



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Mads Preut Pedersen

Rosenkrantzvej 2
8700 Horsens

24. september 2026

Side 1 af 6

Ejendommens matr.nr.: 10 i, Harlev By, Harlev
Adresse: Harlev Kirkevej 5, 8462 Harlev J
Vedrørende: Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på matr.nr. 10 i, Harlev By, Harlev, beliggende Harlev Kirkevej 5, 8462 Harlev J.

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 03-09-2026.

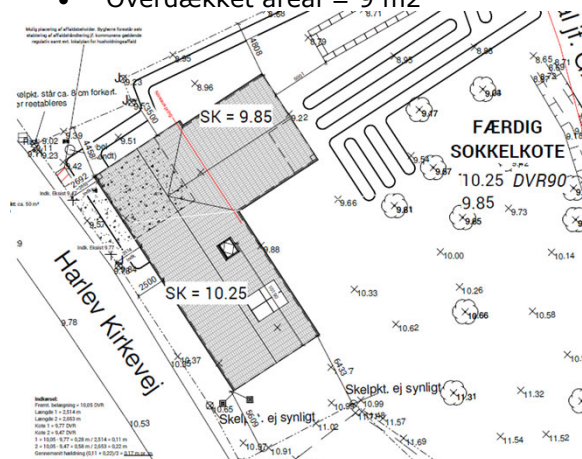
En landzonetilladelse bortfalder, hvis ikke den er udnyttet inden 5 år.

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 carport og overdækning på i alt 243 m². Arealerne er fordelt således:

- Boligareal = 185 m²
- Integreret carport = 49 m² (heraf redskabsrum = 15 m²)
- Overdækket areal = 9 m²



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

Sag:
S2026-55797

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00



24. september 2026

Side 2 af 6

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en **ikke** landbrugsnoteret ejendom på 6125 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.

Lokalplan

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde 340010LB.

Det fremgår af kommuneplanramme 340010LB, 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 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



24. september 2026

Side 3 af 6

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

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer i perioden fra den 08-09-2026 til den 22-09-2026.

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

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at opførelse af enfamiliehuset ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet det nye enfamiliehus opføres som erstatning for det tidligere enfamiliehus på matriklen.

Vi har herudover lagt vægt på, at det nye enfamiliehus placeres ca. samme sted som det tidligere enfamiliehus samt at ejendommen er beliggende indenfor landsbyafgrænsningen.

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. Placeringen af det nye enfamiliehus vurderes at medvirke til at opretholde og videreføre karakteren af landsbymiljøet.

Samlet er det derfor vores vurdering, at opførelse af enfamiliehuset 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.

24. september 2026

Side 4 af 6

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 må ikke påbegyndes inden byggetilladelse foreligger.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 25-09-2026.

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 23-10-2026

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

Med venlig hilsen

Simon Pedersen
Byggesagsbehandler



Landzonetilladelsen meddeles på baggrund af følgende:

- FORTROLIG - 240260 - Harlev Kirkevej 5, 8462 Harlev J_MPP - Sheet - 1 - Situationsplan.pdf (1) 03-09-2026 07:16, bilag D2026-332553.
- FORTROLIG - 240260 - Harlev Kirkevej 5, 8462 Harlev J_MPP - Sheet - 2 - Plantegning.pdf (1) 03-09-2026 07:16, bilag D2026-332554.
- FORTROLIG - 240260 - Harlev Kirkevej 5, 8462 Harlev J_MPP - Sheet - 3 - Facader.pdf (1) 03-09-2026 07:16, bilag D2026-332555.
- FORTROLIG - 240260 - Harlev Kirkevej 5, 8462 Harlev J_MPP - Sheet - 3-1 - Facader.pdf (1) 03-09-2026 07:16, bilag D2026-332556.

