



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

[REDACTED]
Dampmøllevej 42
8340 Malling

23. september 2026

Side 1 af 6

Ejendommens matr.nr.: 12 b, Fulden By, Beder
Adresse: Bispelundvej 85B, 8330 Beder
Vedrørende: Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra garage til beboelse (Landzone)

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til ændret anvendelse fra garage til beboelse på matr.nr. 12 b, Fulden By, Beder, beliggende Bispelundvej 85, 8330 Beder.

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 14-09-2026.

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.

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

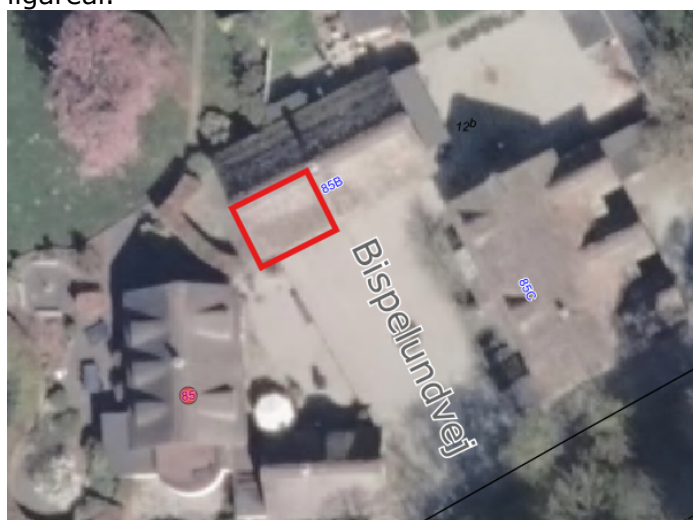
Sag:
S2026-59451

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

Tilladelsen omfatter

Den integrerede garage i bygning 2 omdannes og inddrages til boligareal.



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.



Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 6,28 ha.

23. september 2026

Side 2 af 6

BBR-oplysninger

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom.
- Bygning nr. 2: Fritliggende enfamiliehus.
- Bygning nr. 3: Bygning til kontor.
- Bygning nr. 4: Fritliggende enfamiliehus.
- Bygning nr. 5: Drivhus.
- Bygning nr. 6: Fritliggende overdækning.
- Bygning nr. 7: Carport.
- Bygning nr. 8: Udhus.
- Bygning nr. 9: Udhus.
- Bygning nr. 10: Udhus.
- Bygning nr. 11: Udhus.
- Bygning nr. 12: Udhus.
- Bygning nr. 13: Udhus.
- Bygning nr. 14: Udhus.

Fredning

Ejendommen er omfattet af Fulden fredningen.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje

Bygning 2 er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Inddragelse af den integrerede garage til boligareal påvirker ikke skoven eller skovbrynet yderligere.

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. habitatskendtgørelsen.

Plangrundlag

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i landzone.

Lokalplan

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.



Kommuneplan

Ejendommen er beliggende udenfor kommuneplanens rammeområder.

23. september 2026

Side 3 af 6

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.

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 inddragelse/omdannelse af den integrerede garage til boligareal ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet der ikke sker en udvidelse af bygningsmassen.

Vi har herudover lagt vægt på, at bygning 2 tidligere er godkendt som et enfamiliehus på en landzonetilladelse.

Aarhus Kommune vurderer, at inddragelse/omdannelse af den integrerede garage til boligareal, ikke påvirker områdets landskabskarakter, da ændringen alene sker indenfor nuværende fodaftryk af bygning 2.

Samlet er det derfor vores vurdering, at inddragelse/omdannelse af den integrerede garage til boligareal 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.

23. september 2026

Opførelse af ny bolig/erhverv i landzone fører til byspredning og det er i strid med formålet for loven.

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 24-09-2026.

