



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

[REDACTED]
[REDACTED]
Nordlige Bjergervej 3
8270 Højbjerg

16. september 2026

Side 1 af 5

Ejendommens matr.nr.: 40 c, Holme By, Skåde
Adresse: Nordlige Bjergervej 3, 8270 Højbjerg
Vedrørende: Landzonetilladelse til lovliggørelse af ferielejligheder i Byg. 3

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til lovliggørelse af ferielejligheder i Byg. 3 på matr.nr. 40 c, Holme By, Skåde, beliggende Nordlige Bjergervej 3, 8270 Højbjerg.

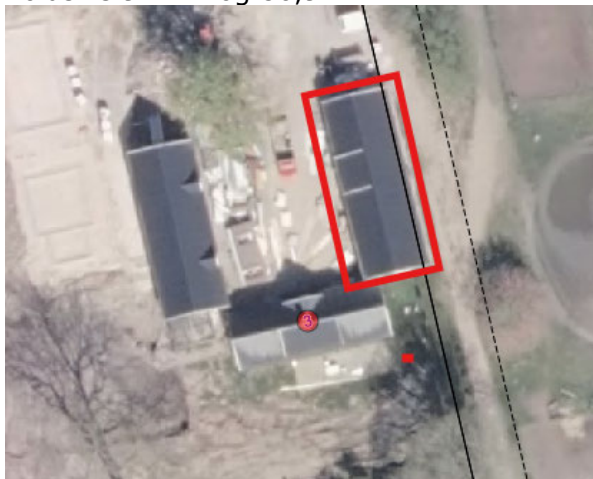
Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 02-07-2026.

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

Ferielejlighederne er ikke lovlige før klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet, Plan- og Landdistriktsstyrelsen har meddelt tilladelse og byggetilladelse foreligger. Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om klagefrister.

Tilladelsen omfatter

Lovliggørelse af 2 ferielejligheder i Byg. 3. Ferielejlighederne er henholdsvis 92 m² og 86,9 m².



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

Sag:
S2026-41543

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00



Vilkår for tilladelsen

- Der skal indsendes en konkret ansøgning til styrelsen om tilladelse til erhvervsmæssig udlejning efter sommerhusloven. Se vedlagte vejledning fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

16. september 2026

Side 2 af 5

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 3,79 ha.

BBR-oplysninger

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom.
- Bygning nr. 2: Bygning til træning og opstaldning af heste.
- Bygning nr. 3: Værksted.
- Bygning nr. 4: Tiloversbleven landbrugsbygning.
- Bygning nr. 6: Anden bygning til landbrug mv.
- Bygning nr. 10: Udhus.
- Bygning nr. 11: Drivhus.
- Bygning nr. 12: Anden bygning til helårsbeboelse.

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 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 an-



læg. De bevaringsværdige landskaber i Aarhus Kommune er bl.a. Egådal, Aarhus Ådal, Jelshøj, Lisbjerg Skov og kysten syd for Aarhus.

16. september 2026

Side 3 af 5

Besigtigelse

Vi har den 22. juni 2026 besigtiget ejendommen. Her blev det konstateret at Byg. 3 er omdannet/indrettet til 2 ferielejligheder.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer i perioden fra den 03-07-2026 til den 07-08-2026.

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

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at lovliggørelse af de 2 ferielejligheder ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet de er indrettet i en tiloversbleven/overflødig landbrugsbygning.

Vi har herudover lagt vægt på, at ferielejlighederne hver især ikke overstiger 100 m².

Aarhus Kommune vurderer, at lovliggørelse af de 2 ferielejligheder ikke påvirker, eller har indvirkning på områdets landskabskarakter, eftersom der alene er tale om en ændret anvendelse i en eksisterende bygning, der ikke udvides og som er placeret i tilknytning til ejendommens stuehus.

Samlet er det derfor vores vurdering, at lovliggørelse af de 2 ferielejligheder i Byg. 3 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. lovebekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.



16. september 2026

Side 4 af 5

Kommuneplan

Kommuneplan 2025 for Aarhus Kommune.

Sagens videre forløb

Byggetilladelse

Det ansøgte kræver byggetilladelse. Ansøgning er modtaget.

Byggeriet er ikke lovligt før lovliggørende byggetilladelse foreligger.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 17-09-2026.

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 15-10-2026

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:

- Bilag 2 Plantegning Vinduer lukket, bilag D2026-256461.
- Bilag 3 Facade Øst Vinduer lukket, bilag D2026-256462.
- Bilag 4 Plantegning udvendige mål, bilag D2026-256463.
- Bilag 5 Situationsplan, bilag D2026-256464.
- Bilag 6 Brandmæssige forhold, bilag D2026-256465.
- Bilag 7 Facade Nord, bilag D2026-256466.
- Bilag 8 Facade Vest, bilag D2026-256467.
- Bilag 9 Facade Syd, bilag D2026-256468.
- Vejledning om ferieboliger i overflødiggjorte bygninger (sagsnr. 2026-2569), bilag D2026-348560.

