



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Banedanmark

Att. Hanne Dal
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

3. maj 2024

Side 1 af 5

Ejendommens matr.nr.: 9 ce, Viby By, Viby
Adresse: Hasselager Centervej 2, 8260 Viby J
Vedrørende: Landzonetilladelse til midlertidigt arbejdsareal

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til midlertidigt arbejdsareal på matr.nr. 9 ce, Viby By, Viby, beliggende Hasselager Centervej 2, 8260 Viby J.

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 17-04-2024.

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

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

Sag:
S2024-22423

Det midlertidige arbejdsareal må ikke etableres før klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet. Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om klagefrister.

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

Tilladelsen omfatter

Etablering af midlertidigt arbejdsareal på ca. 25.000 m².



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.



Vilkår og forudsætninger

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Den opgravede jord med indhold af asbestholdige tagpladerester skal bortskaffes til Reno Djurs I/S, Nymandsvej 11, 8444 Balle. Forud for bortskaffelsen skal det anmeldes i Bygningsaffald.dk og deklarerer på RenoDjurs' hjemmeside. Dokumentation i form af vejersedler og/eller fakturaer fra Reno Djurs I/S skal sendes til byggeaffald@aarhus.dk.
- Jord med indhold af asbestholdige tagpladerester skal håndteres efter gældende regler i asbestbekendtgørelsen ([Bekendtgørelse om asbest i arbejdsmiljøet \(retsinformation.dk\)](#)).
- Vilkår i §19 tilladelsen af 17. marts 2020 vedr. mellemdeponering og genindbygning af ren og lettere forurenede jord, skal være opfyldt snarest.

Vi mangler en revidering af slutnotat fremsendt den 26. april 2024, samt en besvarelse af de spørgsmål vi har haft til slutnotatet, inden alle vilkår er opfyldte, og vi herefter kan afslutte §19 tilladelsen.

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 3,5 ha.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje

Det midlertidige arbejdsareal er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Skovbrynet samt skoven vurderes ikke at blive påvirket på sigt, da arbejdsarealet er af rent forbigående karakter.

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.

3. maj 2024

Side 2 af 5



Kommuneplan

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde 121206ER.

3. maj 2024

Side 3 af 5

Det fremgår af kommuneplanramme 121206ER, at områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål i miljøklasserne 1-3. I området kan der desuden etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed. Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m²) må der ikke etableres detailhandel i området. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler. Der må ikke etableres boliger i området. Dog må der etableres overnatningsfaciliteter i tilknytning til uddannelsesinstitutioner og sociale institutioner, hvor beboelsen er af midlertidig karakter. For de maksimale bygningshøjder gælder, at en større højde punktvis kan tillades, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

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 etablering af det midlertidige arbejdsareal ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet det er af rent forbigående karakter.

Vi har herudover lagt vægt på, at det midlertidige arbejdsareal er nødvendigt for opgraderingen af jernbaneanlægget på Aarhus H.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at arbejdsarealet ikke påvirker de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune, idet arbejdsarealet er midlertidigt.

Samlet er det derfor vores vurdering, at omfanget samt placeringen af det midlertidige arbejdsareal er hensigtsmæssigt.

Retsregler

Aarhus kommune har truffet afgørelse og meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35.



3. maj 2024

Side 4 af 5

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. 1157 af 1. juli 2020.

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 06-05-2024.

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 03-06-2024

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 midlertidig landzonetilladelse til arbejdsareal ved Bøgeskov Høvej, modtaget den 17-04-2024, bilag D2024-144652.
- Bilag 1 Skitse over arbejdsareal, modtaget den 17-04-2024, bilag D2024-144653.

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

3. maj 2024

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 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.

NOVEMBER 2022

Att.: Byggeri/Simon Pedersen

Ansøgning om midlertidig landzonetilladelse for arbejdsareal på Hasselager Centervej/Bøgeskov Høvej

Matr.nr.: 9ce Viby By, Viby
Beliggenhed: Hasselager Centervej 2-6, 8360 Viby
Ejer: Escot Fast Ejendom A/S
Bygherre: Banedanmark, Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V

Indledning

Banedanmark skal i perioden 2024 – 2026 (inkl. mobilisering af arbejdsarealer) opgradere jernbanen på Aarhus H. Opgraderingen af jernbaneanlægget omfatter overordnet sporarbejder, broarbejder, elektrificering samt etablering af nyt signalprogram på jernbaneanlægget.

