



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand



28. september 2026

Side 1 af 6

Ejendommens matr.nr.: 10 a, Pedholt By, Malling
Adresse: Pøelvej 28, 8340 Malling
Vedrørende: Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra ferielejligheder til helårsbolig

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til ændret anvendelse fra ferielejligheder til helårsbolig på matr.nr. 10 a, Pedholt By, Malling, beliggende Pøelvej 28, 8340 Malling.

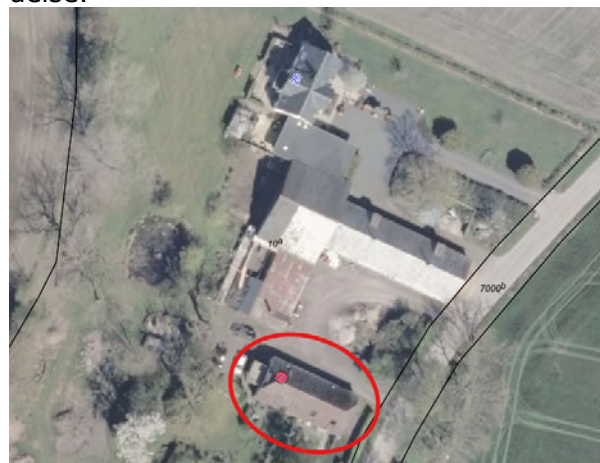
Tilladelsen er givet på baggrund af mail fra juridisk afdeling, Aarhus kommune af 25-09-2026.

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

Den ændrede anvendelse fra ferielejligheder til helårsbolig 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

Ændret anvendelse fra ferielejligheder til helårsbolig i Byg. 7.
OBS: Det skal nævnes, at der ved ansøgning om udstykning af helårsbolig i Byg. 7, umiddelbart ikke vil kunne opnås landzonetilladelse.



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

Sag:
S2026-60593

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00



28. september 2026

Side 2 af 6

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 3,58 ha.

BBR-oplysninger

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom.
- Bygning nr. 2: Tiloversbleven landbrugsbygning.
- Bygning nr. 3: Tiloversbleven landbrugsbygning.
- Bygning nr. 4: Tiloversbleven landbrugsbygning.
- Bygning nr. 5: Tiloversbleven landbrugsbygning.
- Bygning nr. 7: Fritliggende enfamiliehus.
- Bygning nr. 8: Carport.
- Bygning nr. 9: Drivhus.
- Bygning nr. 10: Drivhus.

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.

Kystnærhedszonen

Det vurderes, at anvendelsesændringen fra ferielejligheder til helårsbolig i Byg. 7, er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområder, da ferielejlighederne er indrettet i det tidligere stuehus og at ændringen til helårsbolig ikke udvider eller forøger bygningsmassen.

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.

28. september 2026

Side 3 af 6

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 anvendelsesændringen af bygning 7 fra ferielejligheder til helårsbolig ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet helårsboligen indrettes i en eksisterende bygning. Bygning 7 har tidligere været anvendt som ejendommens stuehus.

Vi har herudover lagt vægt på, at der i forbindelse med opførelsen af det nye stuehus tilbage i år 2007, fremgik af sagen, at det gamle stuehus ville blive revet ned. Dette fulgte Kommunen ikke op på, og i år 2010 meddeler Kommunen tilladelse til indretning af to ferielejligheder i det gamle stuehus. Dette vidner om at Kommunen accepterede, at det gamle stuehus ikke skulle nedrives. Det er derfor vores vurdering, at det gamle stuehus har kunnet betragtes som en tiloversbleven landbrugsbygning, og at man derfor ville kunne have opnået tilladelse til indretning af en helårsbolig, jf. planlovens § 37, stk. 1.

Vi har også lagt vægt på at enhver udvidelse af helårsboligen vil kræve landzonetilladelse.

Samtidig har vi vurderet, at ændringen fra ferielejligheder til helårsbolig ikke vil medvirke til en væsentlig intensiveret brug, da der for udlejning af ferieboligerne ikke har været nogen begrænsning for udlejning.

Derudover har vi vurderet, at ændringen fra ferielejligheder til helårsbolig ikke er til gene for de omkringliggende ejendomme, grundet afstanden til nabobebyggelse.

Aarhus Kommune vurderer, at anvendelsesændringen fra ferielejligheder til helårsbolig ikke påvirker områdets landskabska-



rakter, eftersom der alene er tale om en ændret anvendelse af en eksisterende godkendt bygning, der ikke udvides.

28. september 2026

Side 4 af 6

Samlet er det derfor vores vurdering, at anvendelsesændringen fra ferielejligheder til helårsbolig 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 29-09-2026.

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 27-10-2026

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



Med venlig hilsen

Simon Pedersen
Byggesagsbehandler

28. september 2026

Side 5 af 6

Landzonetilladelsen meddeles på baggrund af følgende:

- Situationsplan og billeder af Byg. 7, bilag D2026-363085.

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

28. 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.

