



3. juni 2025

Side 1 af 7

Ejendommens matr.nr.: 2 c, Kvottrup By, Fårup
Adresse: Brushøjvej 10, 8471 Sabro
Vedrørende: Landzonetilladelse til etablering af ridebane (Landzone)

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til ridebane samt lovliggørelse af rotunde og overdækket areal på matr.nr. 2 c, Kvottrup By, Fårup, beliggende Brushøjvej 10, 8471 Sabro.

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 10. marts 2025

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 og om hvordan du søger om byggetilladelse.

Tilladelsen omfatter

Der meddeles landzonetilladelse til etablering af en ridebane på 20 x 30 meter til privat brug. I forbindelse med etableringen af banen terrænreguleres arealet til kote 36.500. Samtidig meddeles der en lovliggørende landzonetilladelse til en rotunde med en diameter på 10 meter, opført ca. 2010, samt et udhus på 51 m², opført ca. 2007.

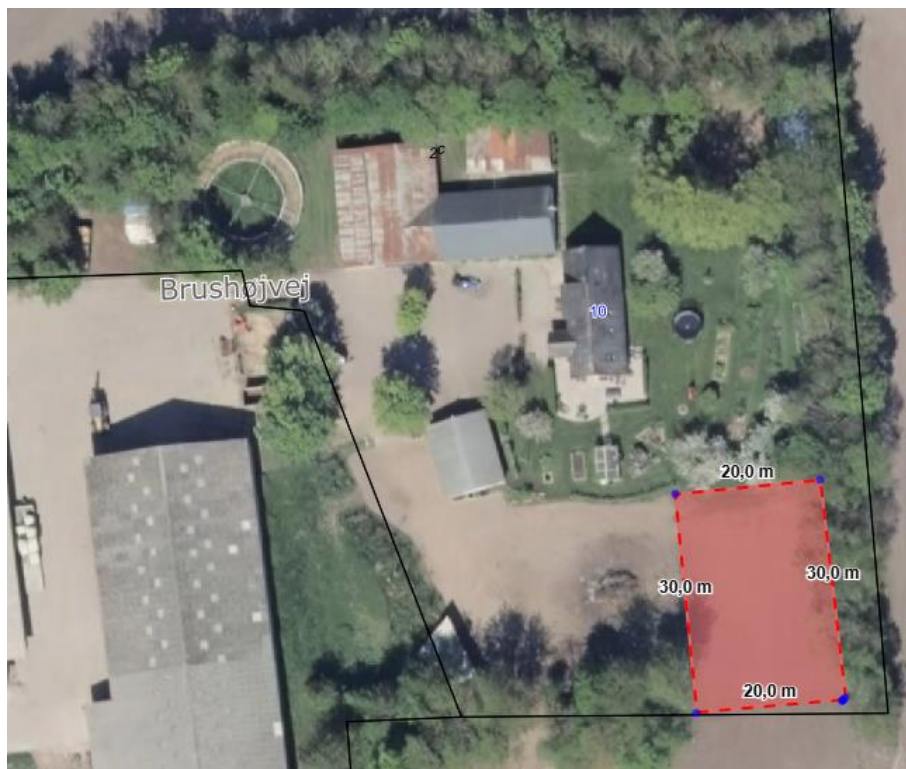
Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

Sag:
S2025-9531

Sagsbehandler:
Bent Sørensen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00



3. juni 2025

Side 2 af 7

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

Vilkår

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Etableringen af ridebanen må ikke medføre ændring af afvandingsforholdene, nødvendig forbedring af dræn eller faskine skal ske på forlangende fra kommunens vandløbs- eller miljømyndighed.
- Overskydende afgravet muldjord skal spredes i et tyndt lag ovenpå ejendommens egne marker i et lag på maksimalt 0,30 m. Der må ikke etableres jordvolde.
- Fast hegning rundt om ridebanen må maksimalt være i 1,30 m højde og skal udføres og fremstå som ansøgt.
- Eventuel belysning skal rettes nedad, så kun banen belyses. Lyspunkthøjden må ikke overstige hegnets højde og belysningen må kun være tændt, når banen benyttes. Lysmaster er ikke tilladt.
- Etablering af beplantning uden for hegn mod åbent land. Beplantningen skal fremstå tæt og have en afskærmende effekt.
- Ridebanen må alene anvendes af ejer til private formål på ejendommen. Det betyder, at den ikke må anvendes til



f.eks. rideskole, hestepension og lignende ikke-landbrugs-mæssig virksomhed på ejendommen.