Anlægsprojektet på Aarhus H gennemføres i henhold til anlægslov:
<https://www.ft.dk/samling/20211/lovforslag/L122/kontakt.htm>

Hovedparten af de arbejdsarealer, der er nødvendige for gennemførelsen af projektet, er omfattet af anlægsloven. I medfør heraf er der fraveget en række bestemmelser i miljøbeskyttelseslov, naturbeskyttelseslov m.v. - jf. lovens § 3. Dette gælder bl.a. planlovens § 35.

Projektet har imidlertid under detailprojekteringsfasen identificeret et behov for yderligere arbejdsarealer. Dette omfatter i alt 5 arealer, som ligger udenfor det i miljøkonsekvensrapportens definerede projektområde – og er af den grund vurderet til ikke at være omfattet af anlægsloven og bestemmelser i medfør af denne.

Arbejdsarealet ved Hasselager Centervej/Bøgeskov Høvej udgør ét af disse arealer. Banedanmark søger herved om midlertidig landzonetilladelse til anvendelse af dette areal (jf. bilag 1 med skitse over arbejdsarealet).

Banedanmark har tidligere benyttet samme areal som arbejdsplads til et anlægsprojekt, som blev udført i 2020.

Der udestår fra anlægsprojektet i 2020 en godkendelse fra Aarhus Kommune af den af Banedanmark den 15.04.2024 fremsendte slutrapport i medfør af meddelt § 19-tilladelse samt fjernelse af ca. 2000 ton jord, som blev udgravet på pladsen for at opnå kørestabil underlag. Denne jord er af Aarhus Kommune anvist bortskaffet til deponi (RenoDjurs), da

17.04.2024

Hanne I. Dal
Planlægning
Arealer og miljø
+45 25235232
hidl@bane.dk

Banedanmark
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
+45 8234 0000

banedanmark.dk
CVR: 1863 2276

der er fundet tagpladerester i jorden indeholdende asbest. Banedanmark arbejder aktuelt med at få indgået kontrakt med transportør, som kan fjerne og bortkøre denne jord til deponi.

Arealet er ejet af Escot Fast Ejendom A/S. Banedanmark erhverver råderet over arealet ved ekspropriation, som varetages af Kommissarius for Statens Ekspropriationer i Jylland.

Da ekspropriationsforretning gennemføres uge 35, 36 og 39 og berørte parter indkaldes til forretningen inden sommerferien 2024, har Banedanmark behov for, at der foreligger landzonetilladelse inkl. udløb af klagefrist primo juni.

Arbejdsarealet

Arbejdspladsen udgør ca. 25.000 m² og er beliggende i et erhvervsområde, jf. bilag 1. Der er direkte adkomst fra jernbanen, samt fra offentlig vej til arealet. Bemærk Banedanmark ikke erhverver den af arealet, hvor der ligger en sø. Søen er ikke registreret som beskyttet natur på miljøportalen.

Arealet forventes anvendt umiddelbart efter gennemført ekspropriation i uge 35, 36 og 39 og frem til senest udgangen af 2026.

Arealet forventes at blive benyttet til både oplag af nye og brugte materiale til anlægsarbejdet på Aarhus H.

Banedanmark søger særskilt tilladelse i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 19 til midlertidigt oplag af jord/materiale, der potentielt kan være forurenede samt tilladelse til anlægsaktiviteternes udførelse i medfør af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. nr. 844 af 23. juni 2017 om miljøregulering af visse aktiviteter.

Oplysninger om ansøger

Kontaktperson for ansøgningen er undertegnede, som gerne står til rådighed, hvis der er spørgsmål til ansøgningen.

Med venlig hilsen

Hanne I. Dal

Projekteringsleder miljø
Banedanmark

Bilag:

1. Skitse over arbejdsareal

