



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Teknik og Miljø, Byliv

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Att. Kristina Friis Simonsen

19. maj 2025

Side 1 af 5

Ejendommens matr.nr.: 2 b, Gellerup By, Brabrand
Adresse: Louisevej 100, 8220 Brabrand
Vedrørende: Landzonetilladelse til opførelse af bålhus

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af bålhus på matr.nr. 2 b, Gellerup By, Brabrand, beliggende Louisevej 100, 8220 Brabrand.

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 15-05-2025.

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.

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

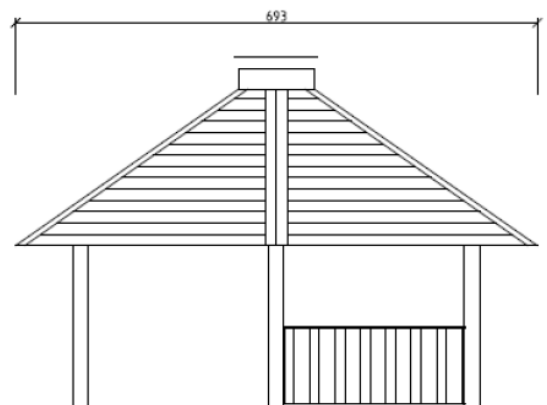
Sag:
S2025-28558

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

Tilladelsen omfatter

Opførelse af bålhus på 24 m². Bålhuset skal erstatte et tidligere bålhus, der er nedbrændt.



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.



Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 11,9 ha.

19. maj 2025

Side 2 af 5

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje

Byggeriet er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Det ansøgte bålhus ligger ca. 200 meter fra skovbrynet. Da bålhuset opføres som erstatning for det tidligere godkendte bålhus, vurderes det at der ingen yderligere påvirkning af skoven og skovbrynet er.

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.

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende udenfor kommuneplanens rammeområder.

Området er i kommuneplan 2017 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 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.

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.



19. maj 2025

Side 3 af 5

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af bålhuset ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet det opføres som erstatning for et tilsvarende nedbrændt bålhus.

Grundet ovenstående vurderer Aarhus Kommune, at etablering af bålhuset ikke påvirker de landskabelige forhold yderligere.

Samlet er det derfor vores vurdering, at opførelse af et nyt bålhus, som erstatning for det tidligere bålhus, er hensigtsmæssigt.

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 kræver byggetilladelse.

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 20-05-2025.

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 17-06-2025

19. maj 2025

Side 4 af 5

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:

- Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt bålhus ved Sølyst, bilag D2025-167747.
- Bilag_Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt bålhus ved Sølyst, bilag D2025-167748.

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

19. maj 2025

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

Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt bålhus ved Sølyst, matrikel 2b, Gellerup By, Brabrand.

Adresse: Louisevej 100, 8220 Brabrand

Matr. nr.: 2b, Gellerup By, Brabrand

Ejendoms nr.: 133081

Ejer: Teknik og Miljø, Byliv, Karen Blixens Boulevard 7. Kontaktperson Pernille Bugge Svensson, tlf. 2374 5744