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

16. september 2026

Side 5 af 5

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

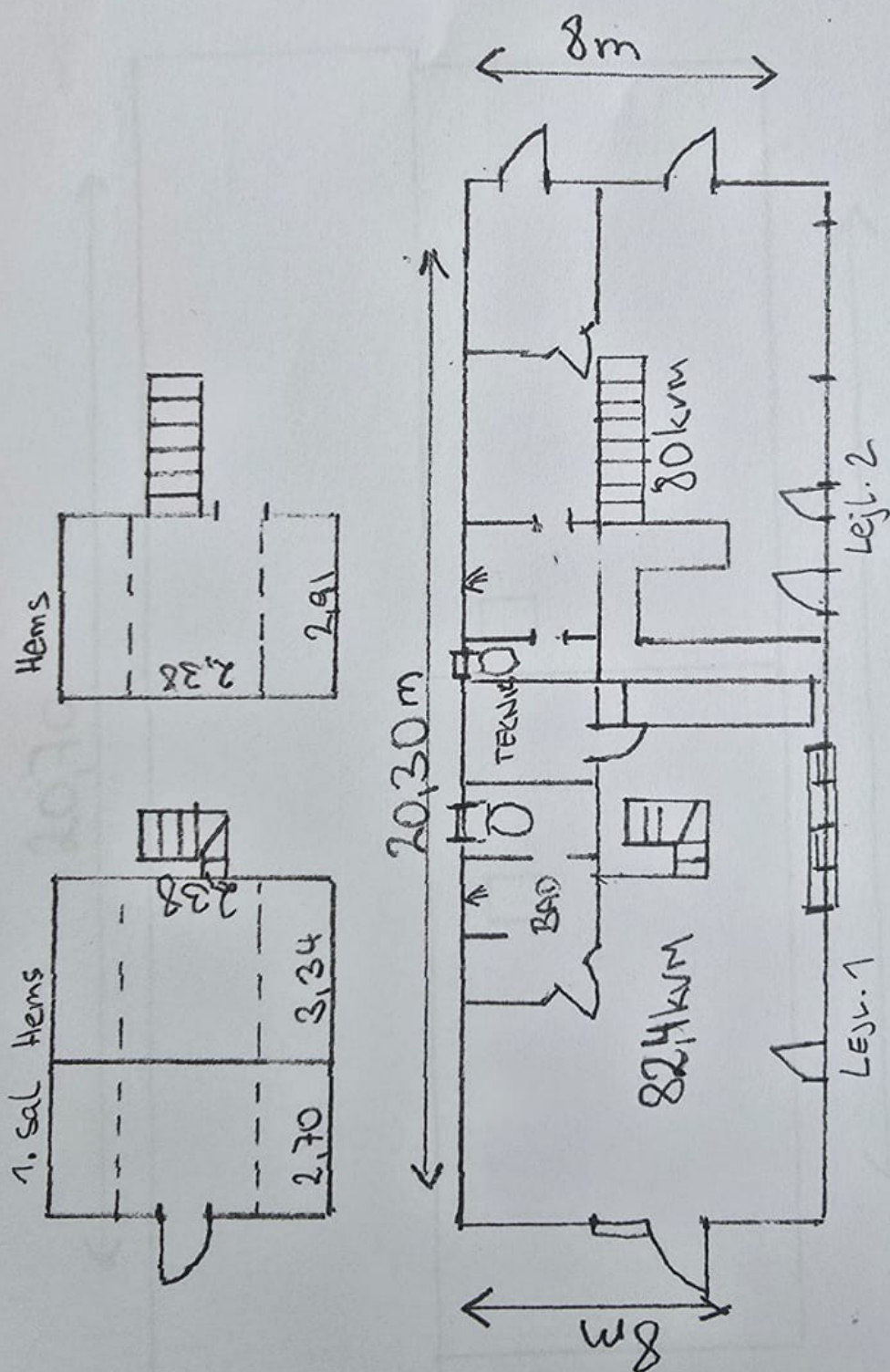
Planklagenævnet er klagemyndighed. Du klager via Klageportalen, som du finder på kpo.naevne-neshus.dk. Klageportalen ligger også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID/Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed,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

