



REEHOLM OG BREDAHL A/S

Jernbanegade 12A
8900 Randers C

18. februar 2025

Side 1 af 9

Ejendommens matr.nr.: 2 an, Vejlbj By, Ellevang
Adresse: Mosevej 57, 8240 Risskov
Vedrørende: Landzonetilladelse til opførelse af ozonanlæg med underjordisk kontakttank (Landzone)

TEKNIK OG MILJØ

Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af ozonanlæg med underjordisk kontakttank på matr.nr. 2 an, Vejlbj By, Ellevang, beliggende Mosevej 57, 8240 Risskov.

Byggeri

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 31. januar 2025

Sag:
S2025-6707

Samtidig meddeles der dispensation fra lokalplan nr. 381, Renseanlæg i Vejlbj Enge.

Sagsbehandler:
Bent Sørensen

Lokalplanens formålsbestemmelse fastslår, at formålet er at sikre områdets anvendelse til etablering af et renseanlæg.

Ifølge lokalplanens anvendelsesbestemmelse §3, stk. 4, er område III reserveret til udvidelse af renseanlæggets bassiner. Som udgangspunkt skal alle bygninger placeres inden for område I eller eventuelt område II.

Det vurderes dog, at procesanlægget overvejende er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, da størstedelen af anlægget består af tankanlæg. Dog udgør selve bygningen en afvigelse fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

En landzonetilladelse bortfalder, hvis ikke den er udnyttet inden 5 år. En dispensation bortfalder efter 3 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.

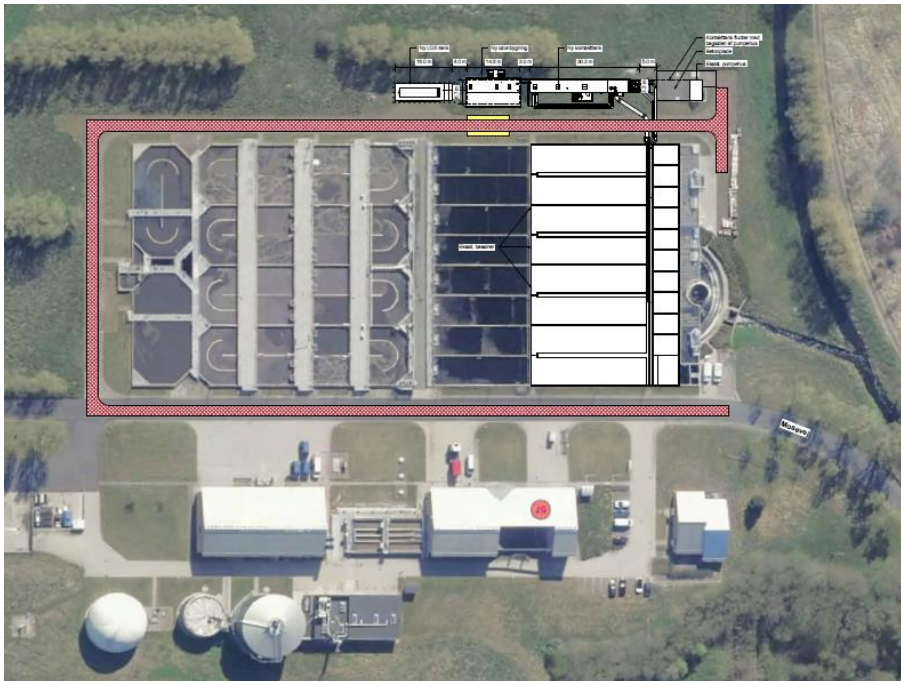


Tilladelsen omfatter

Opførelsen af et nyt ozonanlæg til rensning af spildevand omfatter etablering af en underjordisk kontakttank samt en teknikbygning med tilhørende tekniske anlæg. Bygningens bruttoareal er 100 m². Derudover anlægges en betonplade til fremtidig opstilling af en LOX-tank.

18. februar 2025

Side 2 af 9



Til ansøgningen hører en situationsplan samt plan-, snit- og facadetegninger – disse er vedlagt afgørelsen.

Vilkår og forudsætninger

Det er en forudsætning for afgørelsen at:

- Der ansøges om byggetilladelse

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Maksimal terrænregulering tillades på op til 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn og ikke tættere på skel end 0,5 m.
- Afskærmende beplantning foran bygningen mod åbent land. nyetablering af afskærmende beplantning skal foretages med buske og træer, der dækker efter 5 år (ikke udelukkende barrodsplanter).