- Til opbygning af banen må der kun benyttes knust tegl og beton, så længe disse ikke indeholder materialer som klin-ker, asbest, tegl med blyholdig maling eller glaserede tegl. Dette skyldes, at glaserede tegl kan udvaske tungmetal-ler.
- Materialerne skal være rene, komme fra en godkendt le-verandør og overholde de gældende krav i Restproduktbe-kendtgørelsen.

3. juni 2025

Side 3 af 7

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en **ikke** landbrugsnoteret ejendom på 1,5 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: Tiloversbleven landbrugsbygning
- Bygning nr. 3: Tiloversbleven landbrugsbygning
- Bygning nr. 4: Tiloversbleven landbrugsbygning
- Bygning nr. 5: Tiloversbleven landbrugsbygning
- Bygning nr. 6: Udhus

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje

Byggeriet er beliggende indenfor skovbyggelinjen. De ansøgte byg-ninger ligger ca. 260 meter fra skovbrynet, og længere væk fra sko-ven, end 285 meter.

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.

Ridebanen er placeret fjernt fra et § 3-område.



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 2017 kortlagt som almindelige landskaber. De **almindelige landskaber** er typisk robuste landskaber, der skal vedligeholdes. Her kan der ske byudvikling under hensyn til landskabets eksisterende kvaliteter. De almindelige landskaber i Aarhus Kommune er bl.a. de storbakkede landskaber omkring Hårup og Mejlbjerg samt mellem Hasselager, Mårslet, Solbjerg og Malling.

Ejendommen er også omfattet af:

1. Storbakket landskab, hvor det fremgår at det **storbakkede landskab** fremstår enkelt og præget af store åbne dyrkningsflader med sparsom bevoksning af læhegn og småbiotoper. Enkelte steder brydes markfladerne af markante skovbryn og skove. Bebyggelsen består af større gårde og landsbyer samt husmandssteder og mindre gårde langs vejene. I det storbakkede landskab giver terrænet mulighed for vide udsigter. De storbakkede landskaber findes mange steder i kommunen og kan f.eks. opleves nordøst for Solbjerg eller øst for Mejlbjerg og Hårup.

Besigtigelse

Vi har ikke foretaget besigtigelse. Vurdering er foretaget på baggrund af projektmateriale, ansøgers oplysninger og luftfotos fra forskellige perioder.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer i perioden fra den 16-05-2025 til den 30-05-2025.

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

Begrundelse for afgørelsen

3. juni 2025

Side 4 af 7



I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etableringen af ridebanen ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, da den placeres i umiddelbar nærhed af den eksisterende bebyggelse.

3. juni 2025

Side 5 af 7

Derudover har vi vurderet, at ridebaner naturligt kan indgå som en del af en landbrugsejendom og derfor hører hjemme i landzonen. samtidig vurderes det at der var blevet meddelt tilladelse til rotunde og udhus, såfremt at det var blevet ansøgt forud for opførelsen.

Vi har også lagt vægt på, at projektet stemmer overens med de planmæssige interesser i Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune, idet ridebanen placeres således, at terrænreguleringen minimeres og naturligt tilpasses landskabet.

På den baggrund vurderer vi samlet set, at placeringen og omfanget af ridebanen, rotunden og udhuset er hensigtsmæssige.

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 2017 for Aarhus Kommune.

Sagens videre forløb

Byggetilladelse

Det ansøgte udhus kræver byggetilladelse.

Ridebanen og rotunden kræver ikke byggetilladelse.



Ansøgning om byggetilladelse skal ske via Byg og miljø på <https://www.bygogmiljoe.dk/>.

3. juni 2025

Side 6 af 7

Du skal vælge ansøgningstype "Garager, carporte, udhuse og lignende" og vedlægge følgende:

- Situationsplan
- Plantegning
- Snittegning
- Facadetegning

[Eksempler på tegningsmateriale](#)

Byggeriet må ikke påbegyndes inden byggetilladelse foreligger.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 04-06-2025.

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 02-07-2025.

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

Med venlig hilsen

Bent Sørensen
Byggesagsbehandler

Landzonetilladelsen meddeles på baggrund af følgende

- Situationsplan, modtaget den 16-05-2025
- Fotodokumentation, modtaget den 25-03-2025

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven.



KLAGEVEJLEDNING

3. juni 2025

Side 7 af 7

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.







