



Enhedslisten  
Att. Solveig Munk

12. januar 2023  
Side 1 af 6

### Svar på 10-dages forespørgsel fra Enhedslisten om ansøgning om byggetilladelse i sårbart drikkevandsområde i Malling

Solveig Munk fra Enhedslisten har den 17. december 2022 fremsendt en 10-dages forespørgsel til Teknik og Miljø vedrørende en ansøgning om byggetilladelse i sårbart drikkevandsområde i Malling.

Der er henvist til en konkret byggesag S2022-437661 Matrikel 9C, Neder Fløjstrup, Malling.

Der ønskes konkret svar på:

1. Kommunen burde jf. ovenstående afvise byggeri ved ansøgningen, når der, som her, er særlige beskyttelseshensyn til indvinding af drikkevand. Hvorfor sendes en byggesag i høring, som er grundløs?
2. Har ansøgningen været behandlet i forvaltningens miljøafdeling?
3. En maskinstation vil normalt opbevare sprøjtemidler og have maskiner til sprøjtning - herunder sprøjteudstyr til rengøring af sprøjtemidlerne. Hvordan passer opførelse af maskinstation og beboelse ind i Grundvandsredegørelsen som Aarhus kommune skal have udarbejdet som tillæg for kommuneplanen? Se vejledning nævnt ovenfor.
4. Er forvaltning og rådmand bekendt med at området i Indsatsplan Beder også er omtalt af borgmesteren - som en mulig "grundvands-park" og område for skovrejsning?
5. Hvad er instruksen til sagsbehandlere når det gælder ansøgninger om byggeri i sårbare områder/indsatsområder?

Nedenfor beskrives ansøgningen kort. Bagefter følger Teknik og Miljø's svar på de stillede spørgsmål.

Teknik og Miljø har modtaget en byggeansøgning om opførelse af stuehus med integreret garage og maskinhus til opbevaring af landbrugsmaskiner m.v. til egen drift på ejendommen, Fløjstrupvej 177A, Beder. Der er sideløbende søgt om landzonetilladelse.

### TEKNIK OG MILJØ

Byggeri  
Aarhus Kommune

Rådhuset, Rådhuspladsen 2  
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00  
Direkte e-mail:  
post@mtm.aarhus.dk

Direkte telefon: 89 40 25 22

EMN-2022-514206



Ejendommen består af 4 matrikler på i alt 253.393 m<sup>2</sup> (25 ha). Den ligger i landzone og er noteret som en landbrugsejendom *uden beboelse*.

12. januar 2023  
Side 2 af 6



*Billede 1. Ejendommen består af de 4 markerede matrikler, der er samnoteret som én landbrugsejendom uden beboelsesbygning.*

Der er ansøgt om placering af et nyt bygnings sæt syd for Fløjstrupvej på matrikel nr. 9c Neder-Fløjstrup By, Malling.

Der foreligger en positiv tilkendegivelse fra Landbrugsstyrelsen i sagen om at ville aflyse en deklaration samt at ændre noteringen i matrikelregisteret fra en landbrugsejendom uden beboelse til en landbrugsejendom, hvis kommunen er positiv indstillet. Det er kommunen, der i givet fald er den myndighed, der skal meddele landzonetilladelse til placeringen (placeringstilladelse).

#### *Svar på spørgsmål 1 og 2:*

Teknik og Miljø har haft en dialog om nyt bygnings sæt på ejendommen, da den i dag er bygningsløs, og da der er tale om en ejendom af en størrelse, hvor det har været opfattelsen, at der vil kunne placeres beboelse og eventuelle driftsbygninger, uden samtidig at tilsidesætte de hensyn, der skal varetages gennem landzoneadministrationen.

Til brug for sagens behandling af landzonetilladelsen (placeringstilladelsen) er der sendt orientering om ansøgningen til ejere og brugere, som grænser op til den ejendom, hvor der søges landzonetilladelse.

Ansøgningen er sideløbende med naboorienteringen blevet behandlet internt, bl.a. i kommunens afdeling for Grundvand. Dele af ejendommen er beliggende i et område med særlig drikkevandsinteresse. Der er også op til flere kildefelter (de områder, hvor vandværkerne har deres borer).



Sædvanlig praksis er at afklare grundvandsmæssige forhold internt i Teknik og Miljø inden beslutning omkring en eventuel beslutning omkring nabohøring.

12. januar 2023  
Side 3 af 6

Sædvanlig praksis er dog beklageligvis fraveget i den konkrete sag, uden der foreligger særlige grunde til det. Teknik og Miljø er opmærksomme på den usikkerhed dette giver omkring nabohøringen og vil tilstræbe at en sådan fejl ikke gentages.