24. september 2026

Side 5 af 6

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

24. 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

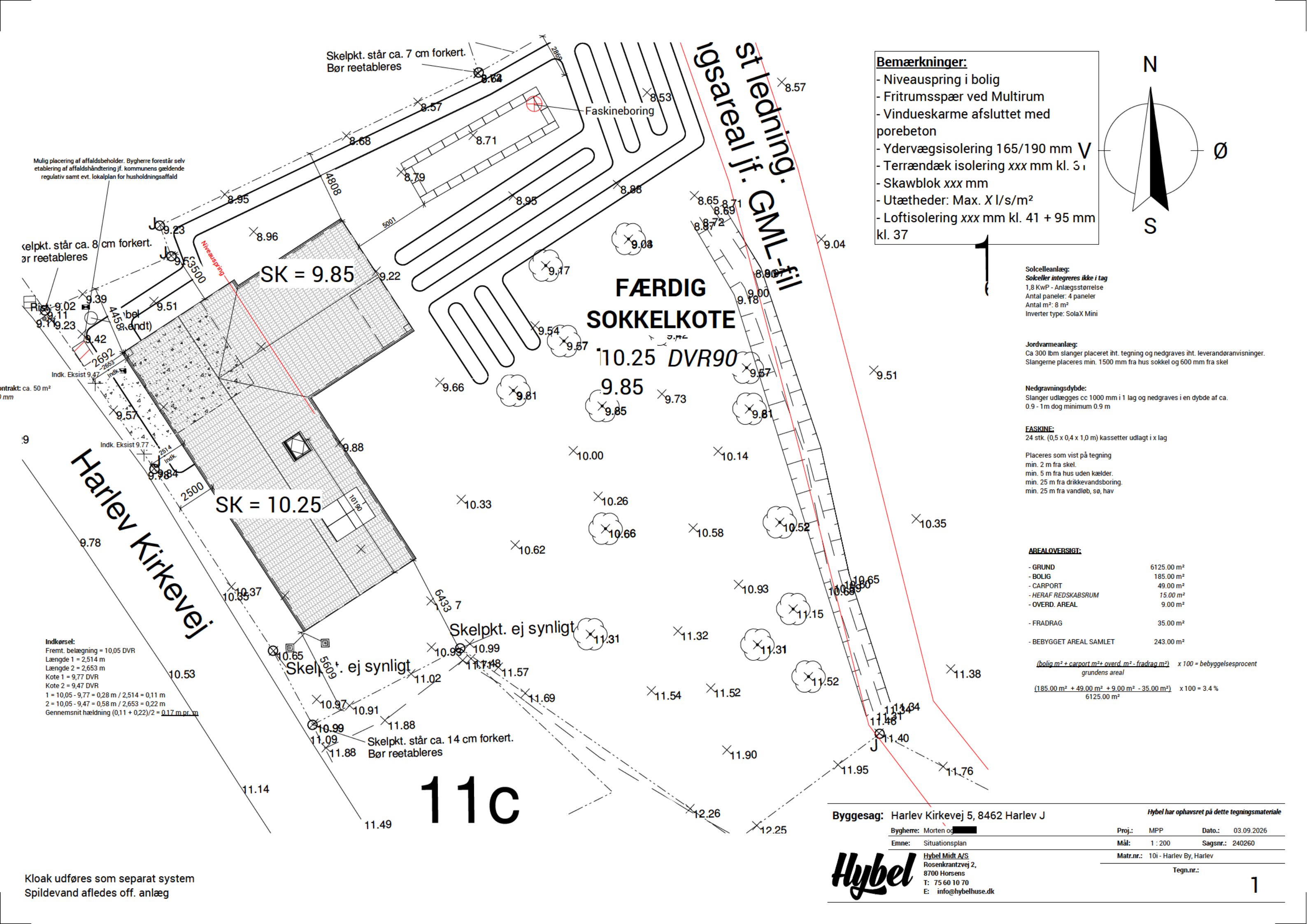
Planklagenævnet er klagemyndighed. Du klager via Klageportalen, som du finder på kpo.naevne-neshus.dk. Klageportalen ligger også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID/Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed,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

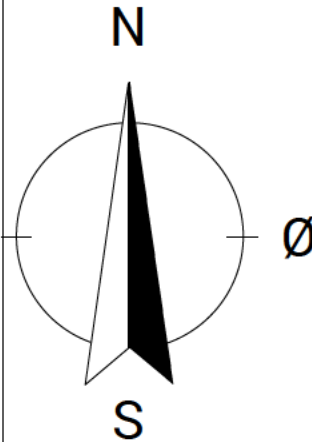
Hvis en afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra annoncens dato.