18. februar 2025

Side 3 af 9

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en **ikke** landbrugsnoteret ejendom på 7,2 ha.

BBR-oplysninger

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

- Bygning nr. 1: Anden bygning til energiproduktion og forsyning
- Bygning nr. 2: Bygning til vandforsyning
- Bygning nr. 3: Bygning til vandforsyning
- Bygning nr. 4: Anden bygning til energiproduktion og forsyning
- Bygning nr. 6: Anden bygning til energiproduktion og forsyning
- Bygning nr. 7: Udhus
- Bygning nr. 8: Udhus
- Bygning nr. 9: Udhus
- Bygning nr. 10: Udhus
- Bygning nr. 11: Udhus

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje

Byggeriet er beliggende indenfor skovbyggelinjen. De ansøgte bygninger ligger længere væk fra skoven, end 185 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.

ozonanlægget er placeret fjernt fra et § 3-område.

Plangrundlag

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i landzone.



18. februar 2025

Side 4 af 9

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 381, Renseanlæg i Vejlbj Enge.

Det ansøgte er i strid med lokalplanen og forudsætter en dispensation vedrørende anvendelsesbestemmelsen §3, stk. 4.

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde 150813TA.

Det fremgår af kommuneplanramme 150813TA at områdets anvendelse er fastlagt til tekniske anlæg. Anlægget skal fastholdes i landzone.

Området er i kommuneplan 2017 kortlagt som Landskabstype - Dal-landskab. **Dallandskabet** er karakteriseret ved en tydelig terræform og en mosaik af forskellige former for arealanvendelse, der afspejler terræn og jordbundsforhold. Dalbunden er præget af en blanding af dyrkningsarealer og især lysåbne, ekstensive græs-ningsarealer. De mest stejle dalsider kan være præget af skov og natur, mens de mere let skrånende dalsider ofte er opdyrkede. I Egå og Aarhus ådale presser byudviklingen på, mens de øvrige ådale generelt er mere sparsomt bebyggede, idet landsbyerne ofte ligger på kanten af dalsiderne. Bebyggelsen i ådalene består ofte af husmandsteder og mindre gårde. De typisk langstrakte dallandskaber har vide udsigter og terrænet giver mulighed for udsigter både på langs og på tværs af dalene. Aarhus Ådal og Egådalen er markante dallandskaber i Aarhus Kommune, men også ådalene ved Lyngbygård og Lilleå er karakteristiske dallandskaber.

Ejendommen er også omfattet af:

1. Blå-grønne udviklingsområder - Hede Enge, hvor det fremgår at mens byudviklingen prioriteres i vækstakser og fortætningspunkter, prioriteres den blå-grønne udvikling i et samlet, større netværk for at sikre tilgængelighed til sammenhængende blå-grønne områder til gavn for mennesker, flora og fauna. Det overordnede blå-grønne netværk er den langsigtede, strategiske udpegning af eksisterende blå-grønne sammenhænge og områder, som skal sikres og udvikles i takt med udviklingen af bystrukturerne i Aarhus. En sideordnet udpegning af den langsigtede byudviklingsstrategi og den blå-grønne udviklingsstrategi giver det bedste afsæt for en bæredygtig udvikling, idet udviklingen herved kan ske



i et samspil mellem by, natur, rekreative interesser, robusthed ift. klimaforandringer mv.

