



15. april 2024

Side 1 af 6

Ejendommens matr.nr.: 40 c, Holme By, Skåde
Adresse: Nordlige Bjergervej 3, 8270 Højbjerg
Vedrørende: Landzonetilladelse til lovliggørelse af ridebane og udhus (Bygning 6)

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til lovliggørelse af ridebane og til udvidelse af udhusbygning på matr.nr. 40 c, Holme By, Skåde, beliggende Nordlige Bjergervej 3, 8270 Højbjerg.

Tilladelsen er givet på baggrund af email-korrespondance i perioden 15.01.2024-26.03.2024.

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

Forholdene er først lovlige, når klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet. Udvidelse af udhuset kræver desuden lovliggørende byggetilladelse. Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om klagefrister og om byggetilladelse.

Tilladelsen omfatter

Der gives lovliggørende landzonetilladelse til følgende forhold:

Bygning 6: Bygningen er registreret som et udhus på 85 m². Oprindeligt var bygningen 46 m². I ca. 2010 er bygningen udvidet fra 46 til 85 m².

Ridebane: Ridebanen vurderes at være etableret i 2013 og måler ca. 22 X 69 meter.

Placering af ridebane og Bygning 6 er markeret på luftfoto herunder:

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

Sag:
S2024-19349

Sagsbehandler:
Keith Krogh Lassen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00



15. april 2024

Side 2 af 6



Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 3,8 ha.

BBR-oplysninger

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

- Bygning nr. 1: Stuehus på 103 m²
- Bygning nr. 2: Hestestald på 132 m²
- Bygning nr. 3: Værksted på 140 m²
- Bygning nr. 4: Tiloversbleven landbrugsbygning på 317 m²
- Bygning nr. 5: Overdækning som nedrives (oplyst af ejer)
- Bygning nr. 6: Udhus på 85 m². Skal lovliggøres med landzonetilladelse og byggetilladelse.
- Bygning nr. 7: Brændeskur på 38 m². Skal lovliggøres med byggetilladelse.
- Bygning nr. 8: Udhus på 10 m²
- Bygning nr. 9: Drivhus på 15 m². Skal lovliggøres med byggetilladelse.



15. april 2024

Side 3 af 6

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.

Der er kortlagt § 3-beskyttet mose og sø på ejendommen. De, af tilladelsen, omfattende forhold vurderes ikke at berøre de kortlagte områder.

Plangrundlag

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i landzone. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller kommuneplan-ramme.

Området er i Kommuneplan 2017 kortlagt som bevaringsværdigt landskab.

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 udvidelse af et udhus og etablering af en ridebane ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet der hverken er tale om spredt bebyggelse eller byspredning.



15. april 2024

Side 4 af 6

Vi har herudover lagt vægt på, at de to forhold er placeret i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelse.

Ejendommen er beliggende i et område som er kortlagt som bevaringsværdigt landskab. Vi vurderer **ikke**, at udhuset og ridebanen, med deres udformning og placering, skæmmer landskabet.

Samlet er det derfor vores vurdering, at de to forhold kan lovliggøres med denne landzonetilladelse.

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.

Planlov

Lov 388 af den 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Kommuneplan

Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.

Sagens videre forløb

Byggetilladelse

Bygning 6 kræver også lovliggørende byggetilladelse. Det bemærkes, at Bygning 7 og 9 også kræver lovliggørende byggetilladelse (men ikke landzonetilladelse).

Byggesagsbehandlingen genoptages efter klagefristens udløb.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 16-04-2024.

Der kan klages til Planklagenævnet over, at landzonetilladelsen er givet. Klagefristen er 4 uger regnet fra annonceringen.



15. april 2024

Side 5 af 6

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, det vil sige dagen efter den 14-05-2024.

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

Med venlig hilsen

Keith Krogh Lassen
Byggesagsbehandler

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven.



KLAGEVEJLEDNING

15. april 2024

Side 6 af 6

PLANLOVEN

FØRHOLD, DER KAN PÅKLAGES

Som hovedregel kan kun retlige spørgsmål påklages.

Du kan for eksempel klage over en afgørelse, hvis du mener, at kommunen har fejlførtolket loven eller ikke har overholdt procedure- og kompetencerreglerne. 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.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.