NOVEMBER 2022



Bemærkninger:

- Niveauspring i bolig
- Fritrumsspær ved Multirum
- Vindueskarme afsluttet med porebeton
- Ydervægsisolering 165/190 mm V
- Terrændæk isolering xxx mm kl. 3
- Skawblok xxx mm
- Utætheder: Max. X l/s/m²
- Loftisolering xxx mm kl. 41 + 95 mm kl. 37



Solcelleanlæg:
Solceller integreres ikke i tag
1,8 kWp - Anlægsstørrelse
Antal paneler: 4 paneler
Antal m²: 8 m²
Inverter type: Solax Mini

Jordvarmeanlæg:
Ca 300 l/m slanger placeret iht. tegning og nedgraves iht. leverandøranvisninger.
Slangerne placeres min. 1500 mm fra hus sokkel og 600 mm fra skel

Nedgravningsdybde:
Slanger udlægges cc 1000 mm i 1 lag og nedgraves i en dybde af ca. 0.9 - 1 m dog minimum 0.9 m

FASKINE:
24 stk. (0,5 x 0,4 x 1,0 m) kassetter udlagt i x lag

Placeres som vist på tegning
min. 2 m fra skel.
min. 5 m fra hus uden kælder.
min. 25 m fra drikkevandsboring.
min. 25 m fra vandløb, sø, hav

AREALOVERSIGT:

- GRUND	6125.00 m²
- BOLIG	185.00 m²
- CARPORT	49.00 m²
- HERAF REDSKABSRUM	15.00 m²
- OVERD. AREAL	9.00 m²
- FRADRAG	35.00 m²
- BEBYGGET AREAL SAMLET	243.00 m²

$\frac{(\text{bolig m}^2 + \text{carport m}^2 + \text{overd. m}^2 - \text{fradrag m}^2)}{\text{grundens areal}} \times 100 = \text{bebyggelsesprocent}$

$\frac{(185.00 \text{ m}^2 + 49.00 \text{ m}^2 + 9.00 \text{ m}^2 - 35.00 \text{ m}^2)}{6125.00 \text{ m}^2} \times 100 = 3.4 \%$

Byggesag: Harlev Kirkevej 5, 8462 Harlev J

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre: Morten og [redacted]
Emne: Situationsplan
Hybel Midt A/S
Rosenkrantzvej 2,
8700 Horsens
T: 75 60 10 70
E: info@hybelhuse.dk