18. februar 2025

Side 5 af 9

2. Renseanlæg, hvor det fremgår at rensningen af spildevand er blevet centraliseret gennem de sidste 10 år for at opnå en bedre driftsøkonomi for Aarhus Vand A/S. I dag er der fire store renselanlæg tilbage: Egå Renseanlæg, Viby Renseanlæg, Åby Renseanlæg og Marselisborg Renseanlæg. Med Spildevandsplan 2017-2020 er det besluttet at fortsætte centraliseringen til en fremtidig rensning på to anlæg: Egå Renseanlæg og et nyt Marselisborg Renseanlæg.
3. Friluftsområder, hvor det fremgår at Friluftsområderne omfatter de eksisterende grønne områder i det åbne land med fokus på friluftsliv og med offentlig adgang. Med udpegningen sikrer vi, at arealerne forbeholdes rekreative anvendelser.
Samtidig udpeger vi potentielle friluftsområder, hvor vi ønsker og ser muligheder for gode synergier mellem planter, dyr, klimatilpasning og friluftoplevelser. Områderne er netop udpeget, så de kan understøtte byområder med bedre adgang til bynær natur, skov og friluftsliv, samtidig med vi fx sikrer plads til ekstremregn, beskytter grundvandet eller de kulstofrige jorder, der binder CO₂. Nogle steder er der sammenfald mellem beskyttelsesinteresserne og uudnyttede oplevelsesmuligheder, vi ønsker at bringe i spil. Andre steder mangler byområder nærhed til fælles, grønne områder og adgang til landskaberne, og her kan nye friluftsområder styrke lokalsamfundet. Friluftsområderne bliver dermed en væsentlig del af den langsigtede, bæredygtige udvikling af Aarhus.
4. Blå strøg, hvor det fremgår at I de *Blå Strøg* er vand - enten nu eller historisk set - et fremtrædende element i landskabet, og derfor er det oplagt at anvende områderne til naturbaseret klimatilpasning. De blå strøg viser også, hvor vandet i særlig grad kan styrke de blå-grønne forbindelser eller tilføre værdi i friluftsområderne
5. Potentielle økologiske forbindelser, hvor det fremgår at De *potentielle økologiske forbindelser*, skal bidrage til at sammenbinde og udvide områderne med natur. De potentielle økologiske forbindelser er karakteriseret ved at have et væsentligt mindre indslag af naturarealer. De omfatter bl.a. lavbundsarealer, skrånende eller stejle arealer, bræmmer omkring naturarealer og landskabsstrøg med bestande af løvfrø. Det vil sige arealer, som med en mere ekstensiv udnyttelse kan blive natur på sigt.
De *potentielle økologiske forbindelser* kan desuden være med til at sikre synergi mellem vores indsatser for at give plads til mere



vand i landskabet, sikre grundvandet og opnå mere natur og rekreative tiltag. Et eksempel er Hedeenge ved Egå, der kan genskabes som et vådområde.

18. februar 2025

Side 6 af 9

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 vores vurdering har vi særligt lagt vægt på, at etableringen af ozonanlægget ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, da området i Vejlbj Enge er udlagt til renseanlæg.

Derudover har vi vurderet, at etableringen af det nye ozonanlæg ikke vil have en væsentlig påvirkning på områdets landskabskarakter. Ejendommen er beliggende i et område med flere landskabsudpegninger, men anlægget opføres i tilknytning til det eksisterende bassinanlæg ved rensningsanlægget.

Vi har også lagt vægt på, at projektet er i overensstemmelse med de planmæssige hensyn, der fremgår af Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune, da ozonanlægget placeres inden for et af de fire udlagte rensningsanlæg.

På den baggrund vurderer vi samlet set, at omfanget og placeringen af det nye ozonanlæg er hensigtsmæssigt.

Retsregler

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

Aarhus kommune har truffet afgørelse og meddelt dispensation efter planlovens § 19.

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.

18. februar 2025

Side 7 af 9

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.

Lokalplan

Lokalplan nr. 381, vedtaget den 14-06-1989, Renseanlæg i Vejlbj Enge.

Sagens videre forløb

Byggetilladelse

Der er ansøgt om byggetilladelse.

Byggeriet må ikke påbegyndes inden byggetilladelse foreligger.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 20-02-2025.

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 20-03-2025

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

Med venlig hilsen

Bent Sørensen
Byggesagsbehandler



18. februar 2025

Side 8 af 9

Landzonetilladelsen meddeles på baggrund af følgende

- Situationsplan, modtaget den 31-01-2025
- Facadetegning, modtaget den 31-01-2025
- Plantegning, modtaget den 31-01-2025
- Snittegning, modtaget den 31-01-2025

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven.



KLAGEVEJLEDNING

18. februar 2025

Side 9 af 9

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.

