



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

16. september 2026

Side 1 af 7

Ejendommens matr.nr.: 46, Østerlavet, Malling
Adresse: Ajstrup Strandvej 87B, 8340 Malling
Vedrørende: Landzonetilladelse til midlertidig opsætning af
tøndesauna (Landzone)

LANDZONETILLADELSE til midlertidig opsætning af tøndesauna.

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opsætning af tøndesauna midlertidigt frem til 31. marts 2027 på matr.nr. 46, Østerlavet, Malling, beliggende Ajstrup Strandvej 87B, 8340 Malling.

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 9. april 2026 med supplerende oplysninger modtaget den 13. maj 2026.

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

Opsætning af tøndesauna 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

Der er ansøgt om opsætning af en tøndesauna til 8-10 personer placeret på eksisterende parkeringsareal i umiddelbar nærhed af offentlig toiletbygning.



Gul markering angiver placering af saunatønde

TEKNIK OG MILJØ

Aarhus Kommune

Byggeri

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

Sag: S2026-25025

Sagsbehandler:
Tine Hedevang Nielsen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00



Til ansøgningen hører situationsplan og facadetegning – disse er vedlagt afgørelsen.

16. september 2026

Side 2 af 7

Vilkår og forudsætninger

Det er en forudsætning for afgørelsen at:

- Vilkår som de fremgår af dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3 efterkommes
- At tøndesaunaen fjernes senest den 31. marts 2027

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en **ikke** landbrugsnoteret ejendom på 9 ha.

Natura 2000 og Naturbeskyttelse

Tøndesaunaen har opnået dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3 til midlertidig opsætning frem til 31. marts 2027.

Anden lovgivning

Miljø- og Ligestillingsministeriet, Miljøstyrelsen har den 16. februar 2026 meddelt dispensation til midlertidig opsætning af tøndesauna indenfor strandbeskyttelseslinjen på matr.nr. 46 Østerlavet, Malling.

Plangrundlag

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i landzone.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. 6 - Område til sommerhusbebyggelse, feriekolonier samt offentlige formål ved Ajstrup Strand.

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde 310712RE. Det fremgår af kommuneplanramme 310712RE, at området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som offentligt rekreativt område.

Området er i kommuneplan 2017 kortlagt som bevaringsværdigt landskab og beliggende i et større sammenhængende landskab og kystlandskab.



16. september 2026

Side 3 af 7

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 bør 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.

Større sammenhængende landskaber

De større sammenhængende landskaber udpeget på kortet *Landskabernes bevaringsværdier* bør friholdes for byggeri og anlæg, der slører sammenhængende landskabstræk i en større skala.

Kystlandskabet er karakteriseret ved nærheden til havet. Kystlandskabet ved Marselisborg- og Fløjstrup-skovene er domineret af stejle skovklædte kystskrånninger med bagvedliggende bebyggelser, som ikke har visuel kontakt til kysten. Kystlandskabet ved Ajstrup består af en åben dyrket flade med vide udsigter til kysten og havfladen. Her ligger sommerhusområder langs kysten, mens husmandssteder, gårde og enkelte landsbyer ligger spredt ved Norsminde Fjord.

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 nabobebyggelse. Der er tale om en midlertidig anvendelse i vinterperioden på et offentligt areal i passende afstand fra sommerhusområde beliggende i samme byplanvedtægt. Der henvises til planlovens § 35, stk. 5.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af en midlertidig tøndesauna med plads til 8 – 10 personer (ca. 10 m²), placeret på et offentligt areal anvendt til parkering ved Ajstrup Strand, ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre.



Området er beliggende indenfor byplanvedtægt nr. 6, vedtaget august 1968, Beder-Malling Kommune, Område til sommerhusbebyggelse, feriekolonier samt offentlige formål ved Ajstrup Strand. Det delområde, som den ansøgte tøndesauna opsættes indenfor, er delområde 3. Delområdet er udlagt til offentlige formål ved Ajstrup Strand.

16. september 2026

Side 4 af 7

Gældende kommuneplanramme 310712RE fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål i form af bypark eller grønt område. Offentligt tilgængelige strandområder. Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for at drive området som offentligt rekreativt område.

Det er Byggeris vurdering, at en midlertidig opsætning af en tøndesauna, ikke strider mod byplanvedtægten. Tøndesaunaen opsættes af Beder-Malling Vinterbadeklub. Udover adgang for klubbens medlemmer, vil der blive tidsrum i løbet af ugen, hvor ikke-medlemmer kan købe sig adgang.

Det er vores vurdering, at kommuneplanrammen understøtter byplanvedtægtens mere overordnede ordlyd: "offentlige formål" idet kommuneplanrammen udlægger områdets anvendelse til rekreative formål i form af bypark eller grønt område.