Proj.: MPP Dato.: 03.09.2026

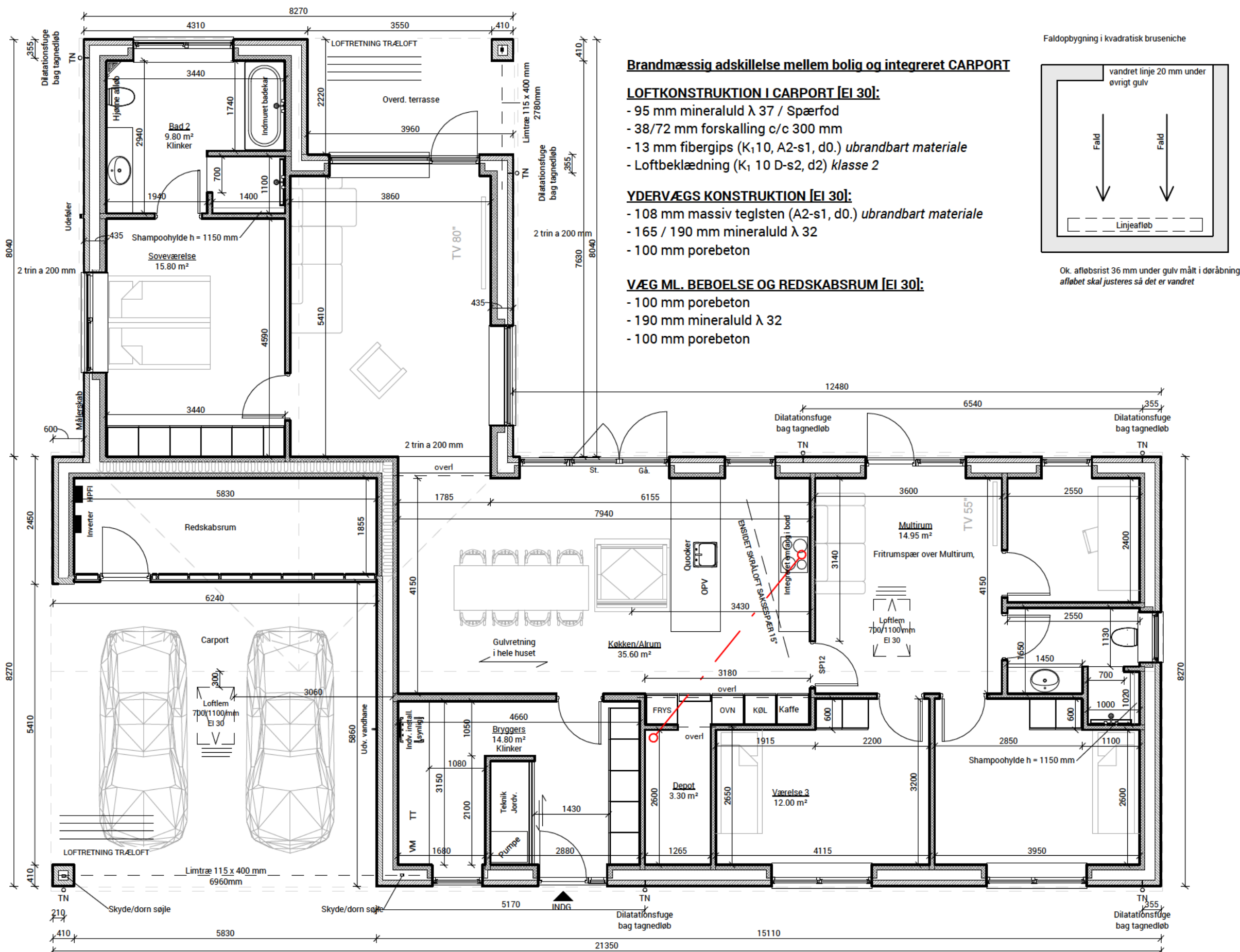
Mål: 1 : 200 Sagsnr.: 240260

Matr.nr.: 10i - Harlev By, Harlev

Tegn.nr.:

Kloak udføres som separat system
Spildevand afledes off. anlæg

Hybel



Brandmæssig adskillelse mellem bolig og integreret CARPORT

LOFTKONSTRUKTION I CARPORT [EI 30]:

- 95 mm mineraluld λ 37 / Spærfod
- 38/72 mm forskalling c/c 300 mm
- 13 mm fibergips (K₁10, A2-s1, d0.) *ubrandbart materiale*
- Loftbeklædning (K₁ 10 D-s2, d2) *klasse 2*

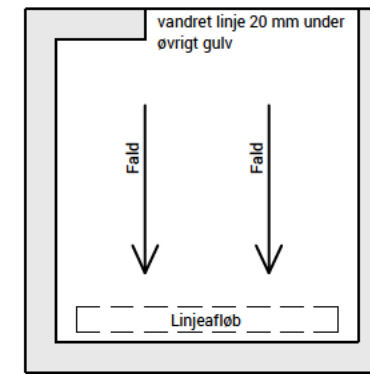
YDERVÆGS KONSTRUKTION [EI 30]:

- 108 mm massiv teglsten (A2-s1, d0.) *ubrandbart materiale*
- 165 / 190 mm mineraluld λ 32
- 100 mm porebeton

VÆG ML. BEBOELSE OG REDSKABSRUM [EI 30]:

- 100 mm porebeton
- 190 mm mineraluld λ 32
- 100 mm porebeton

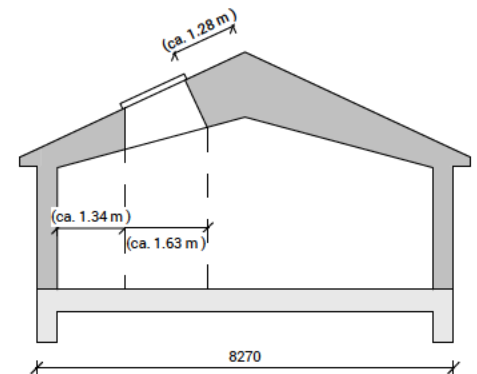
Faldopbygning i kvadratisk bruseniche



Ok. afløbsrist 36 mm under gulv målt i døråbning
afløbet skal justeres så det er vandret