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 22-10-2026

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:

- Bispelundvej 85, 8330 Beder.pdf (1) 14-09-2026 14:42 Plantegninger, bilag D2026-356788.
- Bispelundvej_85B_Lejlighed_2_facade_opdateret (1).pdf (1) 14-09-2026 14:42, bilag D2026-356789.
- Situationsplan 85 B.pdf (1) 14-09-2026 14:42, bilag D2026-356792.
- Snit 85B.pdf (1) 14-09-2026 14:42, bilag D2026-356793, bilag

23. september 2026

Side 5 af 6

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

23. 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.

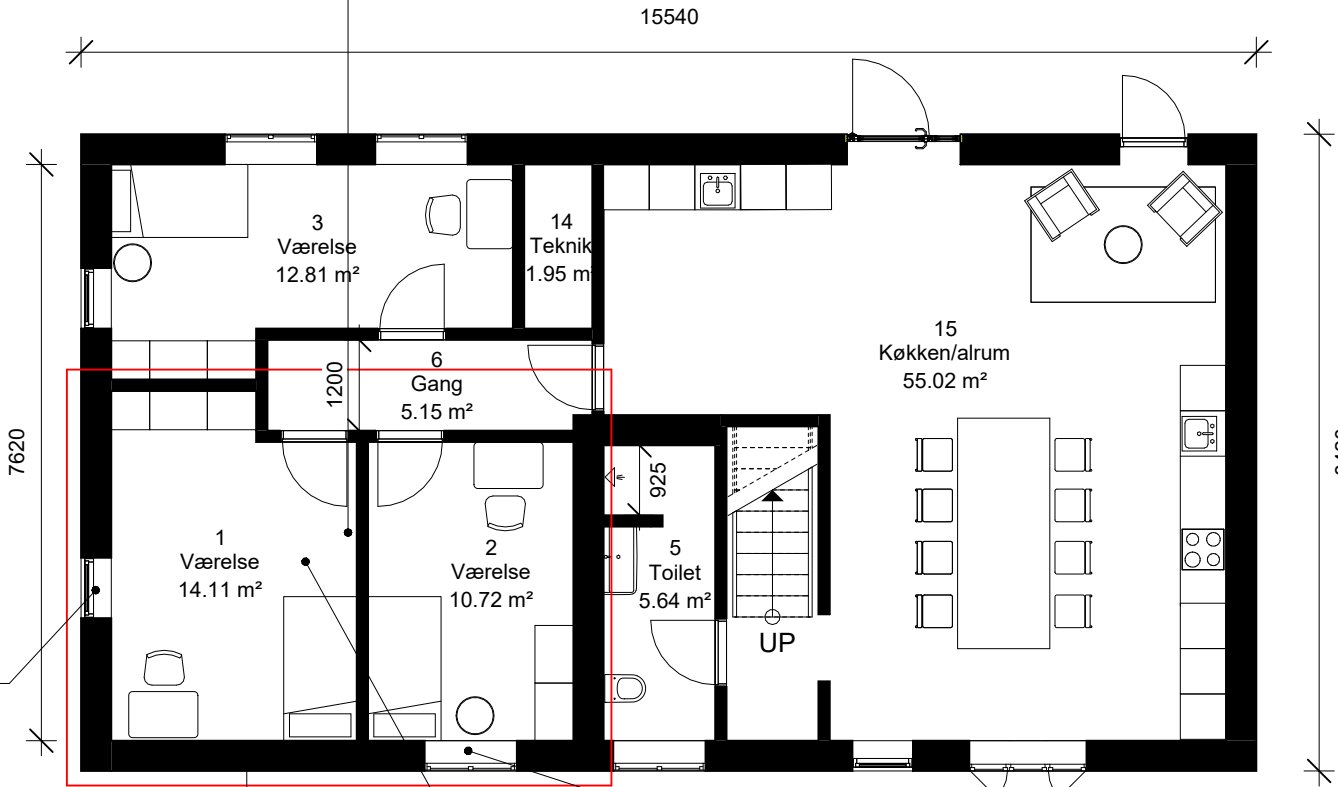
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du inden udløbet af klagefristen sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse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

Note:
Eksisterende garage inddrages til boligareal (se rød markering)



Vinduer:
Inklusiv redningsåbning jf. gældene lovkrav.