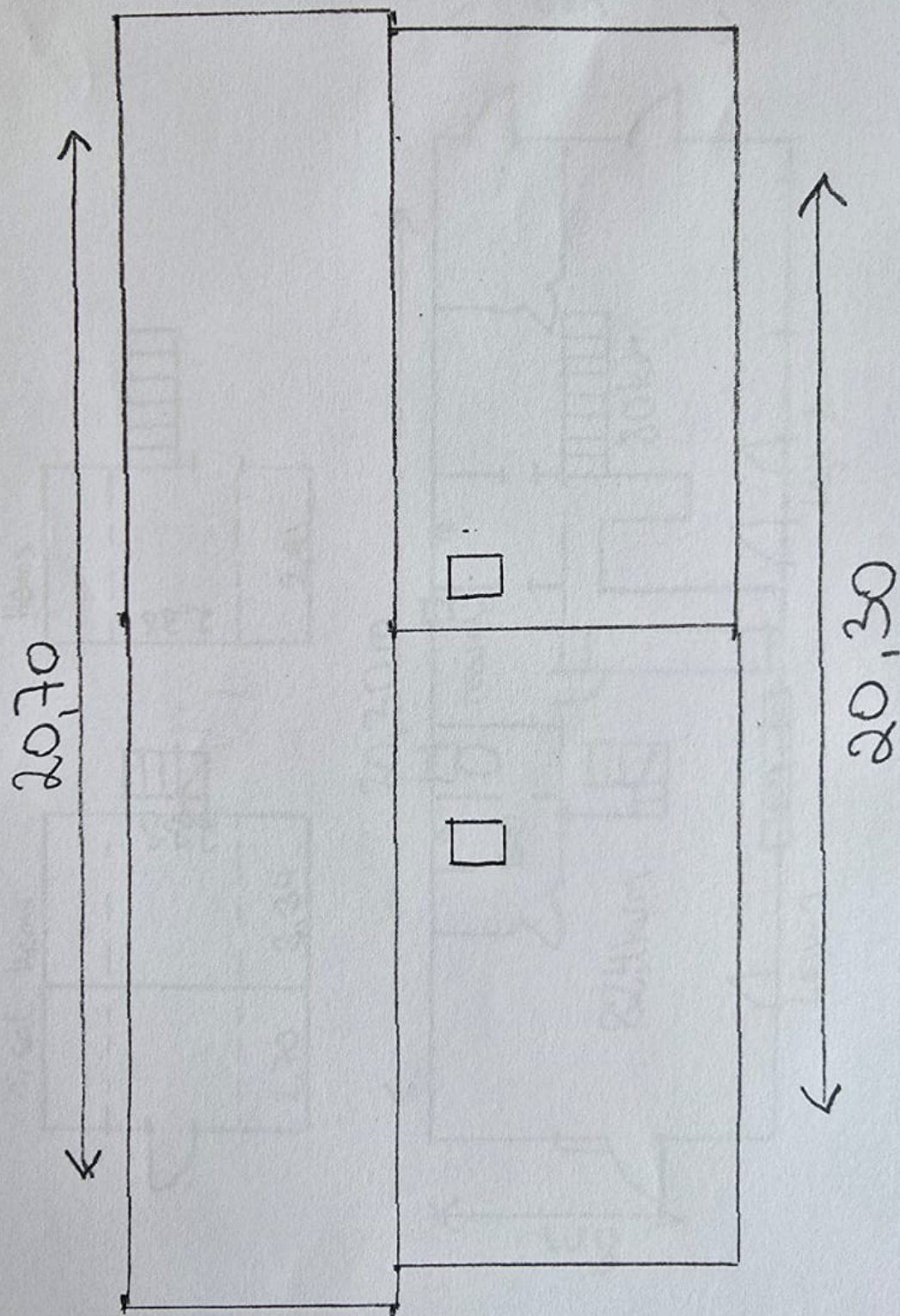
DOMSTOLSPRØVELSE

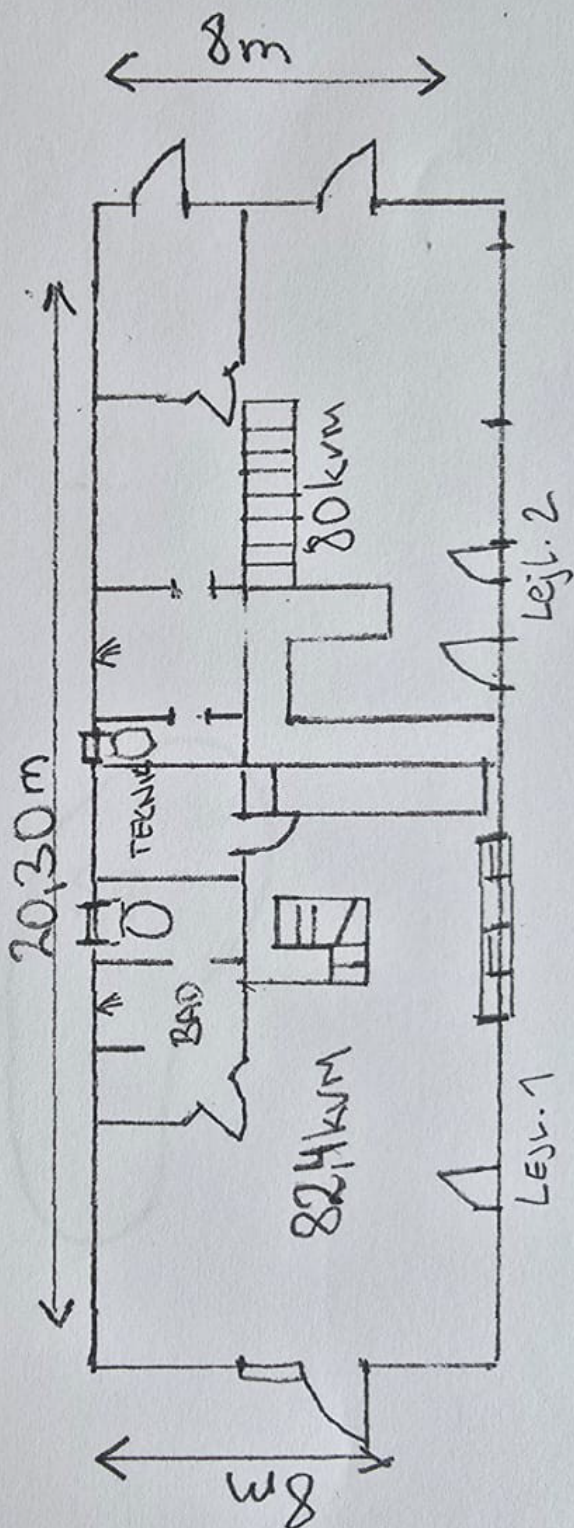