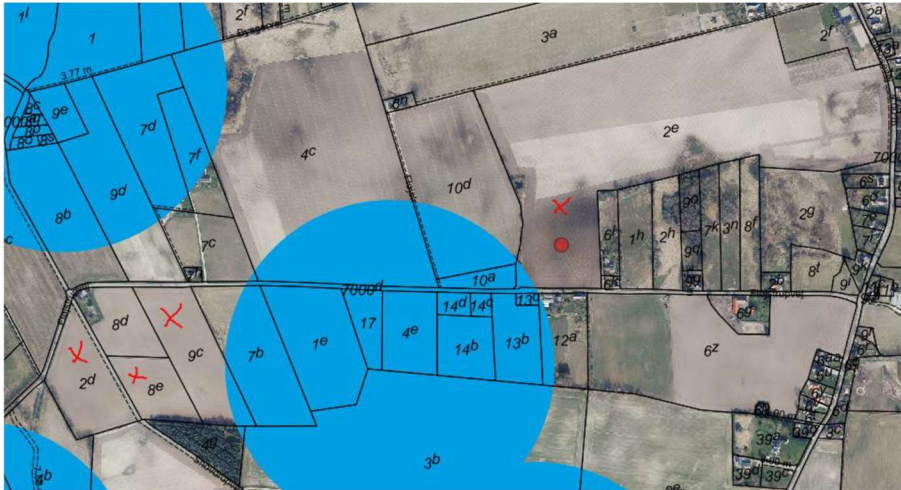
Som udgangspunkt tilstræbes ikke byggeri i de sårbare områder af hensyn til grundvandsbeskyttelsen, dels fordi den øgede aktivitet på overfladen i disse områder øger risikoen for, at forurenende stoffer trænger ned i grundvandsmagasinerne, som vandværkerne henter drikkevand fra, dels fordi bebyggelsen reducerer grundvandsdannelsen til magasinerne.



Billede 2. Den sorte skravering markerer det sårbare område



12. januar 2023  
Side 4 af 6



Billede 3. Placering i forhold til (almene) boringer

Der er modtaget indsigelser fra naboerne.

Der er efterfølgende modtaget udtalelse fra Grundvand.

Der er endnu ikke truffet egentlig afgørelse i sagen, men det er meddelt ansøger, at der ikke kan forventes placeringstilladelse på den ansøgte placering grundet grundvandsforholdene.

Der er dialog med ansøger om muligheden for at placere bygningsættet et andet sted på grunden. Matriklen nord for Fløjstrupvej ligger for hovedpartens vedkommende udenfor det sårbare drikkevandsområde og udenfor boringerne, men det vil blive en samlet vurdering, hvor der indgår en lang række hensyn i landzoneadministrationen.

Hvis kommunen kommer frem til, man er positiv indstillet overfor en placering nord for Fløjstrup, vil der være en ny naboorientering, inden afgørelse træffes.

#### *Svar på spørgsmål 3:*

Der er ikke ansøgt om en maskinstation, men om sædvanligt maskinhus til opbevaring af landbrugsmaskiner m.v. til egen drift.

Den ønskede placering af byggeriet ligger dog i sårbart område og på et areal, hvor der er meddelt forbud mod anvendelse, opbevaring og håndtering af pesticider. Da der på arealet i dag er landbrugsdrift, er der efter afgørelse i overtaksationskommissionen udbetalt erstatning for forbuddet.

Der vil som udgangspunkt ikke blive godkendt ny bebyggelse på baggrund af ansøgningen i det sårbare område.



*Svar på spørgsmål 4:*

Teknik og Miljø er bekendt med ønsker om etablering af skov- og naturområder til sikring af grundvandet i det omhandlede område. I myndighedsbehandlingen skal kommunen forholde sig til lovgivningens rammer og muligheder, herunder at grundejeren har ret til fortsat eksisterende anvendelse.

12. januar 2023  
Side 5 af 6

*Svar på spørgsmål 5:*

Ved sagsoprettelse af alle byggesager, bliver der lavet en konfliktsøgning for ejendommen på sagen.

En konfliktsøgning indeholder oplysninger om alle de GIS-lag (GIS = Geografisk Informations System), der er aktive på ejendommen bl.a.; plangrundlag, bebyggelsesregulerende forhold, drikkevandsinteresser/grundvand, spildevandsforhold, beskyttede vandløb og naturtyper, strømningsveje, beskyttelseslinjer, jordforurening, kulturmiljø etc.

Emner, hvor der er findes konflikter, skal undersøges nærmere. Konfliktsøgningen indeholder altså oplysninger om forhold på ejendommen, som kan medføre særlige krav og eventuelle interne/eksterne høringer og lignende.

I konfliktsøgningen ses i forhold til drikkevandsinteresser på:

- Område med drikkevandsinteresser - OSD
- Indvindingsopland
- Sårbare område
- 300 m zone almene VV boring
- Boringsnært beskyttelsesområde
- Terrænnært grundvand

Hvis konfliktsøgningen viser, at der f.eks. er sårbare områder, er proceduren, at ansøgningen sendes til udtalelse ved afdelingen for Grundvand med henblik på, om det ansøgte vil kunne tillades på den konkrete placering. Er det tilfældet, vil skal der også skulle tages stilling til eventuelle krav eller vilkår, som skal tages med videre i sagsbehandlingen eller i en evt. tilladelse.

Som anført ovenfor, er praksis/procedurer mht. rækkefølgen af intern afklaring og nabohøring beklagevis fraveget i den konkrete sag.

Det er dog som hovedregel altid bedst at få en sag tilstrækkeligt oplyst internt og afvente de interne udtalelser, inden naboorientering evt. iværksættes, så der ikke bliver hørt unødvendigt, hvilket ikke er sket i den konkrete sag.



Med venlig hilsen

Nicolaj Bang  
Rådmand

/

Henrik Seiding  
Direktør

12. januar 2023  
Side 6 af 6