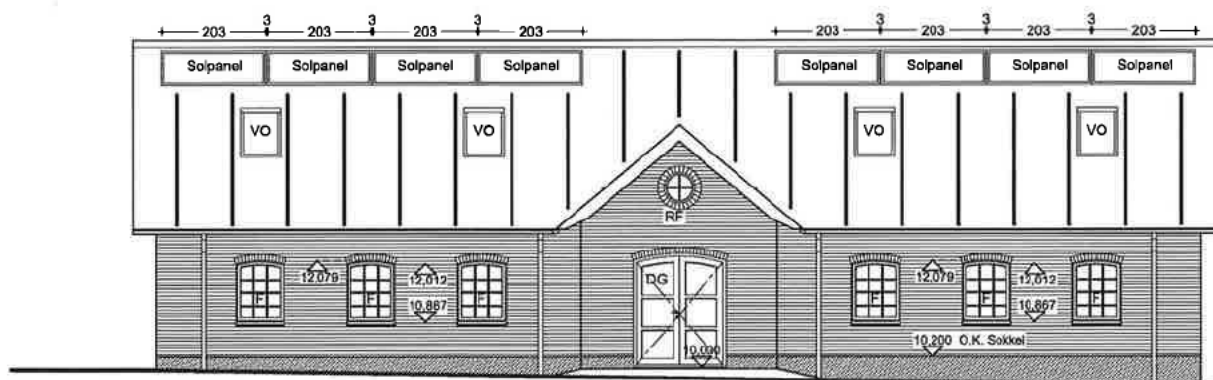
FACADE MOD NORD.

MOD GÅRDSPLADS.

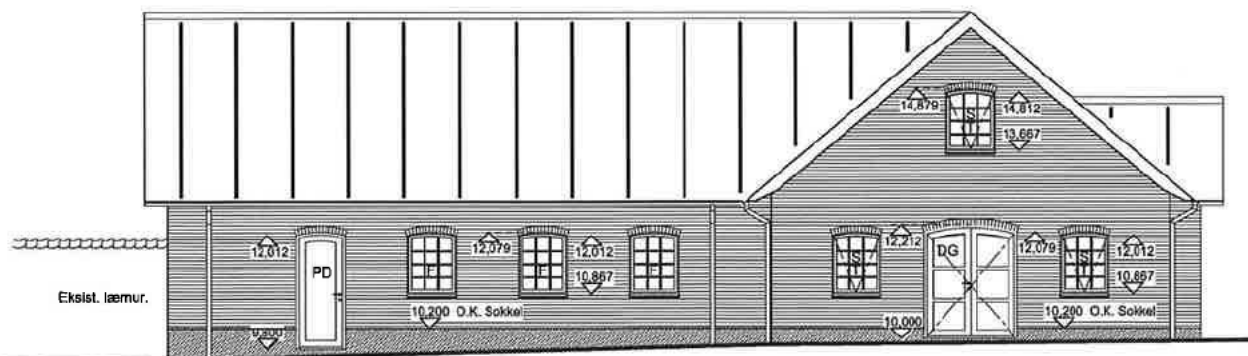


FACADE MOD ØST.

Eksist. læmur.



FACADE MOD SYD.



FACADE MOD VEST.

MOD GÅRDSPLADS.

SIGNATURFORKLARING:

- T Oplukkelig vindue, topstyret eller sidehængt.
- F Fast vindue.
- S Spalteventil - friskluftventil 40 cm².
- V Diagonalvindue, oplukkelig vindue, mat glas - karm 45x45 cm.
- RF Rund fast vindue med klar glas - karm ø59 cm.
- PD Pladedør med isoleret alu-fyldning.
- VO Ovenlysvindue, Velux type GGU, Ever finish, 78x140 cm.
- DG Dobbeltør med glasfelter udført med stor udladning (se plan) og lav bundkarm. Låsekasse til Rukolås.

Bemærk: alle koter kontrolleres af udførende.

- VO Ovenlysvindue, Velux type GGU, Ever finish, 78x140 cm.
 - DG Dobbeltør med glasfelter udført med stor udladning (se plan) og lav bundkarm. Låsekasse til Rukolås.
- Uvendige døre og vinduer:
Døre og vinduer udføres som træ/aluminium.
Døre lev. med låsekasse og cylinder/vridder - Lås i system.
Vinduer udføres uden not for bundstykke.
Farve, efter farvevalg - glans 30.
Bemærk: endelige produktionstegninger, skal fremsendes til bygherre til godkendelse.
Garageport - lødhøjseport er bygherreleverance.

BYGHERRE:

SAG: GENOPFØRELSE AF STALDBYGNING - FARUPVEJ 100 - 8471 SABRO

TEGNING: FACADER

MÅL: 1:100