En tøndesauna placeret ved en offentlig strand, vurderes at være indenfor de aktiviteter, som man vil kunne forvente i et strandnært rekreativt område.

Vi har herudover lagt vægt på, at tøndesaunaen placeres i umiddelbar nærhed af en offentlig toiletbygning. Opsætningen er midlertidig og der vil således ikke være tale om varig merbebyggelse i området.

Tøndesaunaen placeres i stor afstand til det sommerhusområde, som er beliggende indenfor samme byplanvedtægt. Tøndesaunaens placering på eksisterende parkeringsareal er beliggende ca. 4 meter lavere end Ajstrup Strandvej, som ligger mellem sommerhusområdet og tøndesaunaen.

Ajstrup Strandvej skaber en naturlig afgrænsning mellem sommerhusområdet og offentligt strandområde. Det er derfor vores vurdering, at afstanden til anden bebyggelse og saunatøndens begrænsede omfang



og begrænsede brugstid gør at det ansøgte, ikke vil medføre en påvirkning af nærliggende sommerhusområde.

16. september 2026
Side 5 af 7

Landskabeligt er det vores vurdering, at en mindre midlertidig opsat bygning under 10 m² ikke ødelægger eller slører det bevaringsværdige landskab. Tøndesaunaen opsættes i tilknytning til eksisterende toiletbygning. Der sker en midlertidig mindre afretning med sand under fliser, forud for opsætning af tøndesaunaen. Sandet fjernes igen, når tøndesaunaen fjernes og arealet efterlades i samme tilstand som det overtages.

Samlet er det derfor vores vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til en midlertidig opsætning af tøndesauna på ca. 10 m² til brug for 8 – 10 personer frem til 31. marts 2027.

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.

Byplanvedtægt

Byplanvedtægt nr. 6, vedtaget august 1968, Beder-Malling Kommune, Område til sommerhusbebyggelse, feriekolonier samt offentlige formål ved Ajstrup Strand.



Sagens videre forløb

Byggetilladelse

Det ansøgte kræver byggetilladelse.

16. september 2026

Side 6 af 7

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 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

Tine Hedevas Nielsen
Byggesagsbehandler

Landzonetilladelsen meddeles på baggrund af følgende

- Situationsplan, modtaget den 09-04-2026, bilag D2026-138019
- Plan og facade, modtaget den 09-04-2026, bilag D2026-138020

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

16. september 2026

PLANLOVEN

Side 7 af 7

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.

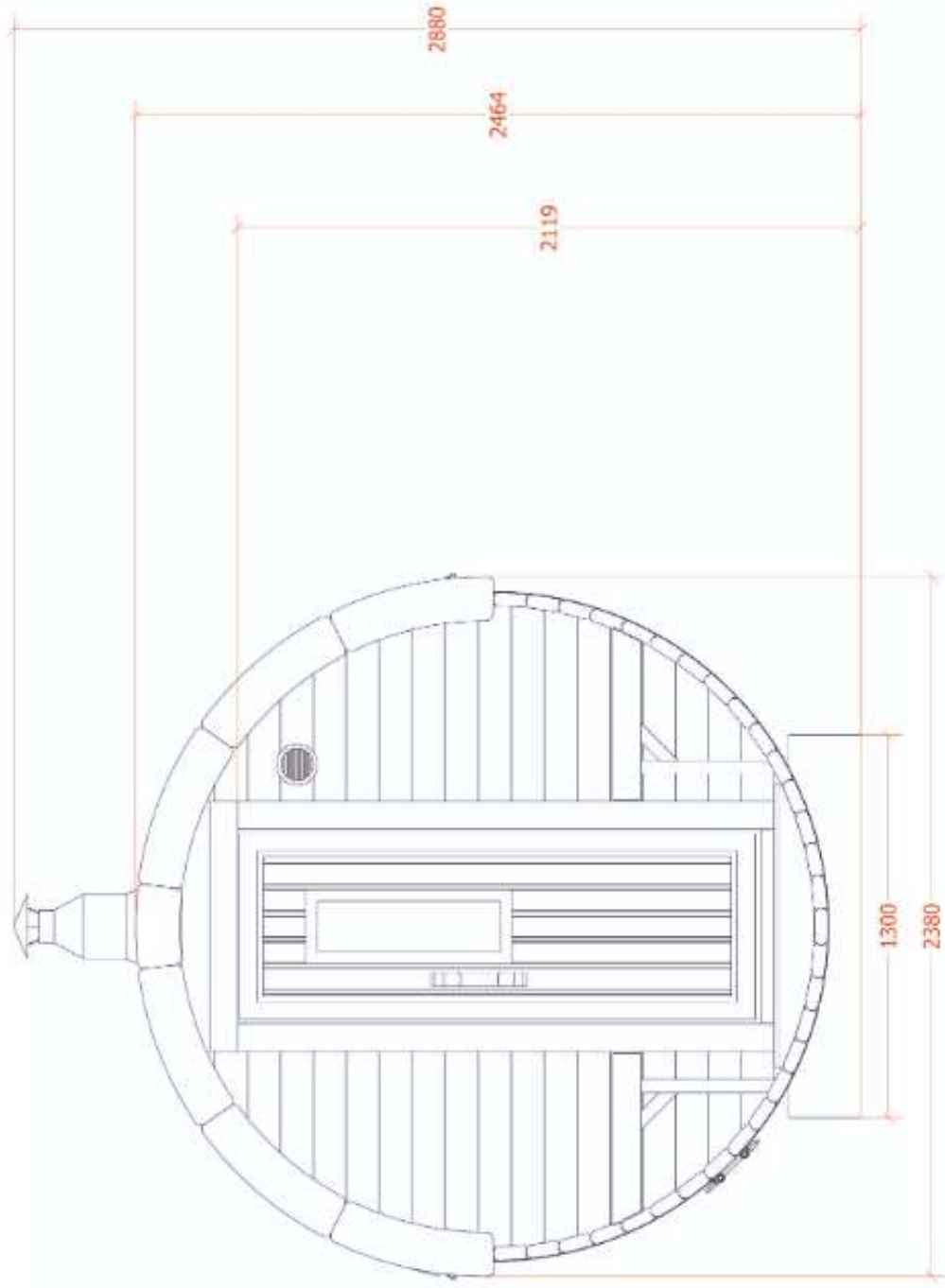
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du inden udløbet af klagefristen sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse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