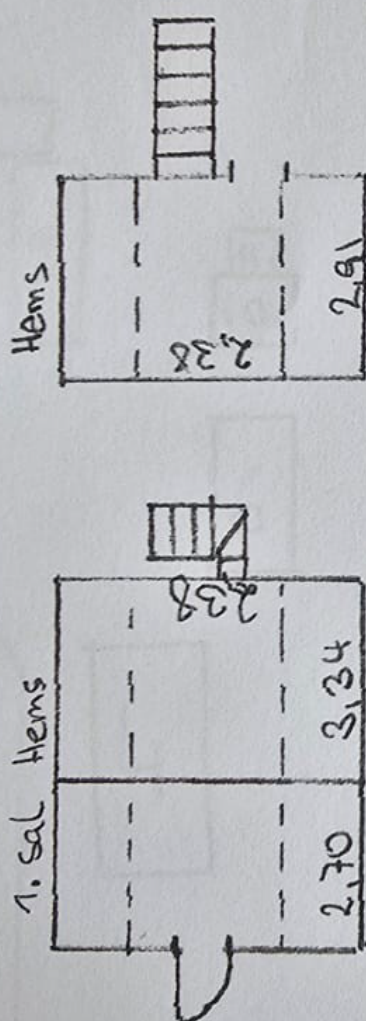
Hvis en afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra annoncens dato.