Udforming som eksisterende vindue - se facadetegninger

Ydervægge:
Eksisterende ydervægge opdateres til nuværende lovkrav jf. BR18

Opbygning:
400 mm kampesten
20 mm luftspalte
Bærende konstruktion træ/stål
200 mm isolering
0,2 mm dampspærre
2 x 12,5 mm gips

U-værdi:
Min. 0,25 W/m²K

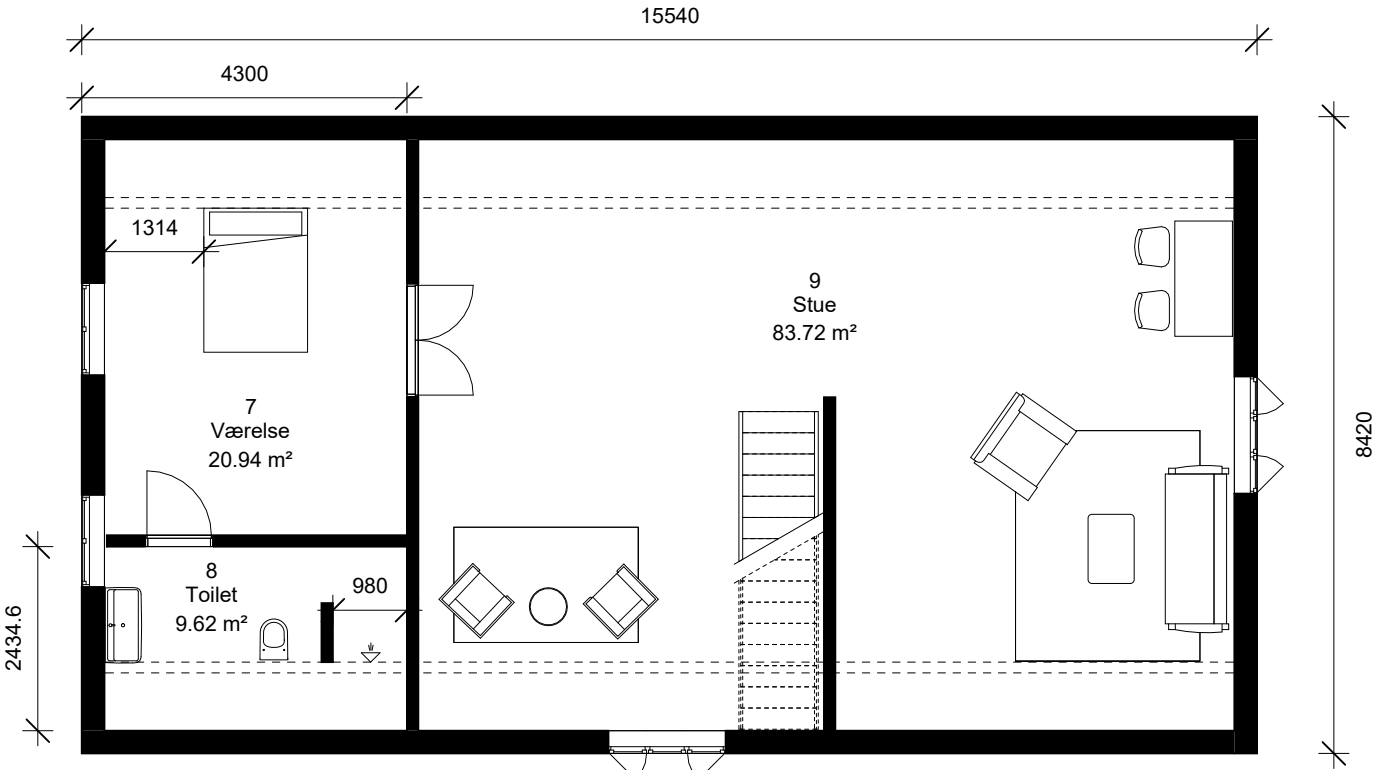
Terrændæk:
Nyt terrændæk opbygges efter nuværende lovkrav. Med gulvvarme