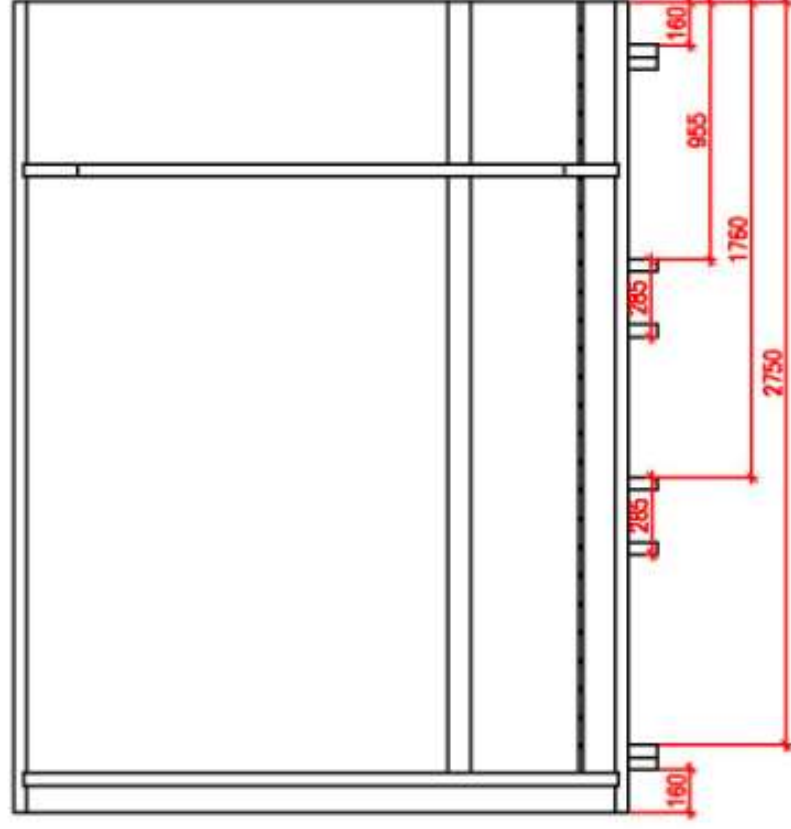
Facadetegning



Snittegning

ASSEMBLED

3,0



Plantegning. Bemærk at saunaen er et stort rum uden terrasse



24

WIDEFELTIA

SAULA PLACERING



Aarhus Kommune

Målforhold 1:300

Dato 14-03-2025

Signaturforklaring

Bygning (GEOGK DAF)

Bygning

Jordstykke

Jordstykke

8/72025 klc

WIDEFELTIA

SAULA

PLACERING

TOILET 2,47 m²

CH 7,50

7000d

16d

15d

20d

100

100

100

15d



CS BYI Svar for Bæltbyggeri og Infrastruktur, CS BYI, Jernbanen