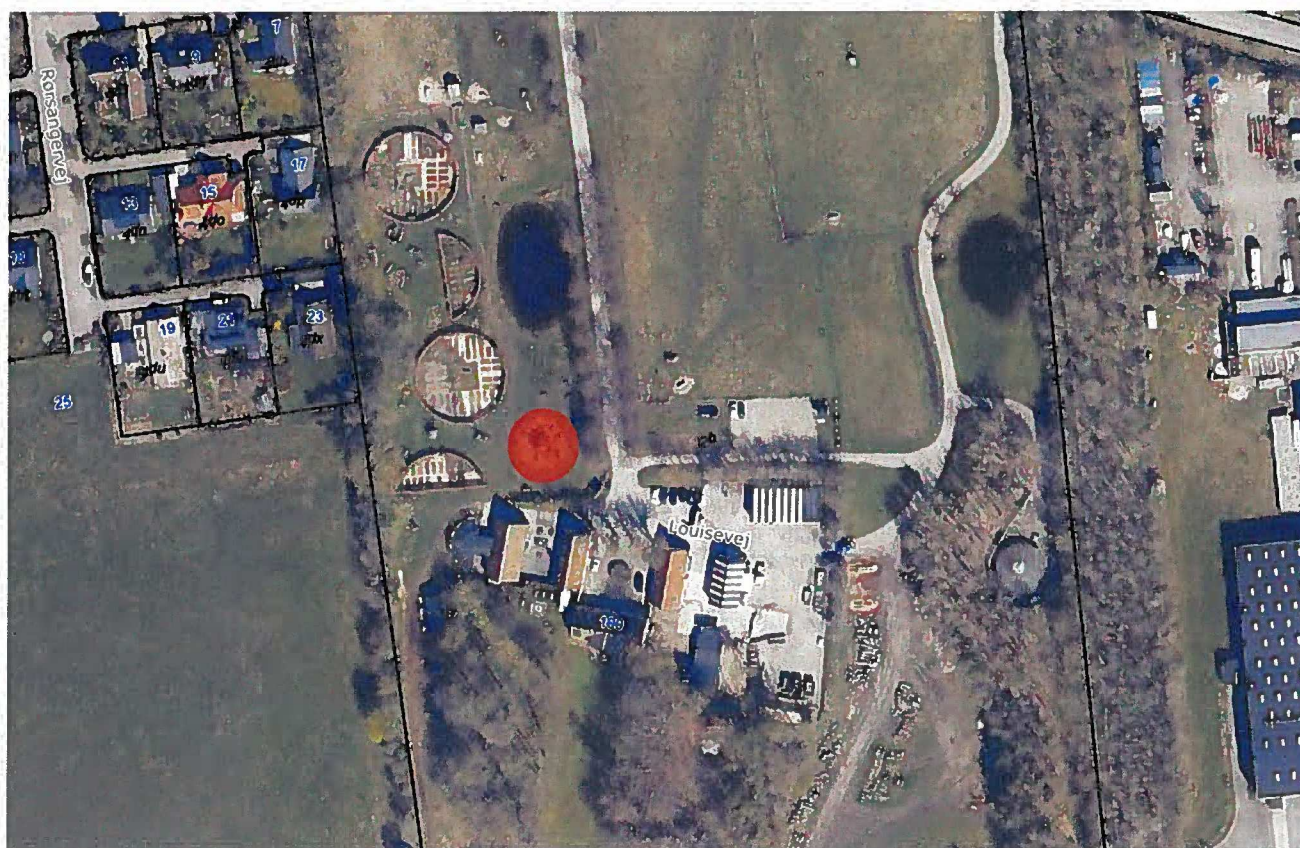
Ansøger: Teknik og Miljø, Byliv, Karen Blixens Boulevard 7. Kontaktperson Kristina Friis Simonsen, tlf. 2920 8108, EAN-nr.: 579 8005 770 329, CVR 551 330 18

Planforhold: Områdets anvendelse er fastlagt som landbrugsejendom. Arealet ligger i landzone.
Området er ikke omfattet af lokalplan.

Øvrige forhold: På arealet ligger det tidligere NaturCenter Sølyst, som i dag huser Job i Naturen (en del af Teknik og Miljø, Aarhus kommune) samt det tidligere Natursamarbejde under Børn og Unge som nu er overtaget af Teknik og Miljø, Aarhus kommune.

Arealet ligger naturskønt ned til Brabrand søen, men er ikke omfattet af søbeskyttelseslinjen.





Beskrivelse af projektet

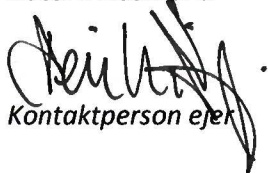
Teknik og Miljø ønsker at opføre et nyt bålhus i forbindelse med det tidligere Natursamarbejdes faciliteter på Sølyst. Bålhuset skal erstatte et tidligere bålhus der desværre er blevet brændt ned.

Bålhuset opføres på samme sted som det gamle nedbrændte bålhus, og får også samme størrelse.

Faciliteterne på Sølyst benyttes trods nedlæggelsen af Natursamarbejdet flittigt og er stadig et yndet udflugtssted for skoler og daginstitutioner. Man er som privatperson også velkommen til at benytte bålhuset.

Bålhuset er 6-kantet og med en diameter på 6. Det udføres med kraftige stolper i robinie og med tag beklædt med kalmarbrædder. Der monteres lave vægge og bænke på 4 af siderne. Alt konstruktionstømmer inkl. beklædning (undtagen robiniestolperne) er i ubehandlet douglasgran.