Opbygning:
100 mm beton
300 mm EPS isolering
150 mm kapillarbrydende lag

U-værdi:
Min. 0,10 W/m²K

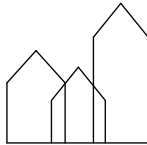
Vinduer:
Inklusiv redningsåbning jf. gældene lovkrav.

Udforming som eksisterende vindue - se facadetegninger



Målfast 1 : 100

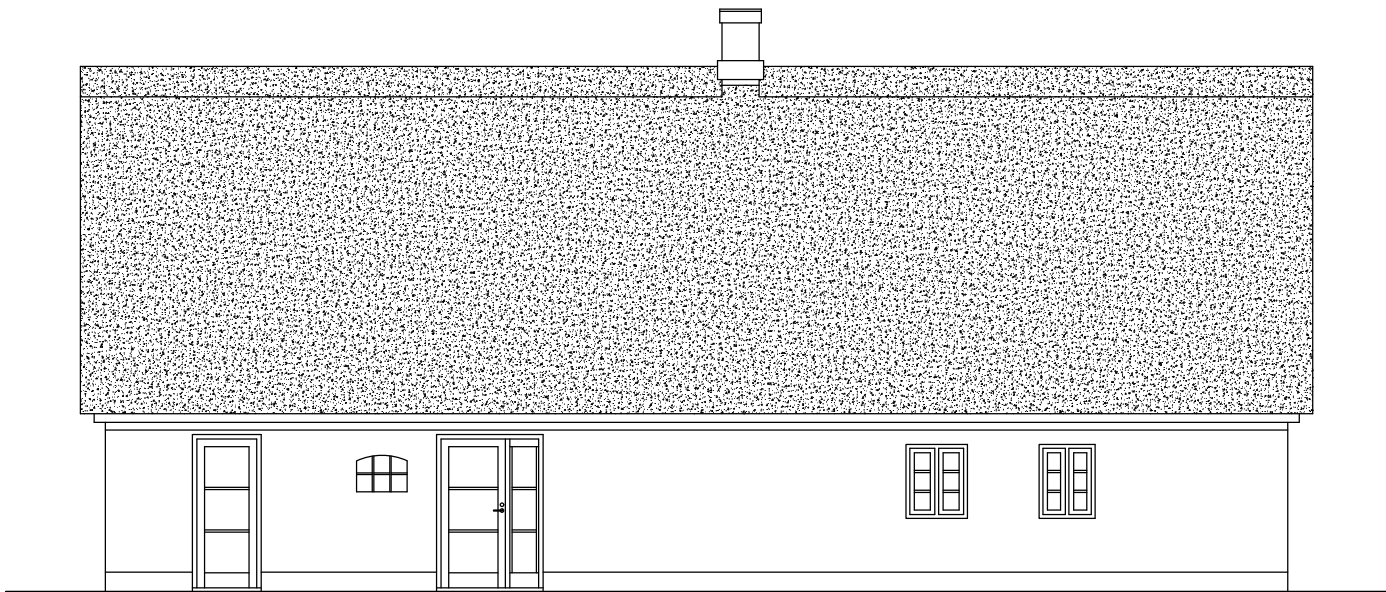
Boligareal:
227 m²



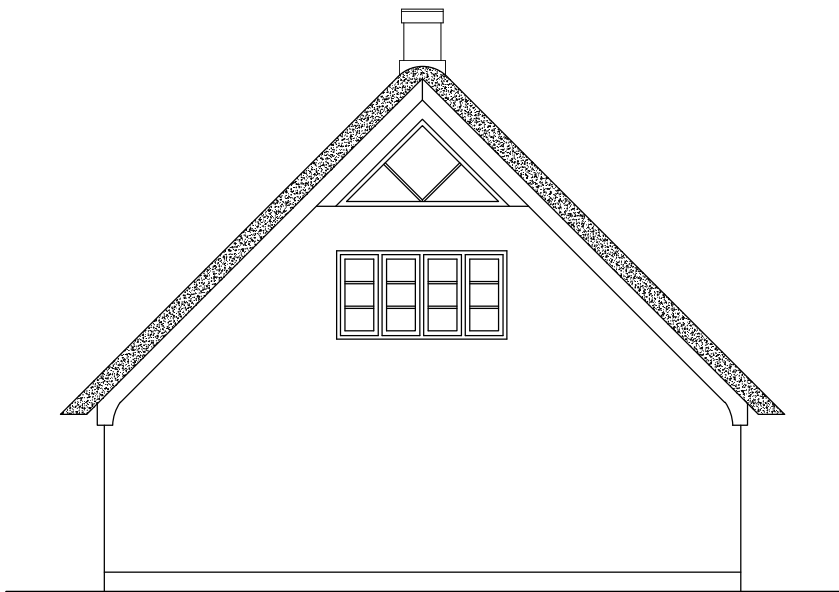
Bring ideas to life
VIA University College

VIA Byggeri & Engineering
Campus Aarhus C

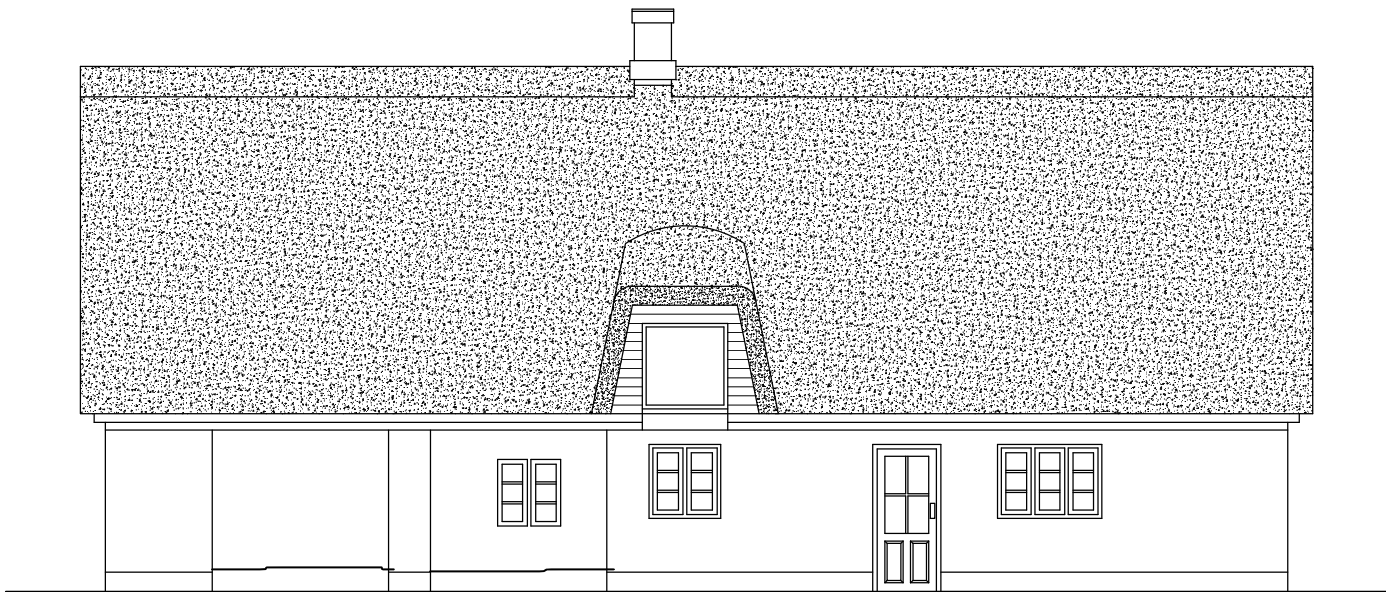
BYGGESAG: Bispelundvej 85B, 8330 Beder	DATO: 09-09-2026	Lejlighed 2
EMNE: Planløsning	MÅL: 1 : 100	
UDFØRT AF: [REDACTED]	KLASSE: x	