NOVEMBER 2022



Leilighed 1: 82,4 m²
 Leilighed 2: 80 m²
 Hems U1: 9,61 m²
 Hems U2: 6,92 m²

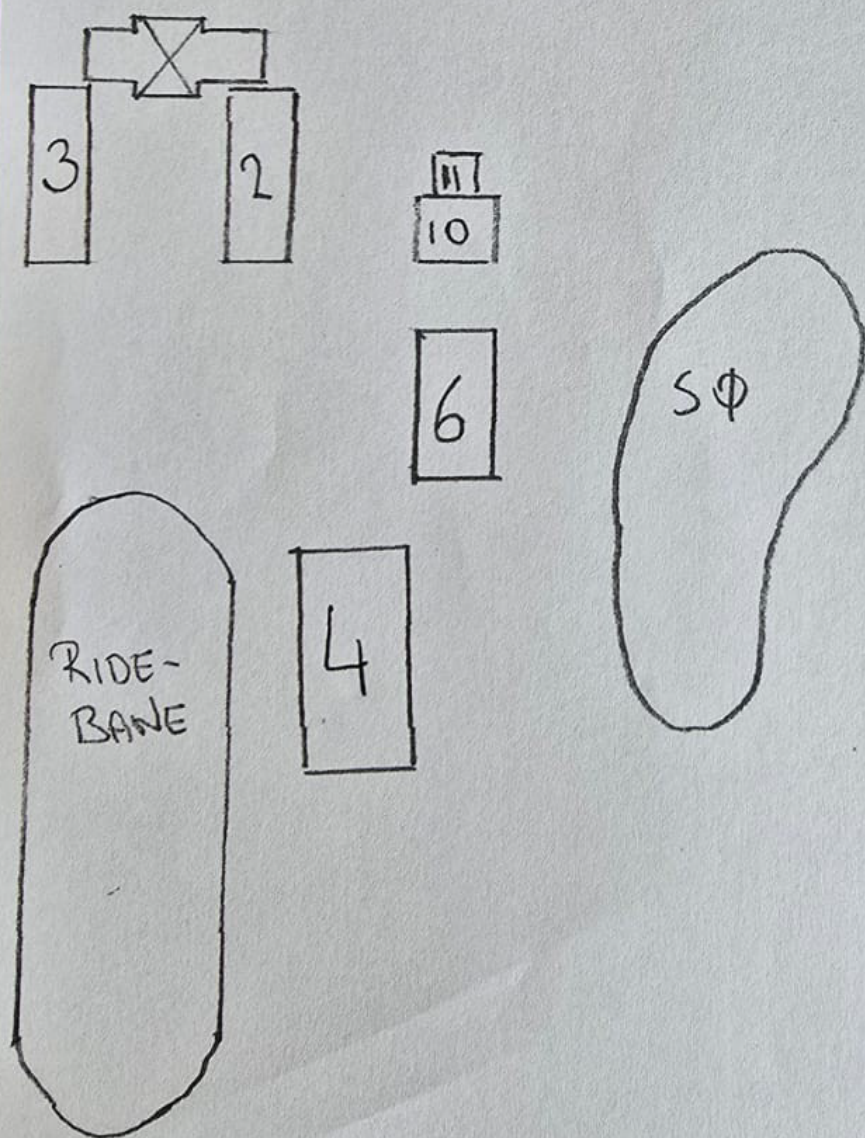


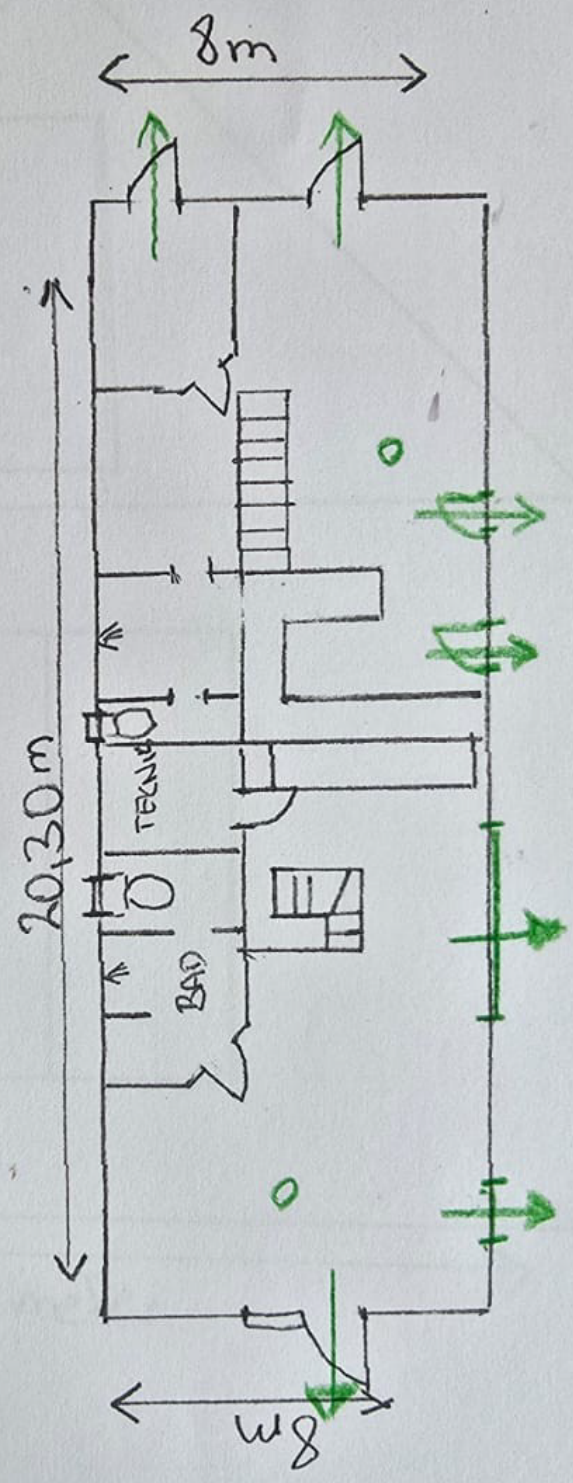
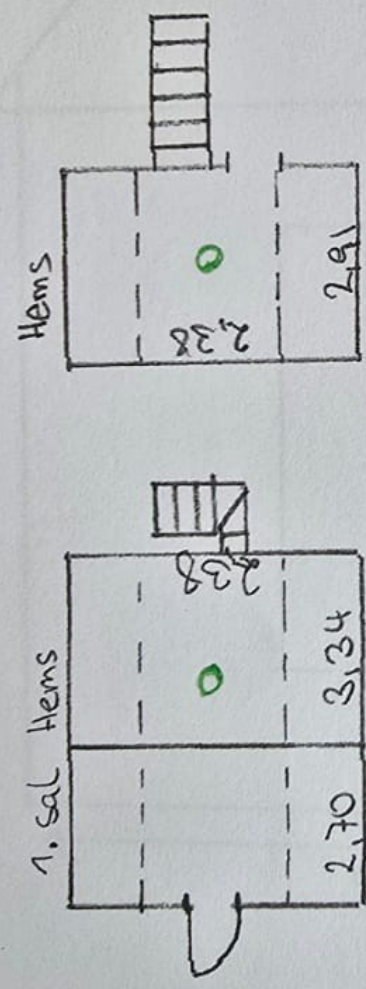