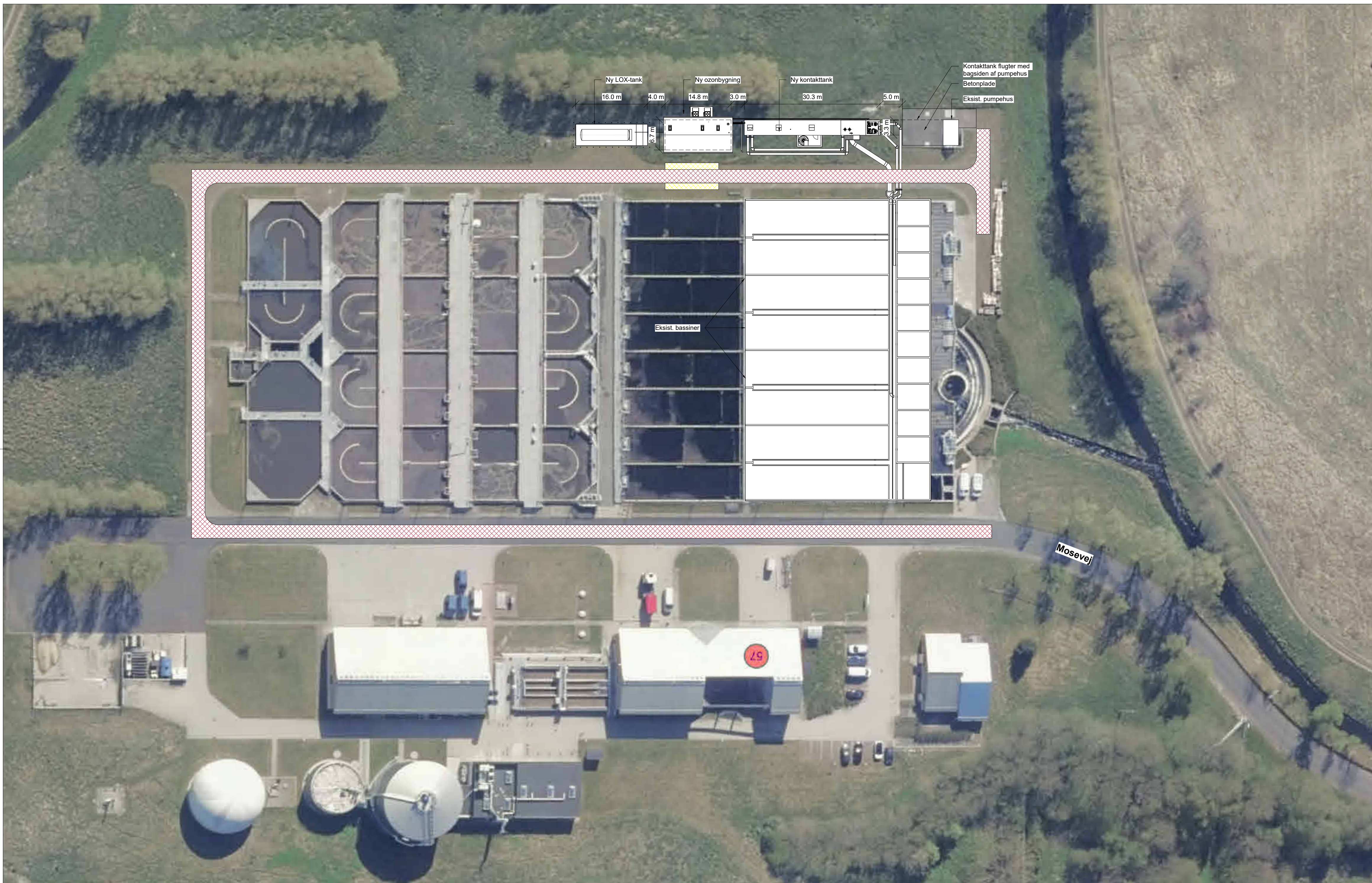
KLAGEMYNDIGHED

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

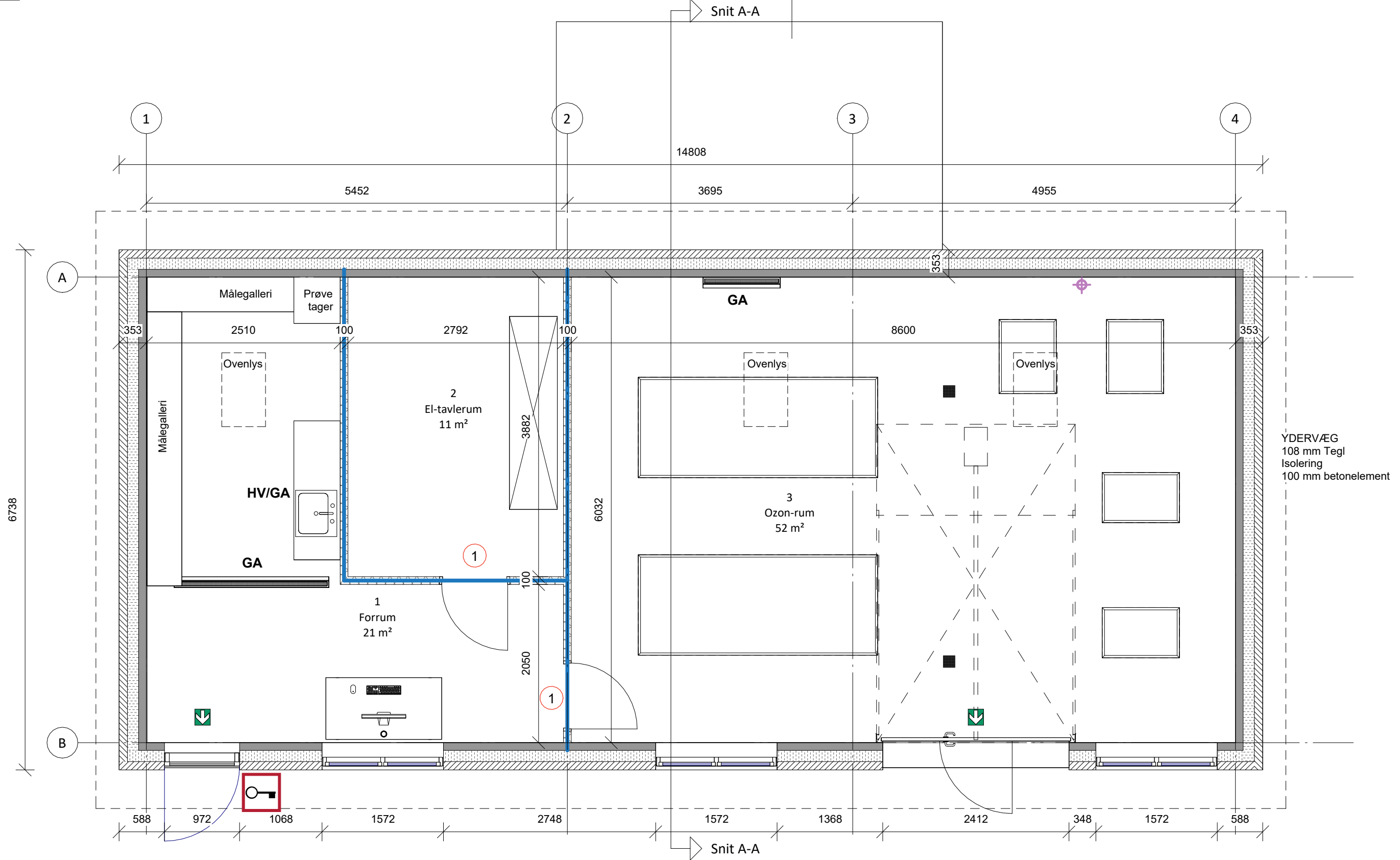
Hvis en afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra annoncens dato.



NOTE
Matr. nr. 2an

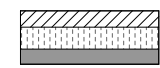
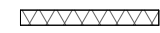




- Beredskabets indsatsvej. Bredder min. 3,0 meter
- Beredskabets udstigningsareal. Bredder min. 1,5 meter, længde min. 12,0 meter

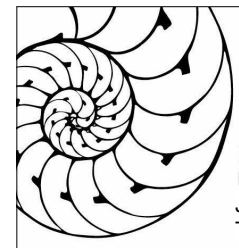
Rev.	Beskrivelse	Rev. dato	Udarb.	Kontr.
Bygherre	VAM	Sag	Ozonanlæg til rensningsanlæg	
Sagsadresse	Mosevej 57 8240 Risskov	Tegn.	Situationsplan	
REEHOLM & BREDAHL A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER Jernbanegade 12A, 1.TV. 8900 Randers C. Telefon 86427222	Mal	1 : 500	Sag nr.	23.140
	Fase	Myndighedsprojekt	Dato	31.01.2025
Sign.	DH	Godk.	RS	Tegn nr. K01_H1_N100