1 - Krav til lysningsareal jf. BR18 §379			
Gulvareal	Antal vinduer	Samlet glasareal	Samlet glasareal udgør % af gulvareal

	5	5.35 m²	
Køkken/Alrum			
35.61 m²	3	6.00 m²	16.47%
Multirum			
14.94 m²	2	2502.60 m²	16415.95%
Soveværelse			
15.79 m²	2	2.25 m²	14.00%
Stue			
21.61 m²	5	2506.75 m²	11368.75%
Værelse 3			
12.02 m²	1	1.75 m²	14.28%



Se plantegning for placering af ovenlys langs facade/tagryg
- altså vinkelret på dette principsnit

Placering af ovenlysvindue v. 25° tag

Bemærkninger:

- Niveauspring i bolig
- Fritrumsspær ved Multirum
- Vindueskarne afsluttet med porebeton
- Ydervægsisolering 165/190 mm
- Terrændæk isolering xxx mm kl. 31
- Skawblok xxx mm
- Utætheder: Max. X l/s/m²
- Loftisolering xxx mm kl. 41 + 95 mm kl. 37

Byggesag: Harlev Kirkevej 5, 8462 Harlev J

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre: Morten og [redacted]

Proj.: MPP Dato.: 03.09.2026

Emne: Plantegning

Mål: 1:75 Sagsnr.: 240260

Hybel Midt A/S
Rosenkrantzvej 2,
8700 Horsens
T: 75 60 10 70
E: info@hybelhuse.dk

Matr.nr.: 10i - Harlev By, Harlev

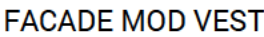
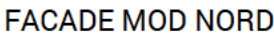
Tegn.nr.:

Tømrer HUSK:

Midlertidig afdækning af isolering mellem bolig og (garage)