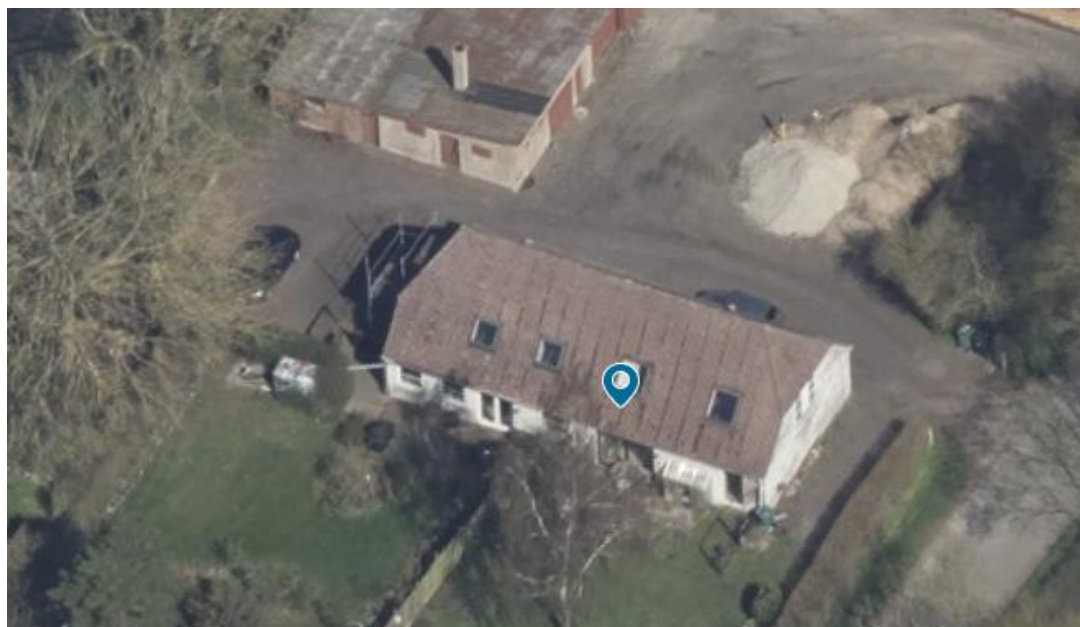
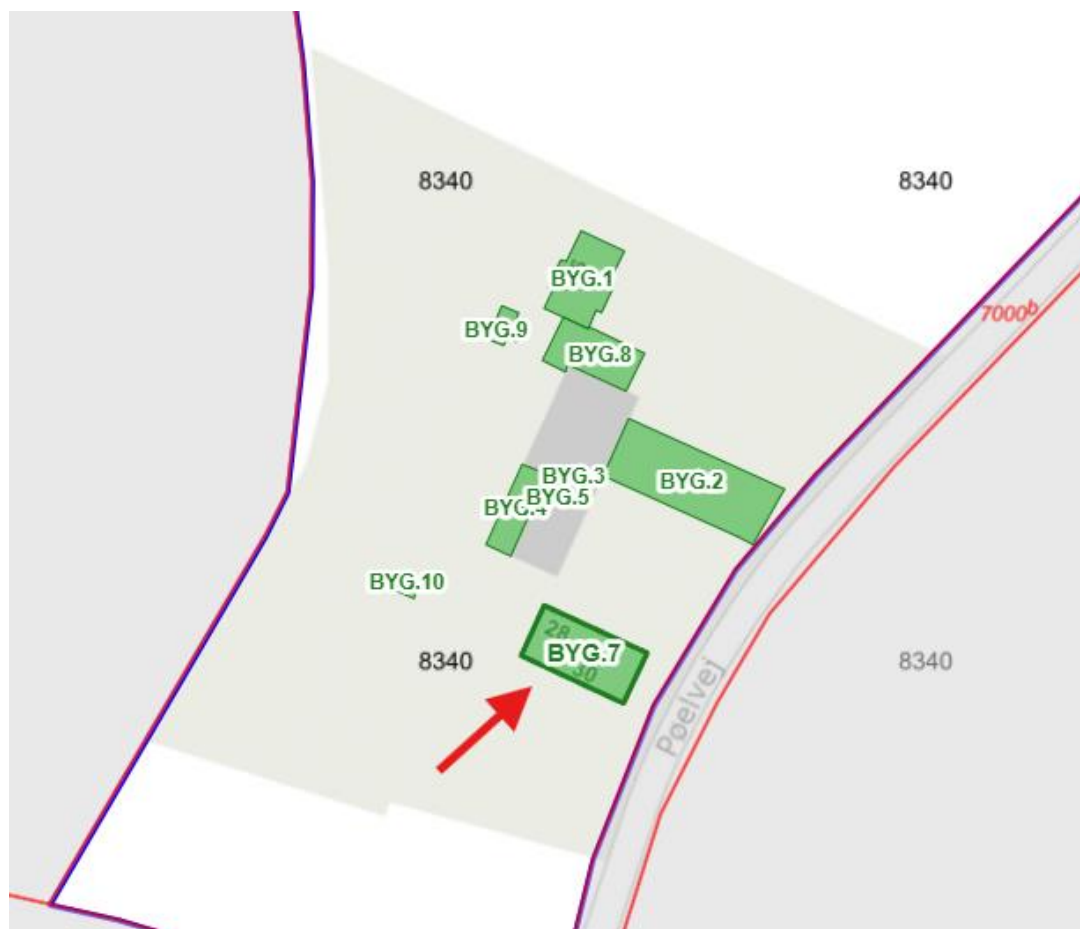
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du inden udløbet af klagefristen sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse 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

Situationsplan og billeder af Byg. 7



Situationsplan og billeder af Byg. 7