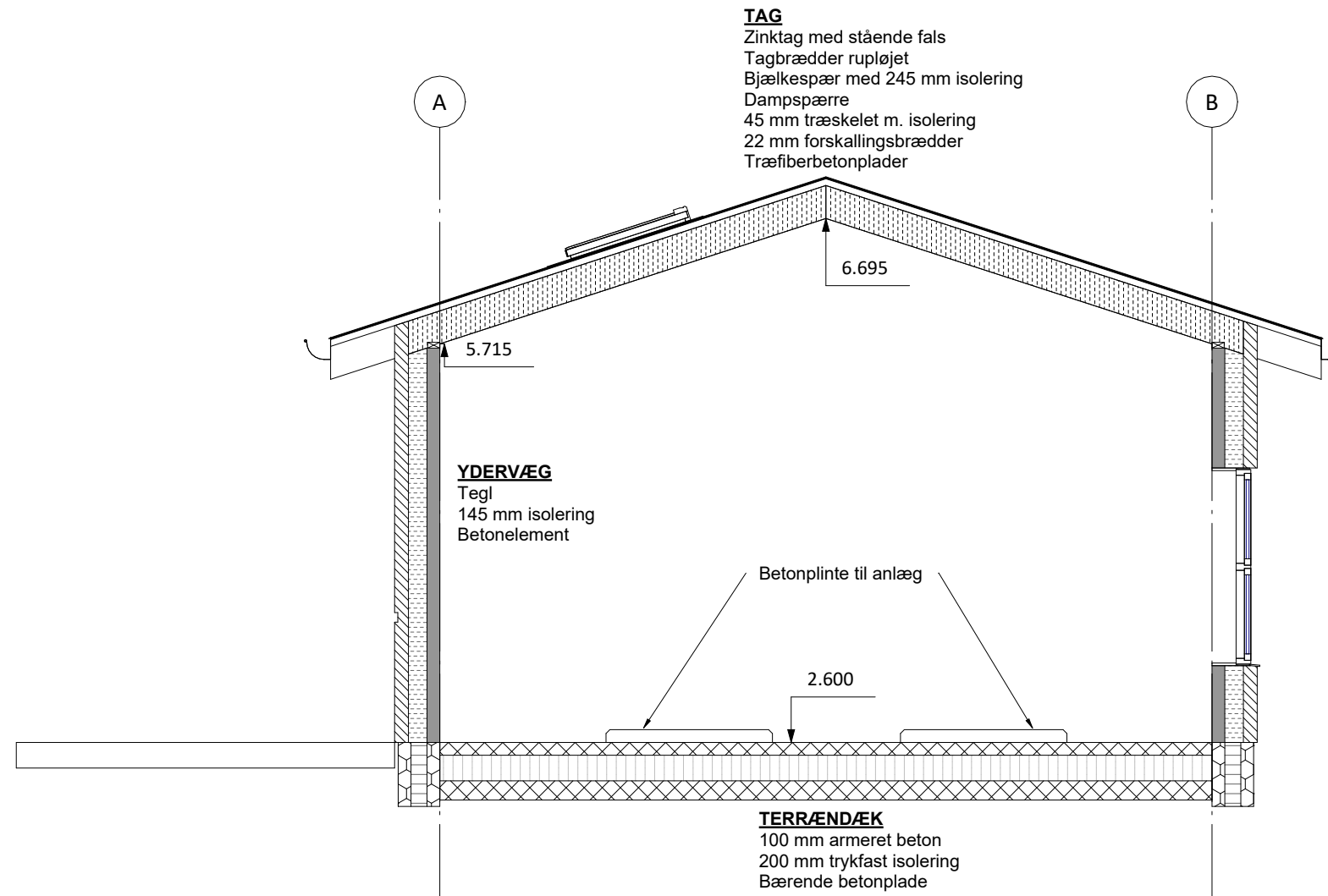


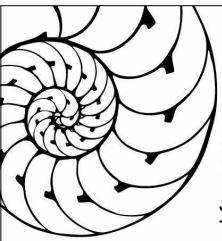
YDERVÆG
108 mm Tegl
Isolering
100 mm betonelement

