



AG Gruppen
Papirmester Allé 20, Dalum,
5250 Odense SV

Mail: info@aggruppen.dk

17. december 2025
Side 1 af 23

Afgørelse om, at etablering af bebyggelse og P-kælder ikke er omfattet af krav om miljøvurdering

Aarhus Kommune har den 5. november 2025 modtaget jeres fuldt oplyste ansøgning om VVM-screening af anlægsarbejde i byzone på adressen Agerbæksvej 13-21. Projektet omfatter matriklerne:

- 8di (Agerbæksvej 21), Vejlbj By, Vejlbj
- 8dk (Agerbæksvej 17), Vejlbj By, Vejlbj
- 8dl (Agerbæksvej 15), Vejlbj By, Vejlbj
- 8dm (Agerbæksvej 13) Vejlbj By, Vejlbj

Projektet omfatter en ny bebyggelse, som består af en erhvervsdel mod nord og to boligkarréer mod syd, som ligger mellem Grenåvej og Agerbæksvej (se figur 2). Projektet udgør i alt ca. 22.400 m² boligetageareal og ca. 7.900 m² erhvervsareal tiltænkt kontor- og serviceerhverv. Karréerne placerer sig med fem til seks etager mod Grenåvej mod vest og trapper ned til tre og fire etager mod Agerbæksvej i øst og villakvarteret mod syd. Under bebyggelsen udføres en sammenhængende parkeringskælder for det samlede byggeri med ind- og udkørsel fra/til Agerbæksvej, og langs Agerbæksvej anlægges parkering for HC-bus.

Afgørelse

Det ansøgte projekt er ikke omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse, jf. §21 i lov om miljøvurderinger.

Aarhus Kommunes afgørelse er foretaget på baggrund af ansøgers oplysninger om projektet samt de modtagne høringssvar.

Aarhus Kommune har ved afgørelsen lagt særlig vægt på:

- At projektet er i overensstemmelse med lokalplan 1130 og rammebestemmelserne for området,
- At der ikke vil ske grundvandssænkning, som kan påvirke naboarealer,
- At projektet ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura-2000 habitatområde (H233), bilag IV-arter eller § 3 natur samt
- At der udføres tiltag på det tilstødende vejanlæg, der begrænser væsentlige gener fra projektets trafik.

TEKNIK OG MILJØ

By og Natur
Aarhus Kommune

Plan og VVM

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 29 20 86 98

Sag: GEO-2025-004538

Sagsbehandler:
Hanne Kaagaard Jensen

E-mail:
vvm@mtm.aarhus.dk



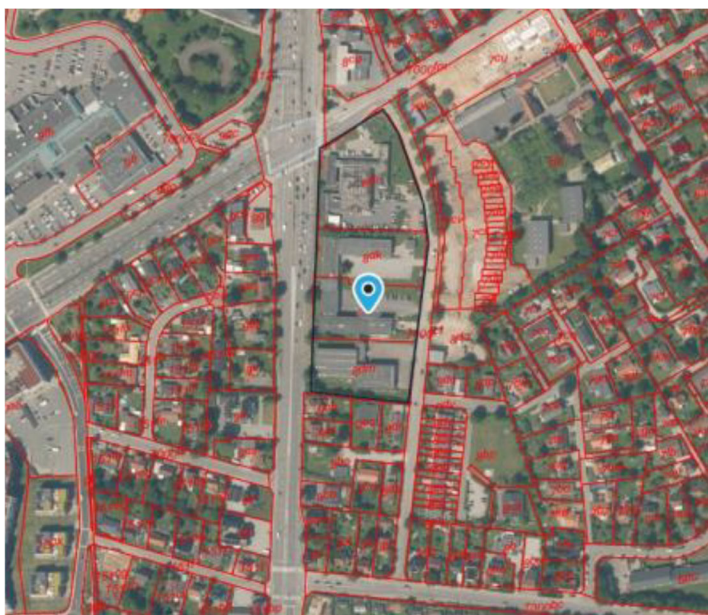
17. december 2025

Side 2 af 23

Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden tre år efter den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år, jf. miljøvurderingslovens § 39.