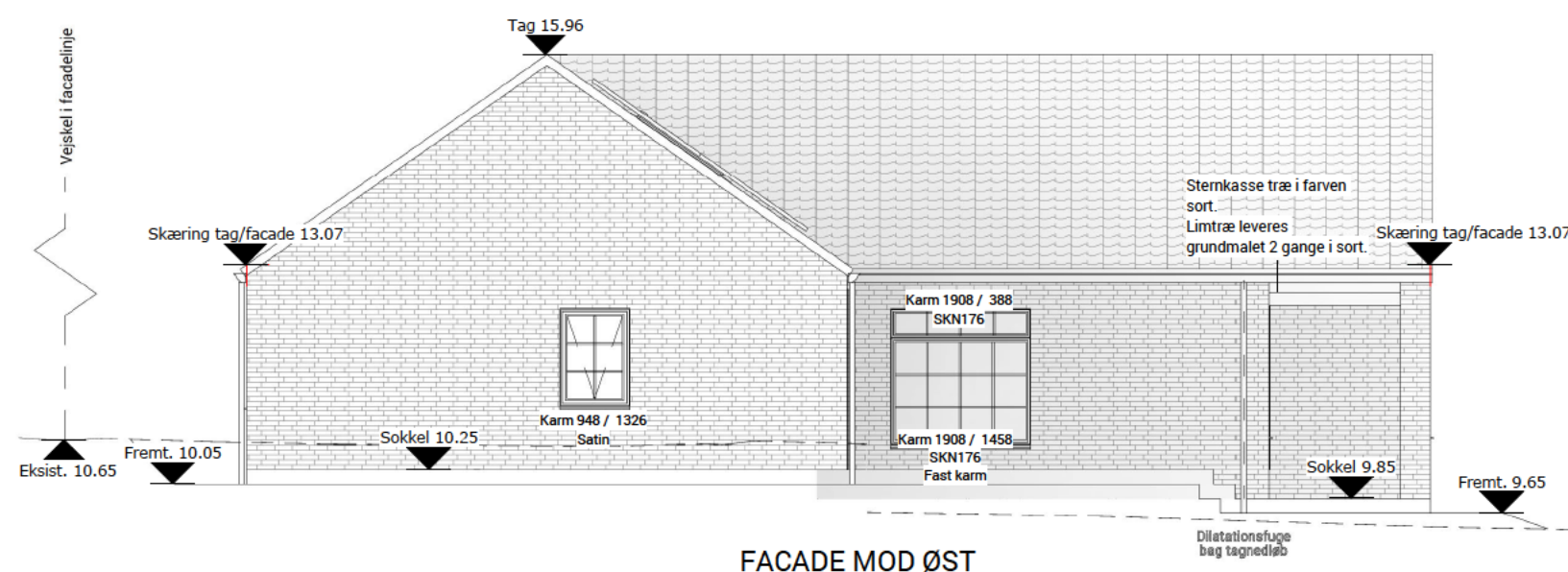
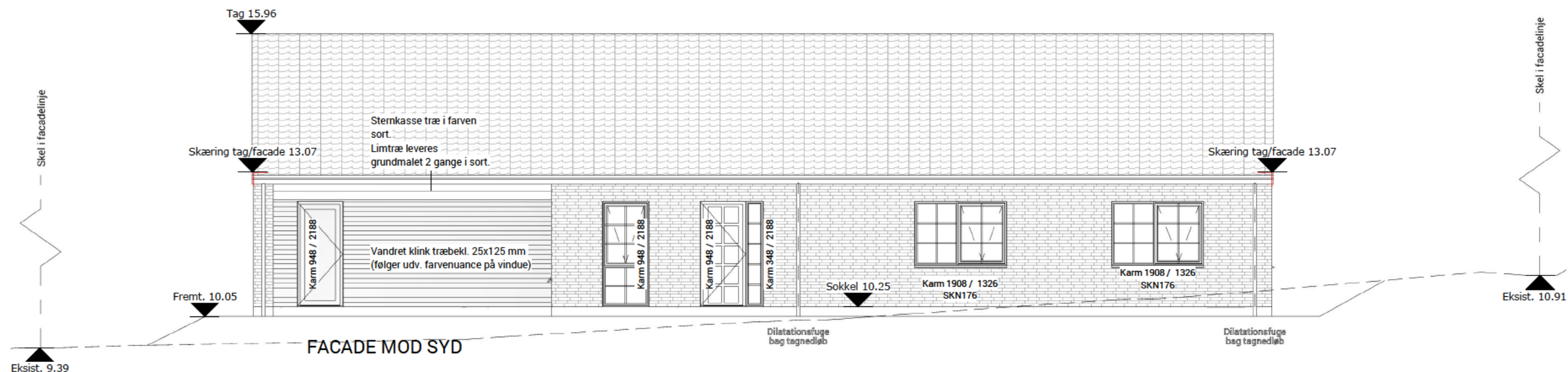
SKAL bortskæres når huset lukkes, før der isoleres og polypap udlægges under rem.

Hybel



- Niveauspring i bolig
- Fritrumsspær ved Multirum
- Vindueskarme afsluttet med porebeton
- Ydervægsisolering 165/190 mm
- Terrændæk isolering xxx mm kl. 31
- Skawblok xxx mm
- Utætheder: Max. $X \text{ l/s/m}^2$
- Loftisolering xxx mm kl. 41 + 95 mm kl. 37

3



Bemærkninger:

- Niveauspring i bolig
- Fritrumsspær ved Multirum
- Vindueskarmer afsluttet med porebeton
- Ydervægsisolering 165/190 mm
- Terrændæk isolering xxx mm kl. 31
- Skawblok xxx mm
- Utætheder: Max. X l/s/m²
- Loftisolering xxx mm kl. 41 + 95 mm kl. 37

- Tag: Præfab. gitterspær 35° m. lige gavle - sorte betontagsten
- Facade: RT445 - Rustica Rød/brun Patina, håndstrøgen - Træbeklædning i 125 mm Klink (farve som vinduer)
- Vinduer: Rationel FORMAPLUS træ/aluvinduer hvid indv. / sort udv. (Ral 9010 / Noir 900 sable)
- Varmekilde.: Jordvarme

Byggesag: Harlev Kirkevej 5, 8462 Harlev J

Hybel har ophavsret på dette tegningsmateriale

Bygherre: Morten og [redacted]
Emne: Facader
Hybel Midt A/S
Rosenkrantzvej 2,
8700 Horsens
T: 75 60 10 70
E: info@hybelhuse.dk

Proj.: MPP Dato.: 03.09.2026
Mål: 1:100 Sagsnr.: 240260
Matr.nr.: 10i - Harlev By, Harlev
Tegn.nr.:

Hybel