Leilighed 1: 82,4 m²
 Leilighed 2: 80 m²
 Hems U1: 9,61 m²
 Hems U2: 6,92 m²

SITUATIONSPLAN

BILAG 5

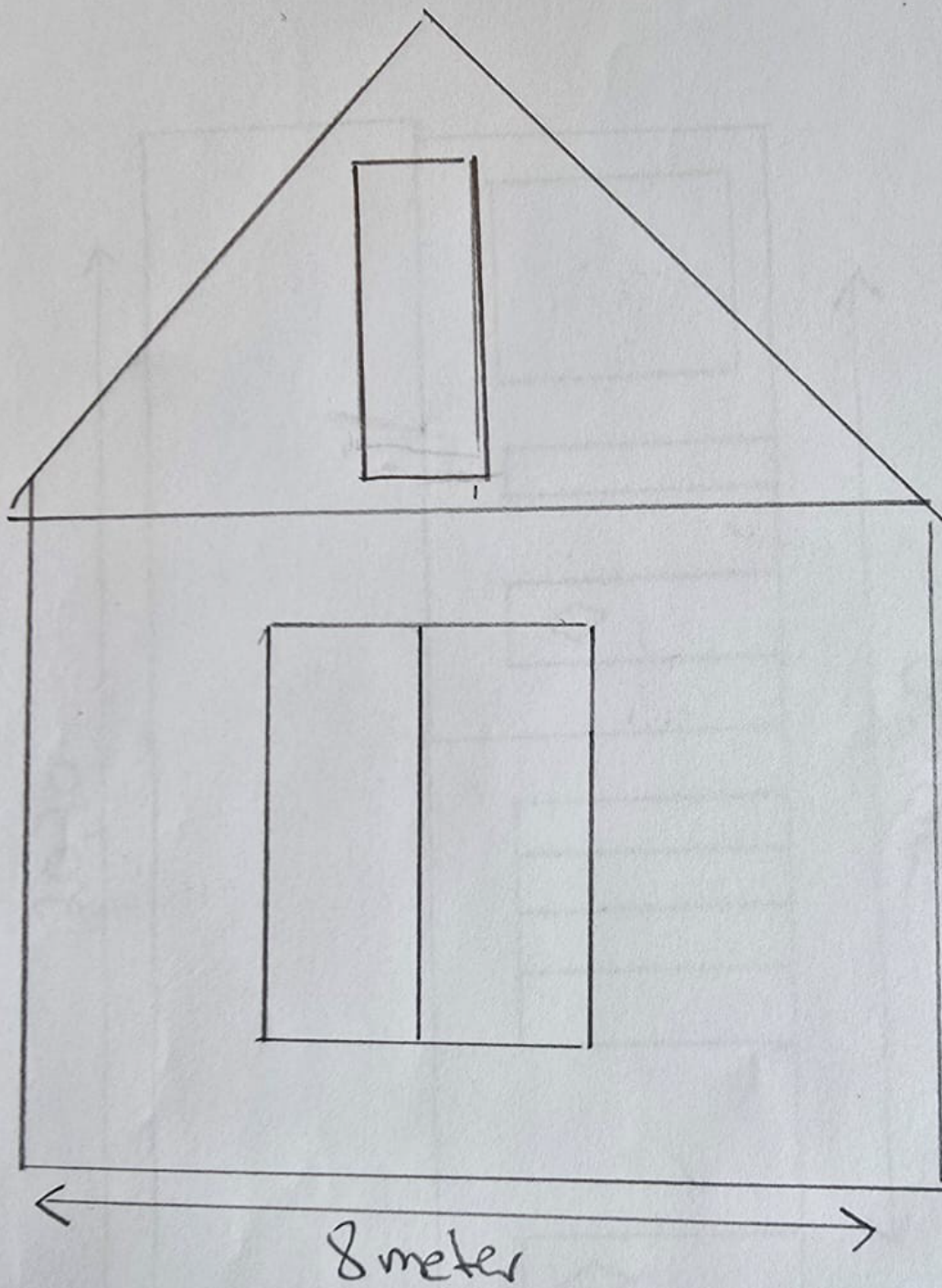




ØRGALARM
↑ REDWINGS
ABWINGER

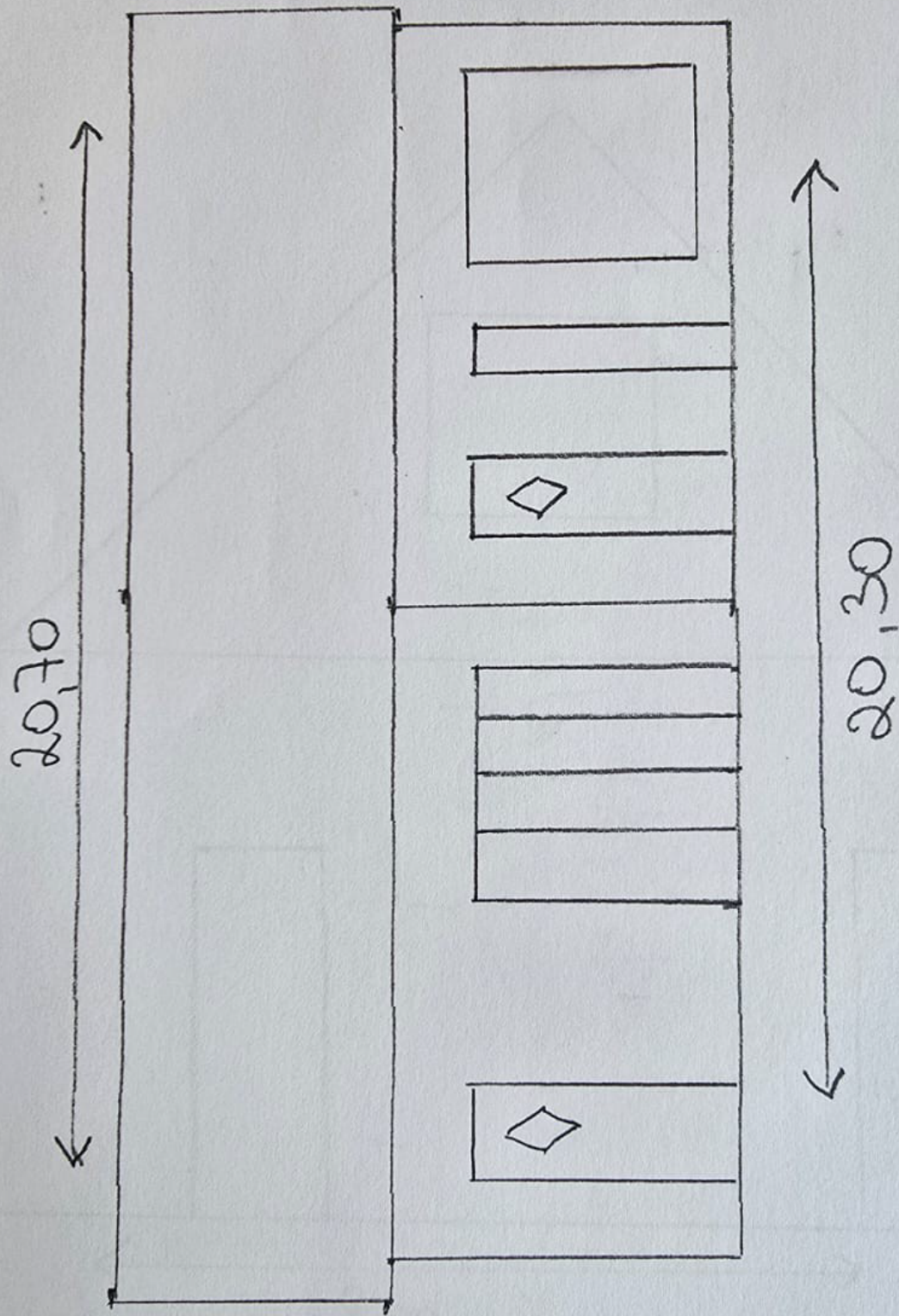
FACADE NORD

BILAG 7



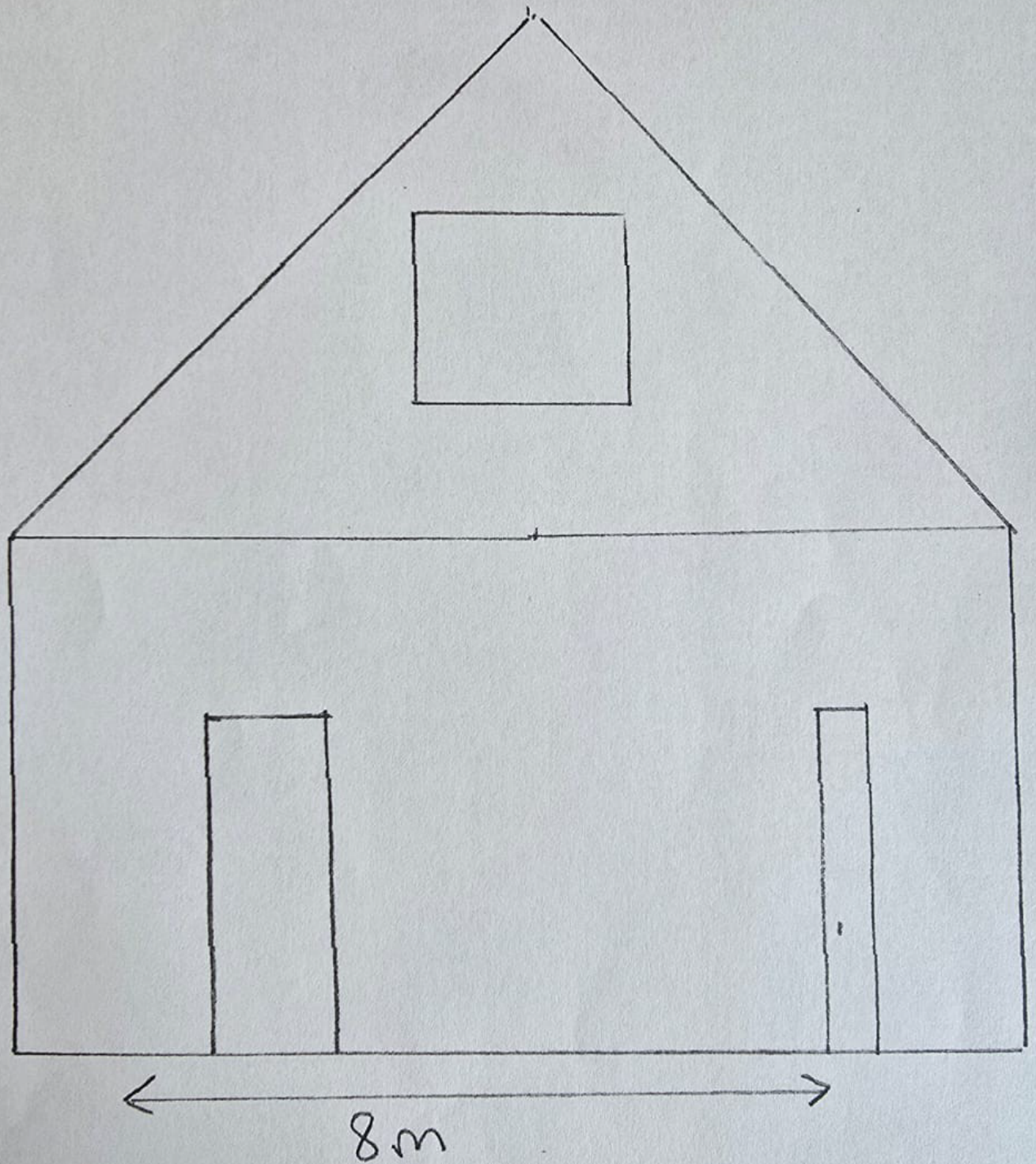
FACADE OEST

BILAG 8



FACADE SYD

BILAG 9





Aarhus Kommune
TEKNIK OG MILJØ

15. september 2026
Sag nr.: 2026-2569
/KatPed

Plan- og
Landdistriktsstyrelsen

Tak for din mail.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har tidligere haft praksis for at udarbejde vejledende udtalelser til brug for kommuners behandling af ansøgninger om landzonetilladelser, som det fremgår af landzonevejledningen VEJ nr. 10076 af 05/06/2018.