SIGNATUR

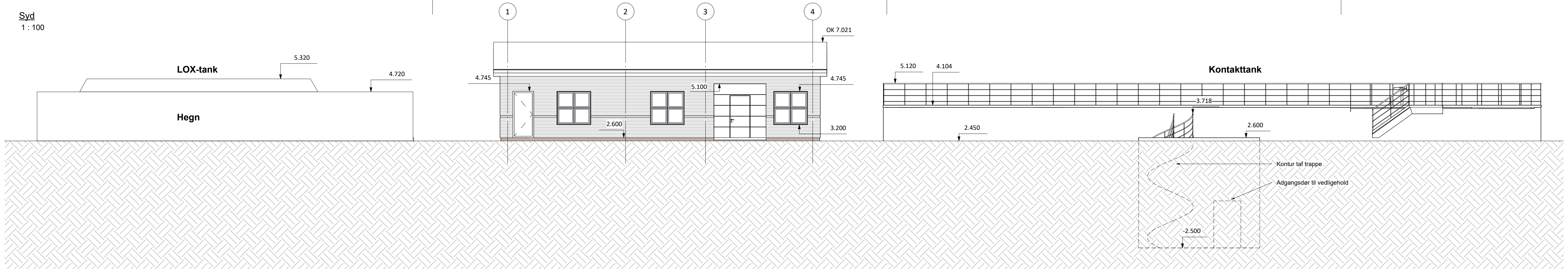
-  **Ydervæg**
Tegl
Isolering
Betonelement
-  **Indervæg**
Porebeton
-  Brandcelleadskillelse EI 60
-  Udgang i flugtvej
-  Gående dør EI₂ 30-C [BD-dør 30]
-  Beredskabets nøgleboks

Rev.	Beskrivelse	Rev. dato	Udarb.	Kontr.
Bygherre	VAM	Sag	Ozonanlæg til rensningsanlæg	
Sagsadresse	Mosevej 57 8240 Risskov	Tegn.	Plan ozonbygning	
 REEHOLM & BRED AHL A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER Jernbanegade 12A, 1.TV. 8900 Randers C. Telefon 86427222	Mål	1 : 50	Sag nr.	23.140
	Fase.	Myndighedsprojekt	Dato	31.01.2025
Sign.	Godk.	Tegn nr.	K01_H1_N101	
DH	RS			

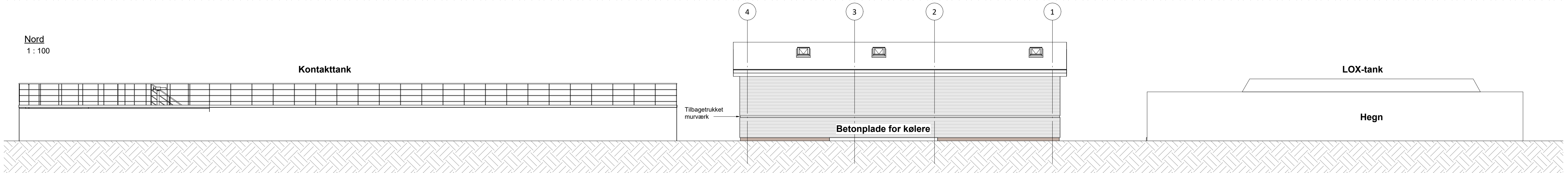


Rev.	Beskrivelse	Rev. dato	Udarb.	Kontr.
Bygherre	VAM	Sag	Ozonanlæg til rensningsanlæg	
Sagsadresse	Mosevej 57 8240 Risskov	Tegn.	Snit A-A	
 REEHOLM & BRED AHL A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER Jernbanegade 12A, 1.TV. 8900 Randers C. Telefon 86427222	Mål	1 : 50	Sag nr.	23.140
	Fase.	Myndighedsprojekt		Dato
Sign.	Godk.	Tegn nr.	K01_H3_N300	
DH	RS			