Beskrivelse af projektet

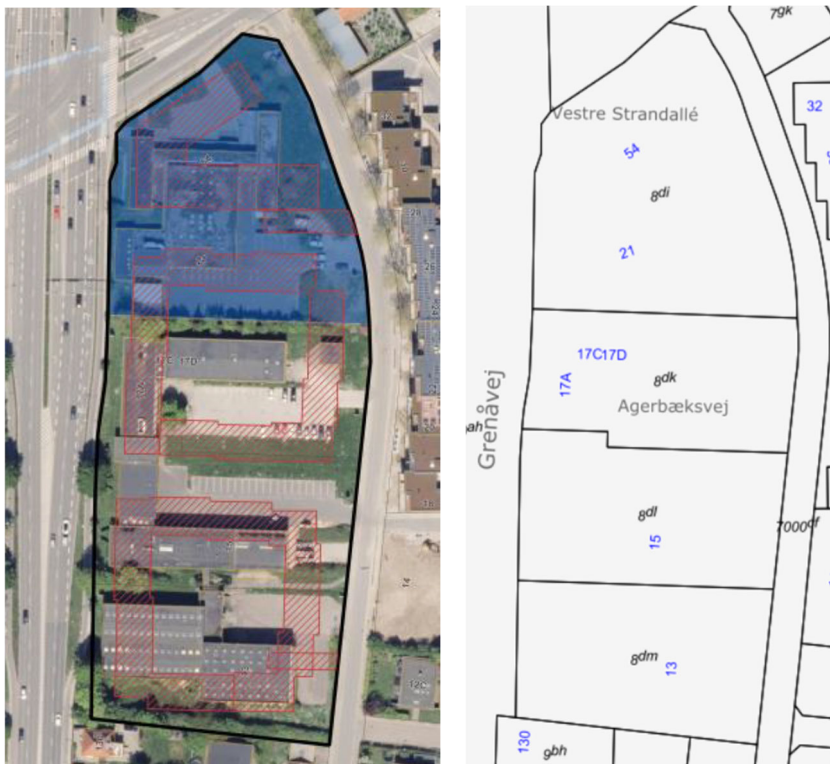
Projektet er anmeldt som anlægsarbejder i byzone og det har indgået om der samtidig skulle være grundvandssænkning i både anlægsfasen og driftsfasen. Projektet er ændret, så der i anlægsfasen kun sker lænsning af regnvand og overfladevand til spildevandssystemet og Egå renseanlæg samt at der i driftsfasen bliver etableret tæt P-kælder, så permanent grundvandssænkning ikke er nødvendigt, men at overfladevand fjernes ved alm. dræning af overfladevand over grundvandsspejlet med afledning til regnvandsledning.



Figur 1. Oversigtskort med markering af projektområde

Ifm. klargøring af grunden fjernes eksisterende bygninger og forurenet jord.

Det kommende byggeri etableres iht. lokalplan 1130.



17. december 2025
Side 3 af 23

Figur 2. Til venstre byggeri på luftfoto fra 2024. Til højre matrikelkort.

Miljøvurderingsloven

Aarhus Kommune vurderer, at projektet kun er omfattet af bilag 2, punkt 10 b), anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Aarhus Kommune har som kompetent myndighed i henhold til lovens § 17, stk.1, vurderet om projektet er omfattet krav om miljøvurdering og tilladelse.

Høring af berørte myndigheder og parter

Aarhus Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af afgørelsen udpeget og hørt berørte parter og myndigheder, jf. miljøvurderingslovens §35, stk1, nr.1.

Aarhus Kommune har udpeget og hørt følgende interne berørte myndigheder:

- Byggemyndigheden Aarhus Kommune
- Jordforureningsmyndigheden, Aarhus Kommune
- Affaldsmyndigheden, Aarhus Kommune
- Trafikmyndigheden, Aarhus Kommune
- Støjmyndigheden, Aarhus Kommune
- Regn- og spildevandsmyndigheden; Aarhus Kommune



17. december 2025
Side 4 af 23

Eksterne myndigheder:

- Region Midtjylland

Der er desuden foretaget høring af følgende, der efter kommunens vurdering kan have væsentlig, individuel interesse i sagens udfald, da de grænser op til projektområdet:

- Vestre Strandallé 56
- Agerbæksvej 9, 11, 12C, 14 og 18-32
- Grenåvej 130

Herudover er ansøger og dennes rådgiver blevet hørt.

Høringssvar fra interne myndigheder har ført til rettelser i screeningen, men har ikke medført ændring af sagens udfald.

Anden lovgivning mv.

Aarhus Kommune gør opmærksom på, at der ikke er taget stilling til evt. andre nødvendige tilladelser.

Klagevejledning

Afgørelsen kan i henhold til miljøvurderingslovens § 49 påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer. Afgørelsen kan desuden påklages af Miljøministeren.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du indsende din klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet via Klageportalen, som du finder på www.naevneneshus.dk, eller via link på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med MitID.

Når du klager, skal du betale gebyr på 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomhed/myndighed/organisation. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvist medhold i klagen. Miljø- og Fødevareklagenævnet 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 sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune,



Teknik og Miljø, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, mail: plan@mtm.aarhus.dk, der herefter videresender anmodningen til Miljø og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

17. december 2025
Side 5 af 23

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelse af afgørelsen. Tilladelsen offentliggøres d. 18. december 2025 og klagen skal være indgivet senest d. 15. januar 2026 inden midnat.