Dato: 14.05.2025


Kontaktperson ejer


Kontaktperson ansøger

Bilag: tegninger af bålhus samt billeder af en tilsvarende model

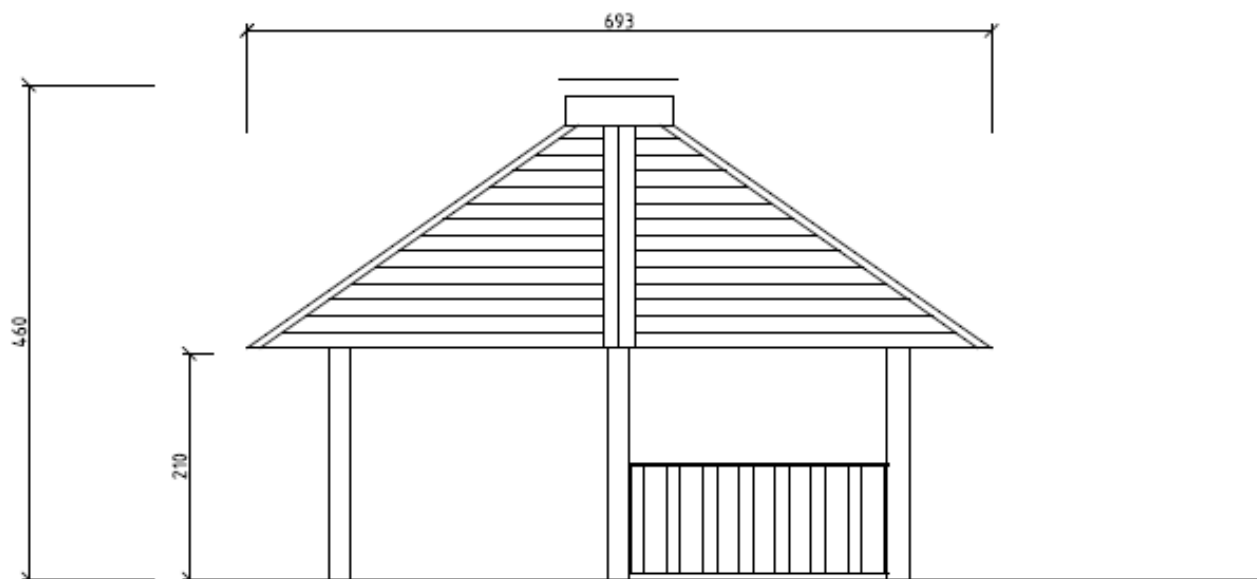
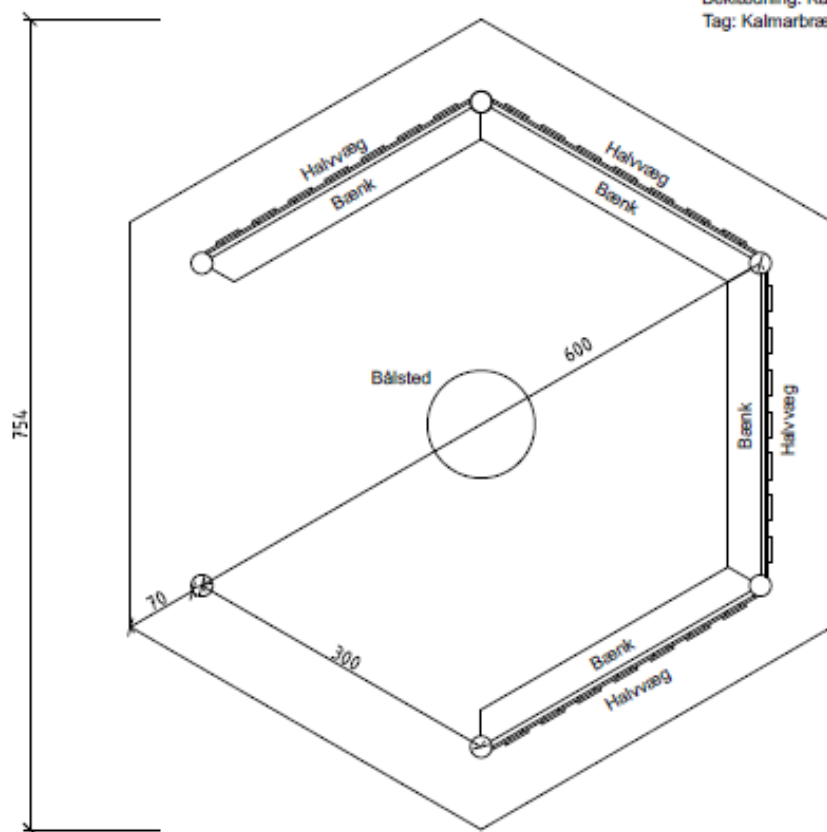
Bilag – Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt bålhus ved Sølyst

Arealer

Bålhytte mellem stolper: 24 m²
Tagflade: 37 m²

Materialer

Stolper: Robinie ø15-18
Konstruktionstømmer: Douglas
Beklædning: Kalmarbrædder i douglas
Tag: Kalmarbrædder i douglas, lagt på klink. Hældning: 35 grader.



Billeder af tilsvarende bålhytte med kalmartag (6-kantet og 6 meter i diameter)

