



6. maj 2025

Side 1 af 7

Ejendommens matr.nr.: 20, Solbjerg By, Tiset
Adresse: Solbjerg Hovedgade 3, 8355 Solbjerg
Vedrørende: Landzonetilladelse til etablering af ridebane (Landzone)

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til etablering af ridebane på matr.nr. 20, Solbjerg By, Tiset, beliggende Solbjerg Hovedgade 3, 8355 Solbjerg.

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. Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om klagefrister.

Tilladelsen omfatter

Etablering af en ridebane til privat brug med en størrelse på 20 x 40 meter.

I forbindelse med etableringen vil terrænet blive reguleret til kote 69.00.

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

Sag:
S2025-10167

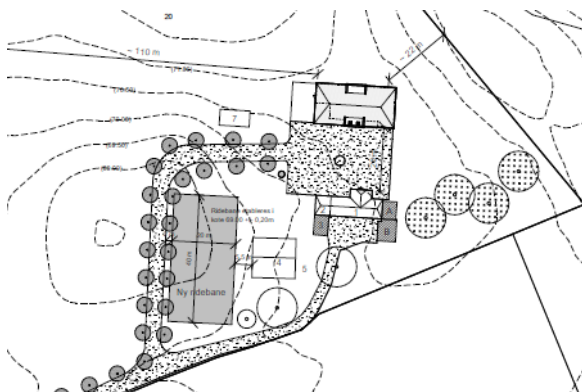
Sagsbehandler:
Bent Sørensen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00



6. maj 2025

Side 2 af 7



Til ansøgningen hører situationsplan (vores id. D2025-120536)
– denne 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 1,25 m højde og skal udføres som trådhegn eller som et åbent træhegn i natur eller malet i jordfarver.
- Eventuel belysning skal rettes nedad mod terræn, 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.
- Terrænet tilbageføres til landbrugsjord, når arealet ikke længere anvendes til ridebane.

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 2,8 ha.



BBR-oplysninger

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

- Bygning nr. 1: Garage
- Bygning nr. 2: Tiloversbleven landbrugsbygning
- Bygning nr. 4: Tiloversbleven landbrugsbygning
- Bygning nr. 6: Stuehus til landbrugsejendom
- Bygning nr. 7: Fritliggende overdækning

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje

Byggeriet er beliggende inden for skovbyggelinjen. Den ansøgte ridebane ligger cirka 60 meter fra skoven. Det vurderes, at ridebanen ikke vil have nogen påvirkning på skoven, da der ikke er tale om opførelse af en bygning.

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

6. maj 2025

Side 3 af 7



Aarhus Kommune er bl.a. de storbakkede landskaber omkring Hårup og Mejlbj by samt mellem Hasselager, Mårslet, Solbjerg og Malling.

6. maj 2025

Side 4 af 7

Ejendommen er også omfattet af:

1. Landskabstyper, 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 Mejlbj by og Hårup.
2. Fremtidens energiproduktion og distribution - områder med relevans, hvor det fremgår at områder, der kan være relevante til fremtidens energiproduktion, lagring og distribution samt tilhørende opmærksomhedszoner på 500 meter. Ændringer af eksisterende anvendelse udover kommuneplanens eksisterende rammer i opmærksomhedszonerne, kan utilsigtet forringe de fremtidige muligheder for omstillingen til grøn energi. For at koordinere fremtidig planlægning bedst muligt, bør disse forhold undersøges nærmere ved ændret anvendelse indenfor opmærksomhedszonerne. Herefter kan der træffes beslutning om eventuel ny planlægning.

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 10-04-2025 til den 01-05-2025.

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

Begrundelse for afgørelsen

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.



6. maj 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.

Vi har desuden lagt vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Landskabets bevaringsværdi forringes ikke, og ridebanen udgør ikke en hindring for fremtidig energiproduktion og -distribution.

Samlet er det derfor vores vurdering, at ridebanens placering og omfang 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. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

Kommuneplan

Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.

Sagens videre forløb

Byggetilladelse

Det ansøgte kræver ikke byggetilladelse.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 07-05-2025.

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



6. maj 2025

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, det vil sige dagen efter den 04-06-2025.

Side 6 af 7

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 03-04-2025.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven.



KLAGEVEJLEDNING

6. maj 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.



- Angiver skellinje.
- ▨ Angiver bygninger der fjernes.

Arealopgørelse for matr. nr. 20:

Grundareal 28.325 m²

- Bygningsnr.
- Garage i ét plan, 117 m².
 - Tiloversbleven landbrugsbygning, 30 m²
 - Udhus fjernes, 38 m².
 - Tiloversbleven landbrugsbygning, 169 m².
 - Stuehus til landbrugsejendom, 267 m²
 - Fritliggende overdækning, 47 m²
 - A+B. vaskehus og fyrrum fjernes (ikke oplyst i BBR)

GENERELT:

- Alle ubenævnte mål er i m.
- Der må ikke måles på tegningen.
- Målsætninger er hovedmålsætning.

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegnet
Hovedgade 3, Solbjerg		Tegn.nr.:	H1_100
Emne: Situationsplan - Ny ridebane		Mål:	1 : 1000
		Dato:	01.04.2025
		Rev.dato:	