En klage har som udgangspunkt ikke opsættende virkning, men Miljø- og Fødevareklagenævnet kan i medfør af miljøvurderingslovens § 53 beslutte, at tilladelsen ikke må udnyttes. En eventuel udnyttelse sker på egen regning og risiko. Endvidere kan Miljø- og Fødevareklagenævnet påbyde bygge- eller anlægsarbejder standset.

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved domstolene, skal en sag anlægges inden 6 måneder regnet fra den offentlige annoncering eller inden 6 måneder efter Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse i en eventuel klage over afgørelsen.

Afgørelsen bliver annonceret på Aarhus Kommunes hjemmeside www.aarhus.dk/annoncer.

Med venlig hilsen

Hanne Kaagaard Jensen
VVM-planlægger



SCREENINGSNOTAT

I dette notat redegøres for Aarhus Kommunes vurdering af, hvorvidt projektet er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse. Vurderingen er foretaget på baggrund af ansøgers oplysninger i det indsendte ansøgningsskema samt supplerende oplysninger om projektet.

Notatet er opdelt i tre hovedkriterier, som knytter sig til:

- Projektets karakteristika
- Projektets placering
- Arten af og kendetegn ved den potentielle indvirkning på miljøet

I afsnittene *Projektets karakteristika* og *Projektets placering* undersøges projektets forbrug af ressourcer og projektets påvirkning på omgivelser.

I afsnittet *Arten og kendetegn ved den potentielle indvirkning på miljøet*, konkluderes der overordnet på hele projektet ud fra vurderingerne fra de forrige afsnit.

I nedenstående afsnit refereres til ansøgers oplysninger om det ansøgte projekt, som det er beskrevet i ansøgningmaterialet samt i eventuelt yderligere materiale fra ansøger. Nedenstående tekst indeholder herudover Aarhus Kommunes bemærkninger til de enkelte screeningskriterier.

Projektets karakteristika, jf. bilag 6, punkt 1

1. Hele projektets dimensioner og udformning (se ansøgningsskemaet, herunder pkt. 1, 2, 3 og 5).

Projektområdet omfatter matriklerne 8di, 8dk, 8dl og 8dm Vejlbj by, Vejlbj, med et samlet areal på ca. 1,9 ha.

De eksisterende bygninger - ca. 7.875 m² etageareal - nedrives i forbindelse med projektet. Der er indsendt nedrivningsansøgninger og forurenede jord graves op og bortkøres.

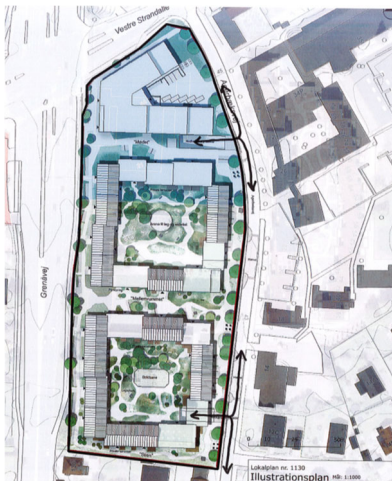
I anlægsfasen vil trafikken fra byggepladsen forløbe som vist i figur 4:

17. december 2025

Side 6 af 23



17. december 2025
Side 7 af 23



Figur 4: adgangsveje i anlægsfasen Figur 5: Beboeradgang i driftsfasen

Efter projektets realisering skal arealet anvendes til erhverv og boliger. Erhvervsdelen, som består af kontor- og serviceerhverv, er planlagt i den nordlige del af matr.nr. 8di, og udføres i etape 2.

Boligdelen består af to boligkarréer. Derudover opføres vandtæt p-kælder under karréerne samt en mindre del under erhvervsbygningen mod nord. Både bolig- og erhvervsdelen er beregnet til at benytte p-kælderen. Beboeradgangen er vist i figur 5.

Det fremtidige samlede bebyggede areal udgør:

- Fodafttryk af p-kælderen udgør ca. 9.200 m²
- Fodafttryk af de 2 boligkarreer udgør hver af størrelsesorden ca. 3.400 m²
- Fodafttryk af fremtidig erhvervsdel udgør ca. 1.730 m²
- Det fremtidige befæstede areal: 4.750 m², der består af faste og delvis faste belægninger.
- Nye arealer, der befæstes ved projektet: 4.750 m² (i dag er der ca. 5.800 m², der er befæstet i projektområdet)

