Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

[redacted]

5. november 2026

Ejendommens matr.nr.: 5f Sabro By, Sabro
Adresse: Stillingvej 78, 8471 Sabro
Vedrørende: Landzonetilladelse til opførelse af et fællesskabs-hus/madpakkehus

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

Sag: S2026-68536

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af et fællesskabshus/madpakkehus på matr.nr. 5f, Sabro By, Sabro, beliggende Stillingvej 78, 8471 Sabro.

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 02-11-2026.

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 og om hvordan du søger om byggetilladelse.

Tilladelsen omfatter
Opførelse af et fællesskabshus/madpakkehus på 8,64 m2 (3,60 x 2,40 meter i grundplan).



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.

Faktiske forhold
Ejendommen
Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 22,6 ha.

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 delvist 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 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 Mejlby 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 etablering af madpakkehuset ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet det er offentligt tilgængeligt og til brug for de besøgende af det nyetablerede natur- og skovområde.

Vi har herudover vurderet, at madpakkehuset ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme, grundet afstanden til nabobebyggelse.

Grundet madpakkehusets beskedne omfang vurderer Aarhus Kommune, at madpakkehuset ikke påvirker områdets landskabskarakter.

Samlet er det derfor vores vurdering, at opførelse af madpakkehuset 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 om byggetilladelse skal ske via Byg og miljø på https://www.bygogmiljoe.dk/.

Byggeriet må ikke påbegyndes inden byggetilladelse foreligger.

Klagefrist
Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 06-11-2026.

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 04-12-2026

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:

- Ansøgning om landzonetilladelse til fællesskabshus i Sabro, bilag D2026-413004.
- Bilag 1_Billeder af fællesskabshuset, bilag D2026-413005.

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven
- Museumslovens §§ 25-27

KLAGEVEJLEDNING

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.naevneneshus.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

LBK nr. 358 af 08/04/2014

§ 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 arkivalsk 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 danefæ, 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 om landzonetilladelse til etablering af fællesskabshus på nyetablerede naturarealer ved Sabro, matrikel 5f, Sabro By, Sabro.

Adresse:	Stillingvej, 8471 Sabro
Matr. nr.:	5f, Sabro By, Sabro
Ejendoms nr.:	…….
Ejer:	Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Ejendomme, Bautavej 6, 8210 Aarhus. Kontaktperson [redacted] Fuldmagt er vedlagt
Ansøger:	Teknik og Miljø, Byliv, Karen Blixens Boulevard 7. Kontaktperson [redacted], EAN-nr.: 579 8005 770 329, CVR 551 330 18
Planforhold:	Området er ejet af Aarhus Kommune og undergår pt. omlægning til naturområde. Der rejses skov og dræn fjernes så naturlige søer og vandhuller kan opstå naturligt.
Øvrige forhold:	Arealet udvikles i samarbejde med byens borgere.





Naboareal: Fællesskabshuset opføres på de nye naturarealer i udkanten af Sabro

Beskrivelse af projektet

Ny Natur ved Sabro

Teknik og Miljø ønsker i samarbejde med – og på vegne af borgerne i Sabro at opføre et fællesskabshus på de nyanlagte naturarealer nord for Sabro by.

Ny Natur ved Sabro udspringer at et deltagerbudget hvor borgerne i Sabro har været med til at udvikle, foreslå og ønske hvad et større tildelt beløb skal bruges til i deres lokalområde.

Fællesskabshuset er et overdækket opholdssted eller madpakkehus hvor det er muligt at samles eller holde hvil når man besøger naturområdet.

Fællesskabshuset måler 3,60 x 2,40 meter i grundplanen, og indeholder et fast langbord med bænke der ligeledes er faste. Huset kan åbnes og lukkes med store låger alt efter vejr og behov

Bygningen opføres i douglas og med pap på tagfladen.

Der står en tilsvarende bygning ved shelterpladsen i Åbo Skov – de vedhæftede billeder er derfra.

Dato: 2. november 2026

Se vedhæftede fuldmagt [redacted]

Kontaktperson ejer *Kontaktperson ansøger*

Bilag:
Billeder af fællesskabshuset
Fuldmagt

Bilag 1 – Fælleskabshus i Sabro *(billederne er fra Åbo Skov)*







Huset under opførelse