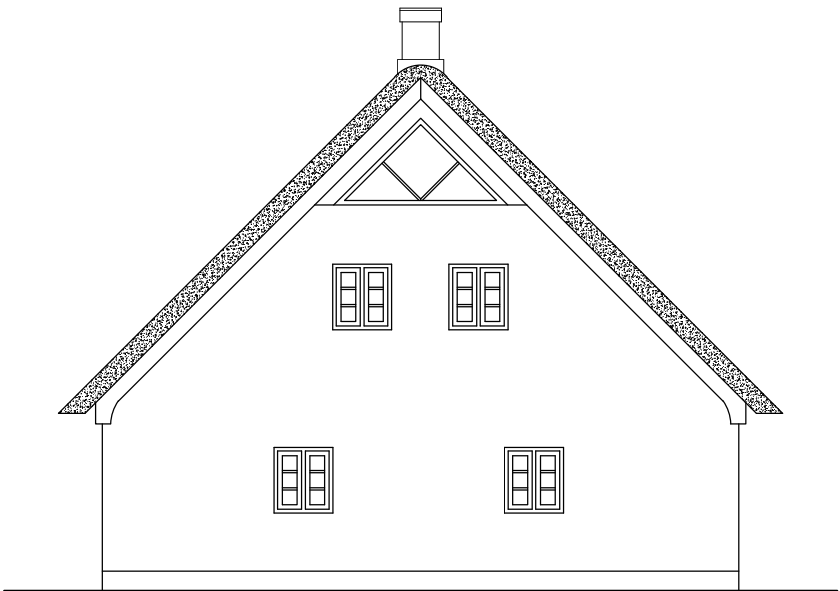
Facade mod nord



Gavl mod øst



Facade mod syd



Gavl mod vest

-	
-	
-	
-	
-	
-	

Rev.:	Tekst:	Udført/Godk.:	Dato:
-------	--------	---------------	-------

Sag: Bispelundvej 85, 8330 Beder

Fase: Myndighedsprojekt

Emne: Lejlighed 2
Facader

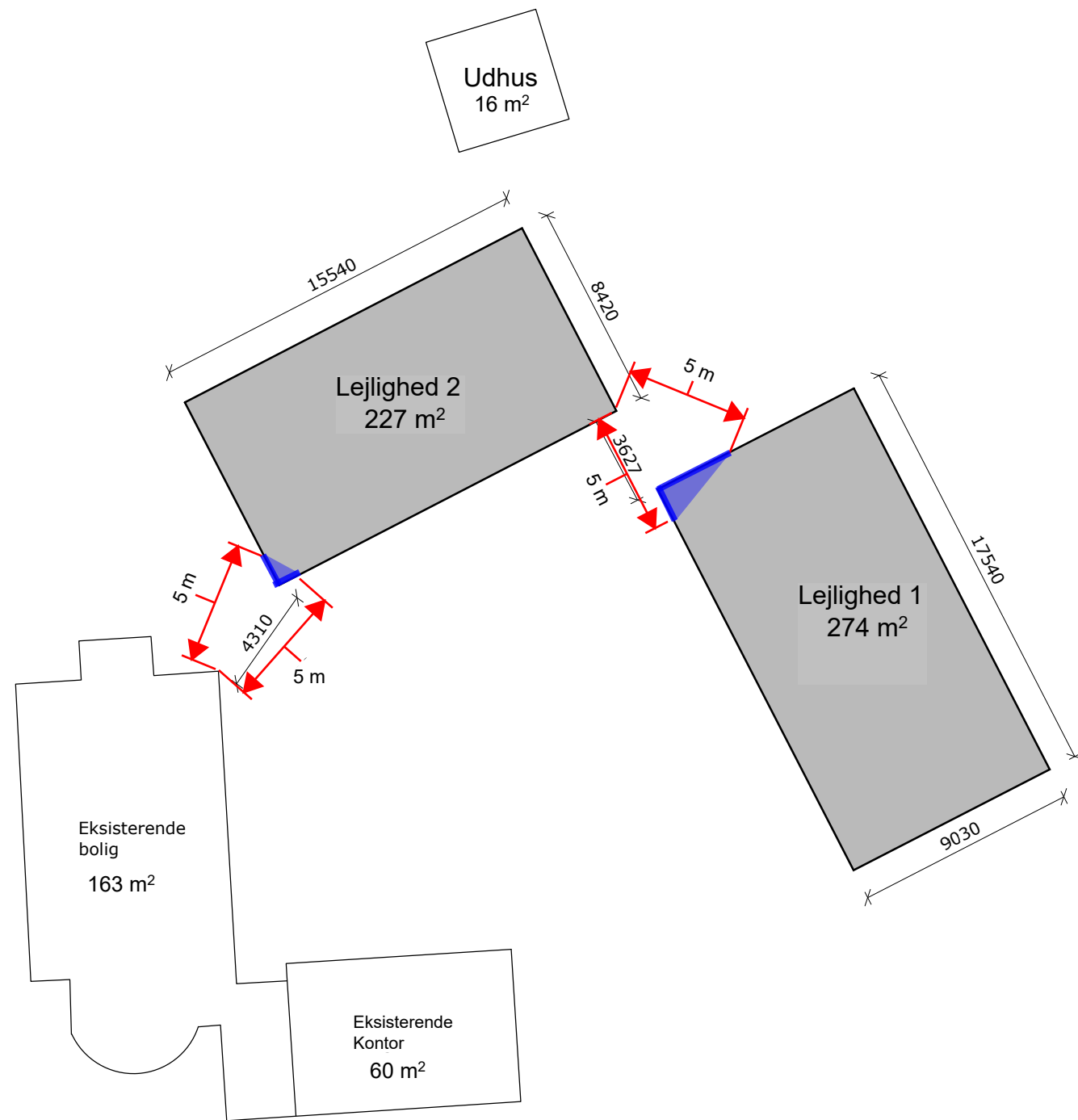
Tegningsnr.: Rev.:

203

Sags nr.:	20.056	Udført:	RS/ALV	Kontrol:	ALV	Godkendt:	ALV	Mål:	1:100	Dato:	17-03-2021
-----------	--------	---------	--------	----------	-----	-----------	-----	------	-------	-------	------------

ARNE ELKJÆR

Bredskifte Allé 7 8210 Aarhus V Tlf.:



Denne side er renset maskinelt

As-Build - 2023-12-07

Bispelundvej 85, 8330 Beder

EMNE: Brand, Oversigtsplan

KONTROL:

ae
ARNE ELKJÆR

BREDSKIFTE ALLÉ 7, 1.
S.V.
TLF. [redacted]
E-MAIL: [redacted]

SAG : 20.056
DATO : 15.09.2021
MÅL : IKKE MÅLFAST
SIGN. : MR / **MCBJ**
B100

TAG (STRÅTAG)

Stråtag, 45° hældning
200 mm isolering mellem spær
Dampspærre
Indvendig beklædning (f.eks. træ/gips)

YDERVÆG

Indvendig:

2 lag gips (2 x 12,5 mm)
20 mm luftspalte
250 mm isolering
Bærende konstruktion (træ/stål)

Udvendig:

Kampesten
400 mm

INDVENDIGT

UDVENDIGT

TERRÆNDÆK

100 mm beton med gulvvarme
300 mm EPS isolering
150 mm kapillarbrydende lag
Komprimeret råjord

Terræn