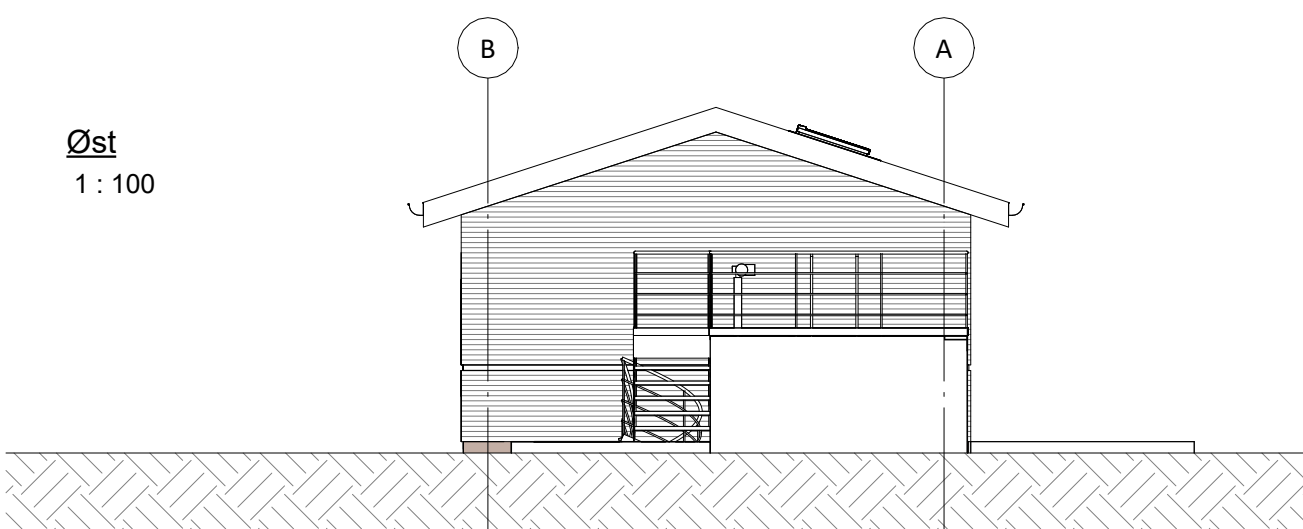
Syd
1 : 100



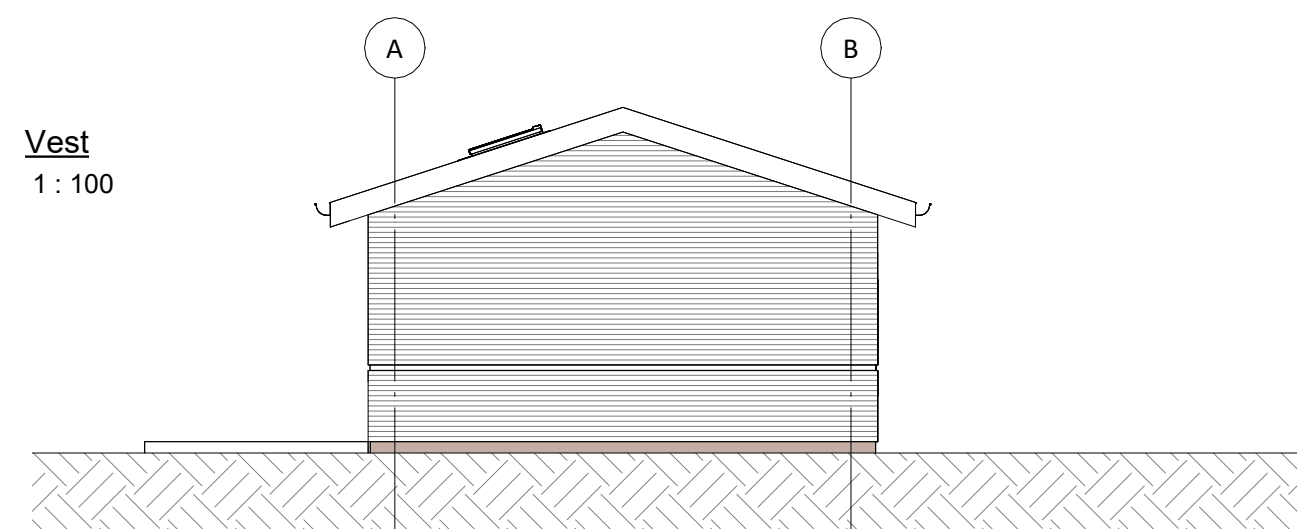
Nord
1 : 100



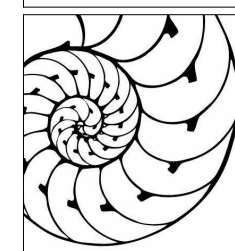
Øst
1 : 100



Vest
1 : 100



Rev.	Beskrivelse	Rev. dato	Udarb.	Kontr.
Bygherre	VAM	Sag	Ozonanlæg til rensningsanlæg	
Sagsadresse	Mosevej 57 8240 Risskov	Tegn.	Facader	
Mål	1 : 100	Sag nr.	23.140	
Fase.	Myndighedsprojekt	Dato	31.01.2025	
Sign.	Godk. DH RS	Tegn nr.	K01_H4_N400	



REEHOLM & BRED AHL A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER
Jernbanegade 12A, 1.TV. 8900 Randers C.
Telefon 86427222