Tlf. 33 30 70 10
CVR-nr 42 12 57 41
E-post plst@plst.dk

Sommerhusloven stiller imidlertid krav om, at der skal foreligge en landzonetilladelse forinden en udlejningstilladelse kan udstedes. Af hensyn til sagsbehandlingen giver styrelsen derfor fremadrettet kun generelle, vejledende udtalelser om sommerhuslovens bestemmelser, frem for mere konkrete udtalelser om den enkelte sag forud for en konkret ansøgning.

By-, Land- og Transportministeriet

Nedenstående er således en generel vejledning i reglerne samt Plan- og Landdistriktsstyrelsens praksis for erhvervsmæssig udlejning til ferie- og fritidsformål i overflødiggjorte bygninger. Der er dermed ikke tale om en afgørelse.

Vejledning om mulighederne for, at ansøger kan opnå tilladelse til udlejning af ferieboligerne efter sommerhusloven

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har en restriktiv praksis for at meddele tilladelser til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger over 100m² pr. bolig indrettet i overflødiggjorte bygninger.

En endelig afgørelse vil kræve en nærmere sagsbehandling der foretages på baggrund af en ansøgning efter sommerhusloven.

Nedenfor følger en nærmere beskrivelse af reglerne vedr. overflødiggjorte bygninger, og hvad Plan- og Landdistriktsstyrelsen lægger vægt på i sagsbehandlingen.

Nærmere om reglerne:

Sommerhuslovens regler gælder al udlejning af hus eller husrum til ferie- og fritidsformål. Ifølge sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1 må ejere og brugere af fast ejendom ikke uden tilladelse erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år udleje eller fremleje hus eller husrum til beboelse, medmindre bygningen skal anvendes til helårsbeboelse. Ejere eller brugere skal søge Plan- og Landdistriktsstyrelsen om tilladelse efter sommerhusloven, såfremt det ønskes at udleje boligen erhvervsmæssigt til ferie- og fritidsformål.

Er ejeren eller brugeren et selskab, en forening eller anden sammenslutning, en privat institution, en stiftelse eller et legat, eller benyttes ejendommen til ferieophold for de ansatte i den erhvervsvirksomhed, der er ejer eller bruger, kræves tilladelse efter § 1, stk. 4, jf. § 2 uanset lejemålets varighed, og selv om udlejen eller fremlejen ikke er erhvervsmæssig, eller ejendommen helt eller delvis stilles til rådighed uden vederlag.

I overensstemmelse med forarbejderne til loven, gives der som altovervejende hovedregel ikke tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger, med undtagelse af nogle få nærmere afgrænsede tilfælde. Et sådant tilfælde er udlejning af ferieboliger indrettet i overflødiggjorte bygninger.

Efter praksis gives tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger indrettet i overflødiggjorte bygninger, under følgende nærmere forudsætninger og vilkår:

I landzone uden for kystnærhedszonen og uden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen samt i udpegede udviklingsområder, kan der efter praksis meddeles tilladelse til udlejning af ferieboliger på op til 100 m² pr. bolig indrettet i overflødiggjorte bygninger på alle ejendomme (f.eks. nuværende og nedlagte landbrugsejendomme, mejerier og skoler). I disse områder er det alene de overflødiggjorte bygningers størrelse, der sætter grænsen for hvor mange ferieboliger å op til 100 m² pr. bolig, der maksimalt kan gives tilladelse til at udleje.

I landzone inden for kystnærhedszonen og/eller inden for klitfrednings- eller strandbeskyttelseslinjen, kan der efter praksis meddeles tilladelse til udlejning af op til 10 ferieboliger på maks. 100 m² pr. bolig indrettet i overflødiggjorte driftsbygninger, herunder også stuehuse, pr. nuværende eller tidligere landbrugsejendom.

Det er endvidere en betingelse for tilladelsen, at ferieboligerne etableres i bygninger, som reelt er overflødiggjorte, der svarer til betingelserne i planlovens § 37 og at kommunen har givet landzonetilladelse, såfremt der er tale om et tilfælde der kæver dette.

Du kan læse mere om reglerne her:

<https://www.plst.dk/udlejning/overfloediggjorte-bygninger>

Hvis ovenstående giver anledning til yderligere spørgsmål er du naturligvis velkommen til at kontakte os igen på sommerhusloven@plst.dk med angivelse af sags nr. (2026-2569).

Med venlig hilsen

Katrine Lærke Pedersen
Fuldmægtig