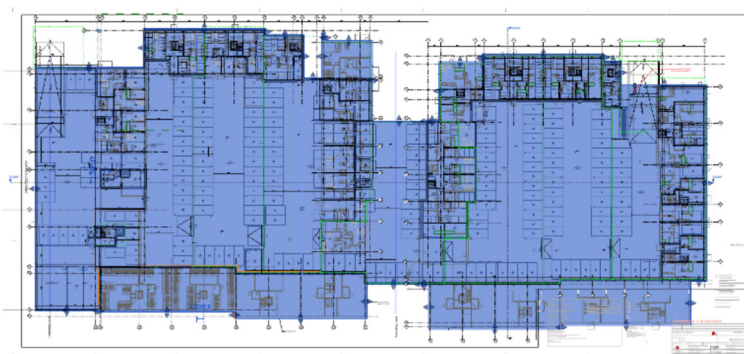
Samlet grundareal udgør ca. 18.700 m²

- Nyt bebygget areal af boliger inkl. p-kælder udgør ca. 11.165 m² (Se nedenstående aftryk)



17. december 2025

Side 8 af 23



- Nye befæstede arealer: 4.700 m²
- Byggeriets samlede volumen udgør ca. 120.600 m³
- Byggeriet opføres i 3-6 etager, hvor den maksimale højde er 24,9 m, hvor der indrettes erhverv og 20,4 m hvor der indrettes boliger.

Den samlede erhvervsdel vil ved fuld udbygning udgøre 7.875 m².

Det er ikke nødvendigt at foretage grundvandssænkning i hverken anlægs- eller driftsfasen.

2. Kumulation med andre eksisterende og/eller godkendte projekter (se ansøgningsskemaet, herunder pkt. 40).

Der findes på nuværende tidspunkt ikke planlagte projekter i nærheden af det ansøgte projekt, der forventes at kunne medføre kumulative effekter. Lokalplan 1130 er i kumulation med lokalplan 1125 med til at genere den trafikmængde, som fremgår af punkt 6.

3. Brugen af naturressourcer, særlig jordarealer, jordbund, vand og biodiversitet (se ansøgningsskemaet, herunder pkt. 2-5 og 7).

Området blev anvendt til erhverv og bestod af lav bebyggelse i 1-2 etager med flade tage, større asfaltbelagte færdsels- og parkeringsarealer samt græsklædte grønne arealer med enkelte fritstående træer.

Den samlede eksisterende erhvervsbebyggelse udgør ca. 7.875 m² etageareal og omfatter kontor- og lagervirksomhed, som afleder en del trafik til og fra området.



Området er i Kommuneplan 2017 defineret som del af "Byen inden for Ringvejen" og som del af et fortætningspunkt for byvækst og dermed tiltænkt fortætning (Se punkt 8 ift. plangrundlag).

17. december 2025
Side 9 af 23

Naturressourcer omfatter sand og grus til bundopbygningsvarende til ca. 7.500 m³ sand, 500 m³ singels og ca. 500 m³ GAB grus.

Der skal ikke anvendes større vandmængder i hverken anlægs- eller driftsfasen.

4. Affaldsproduktion (se ansøgningsskemaet, herunder pkt. 6).

Jord

Det skønnes, at der skal bortskaffe ca. 70.000 tons overskudsjord fra de to boligkarréer samt p-kælder.

Som udgangspunkt vil al fyldjord blive afgravet og bortskaffet. Hvis det viser sig, at der er forurenet jord i det øverste halve meter på kommende ubefæstede arealer, vil noget af den rene jord fra projektområdet blive genanvendt på de kommende ubefæstede arealer.

Den rene fyldjord vil blive bortskaffet til JJ Grus (enten i Kalbygård eller Balle). Den lettere og stærkt forurenet jord vil blive bortskaffet til Norrecco, Aarhus Havn (se bilag til ansøgning om VVM-ansøgning).

Aarhus Kommune vurderer, at jord kan bortskaffes/genindbygges indenfor de gældende krav til håndtering af jord.

Byggeaffald

Eksisterende bygninger nedrives og byggeaffald bortskaffes til deponering, forbrænding og genanvendelse. Affaldsfraktioner med mængdeangivelse og affaldsmottagere fremgår af bilag til VVM-ansøgningen. Opgørelsen angiver en affaldsmængde på ca. 12.000 tons byggeaffald. Byggeaffaldet bortskaffes med lastbil svarende til 20-30 tons pr. lastbil, hvilket svarer til 400-600 transporter.

Affald i øvrigt

Andet affald i både anlægsfasen og driftsfasen håndteres iht. Aarhus Kommunes affaldsregulativer.

Regnvand



Regn og overfladevand opsamles ved dræning og lænse-pumpning fra byggegrubens bund under anlægsfasen. Der er således kun tale om bortledning af lokalt overfladevand fra byggegruben. I anlægsfasen afledes der til Egå renseanlæg.

17. december 2025
Side 10 af 23

I driftsfasen vil vand, der strømmer til bygningen blive fjernet ved vandtæt kælder, hvor der vil blive etableret nøddræn over det terrænnære vandspejl, der vil udlede nedsivende regnvand/overflade til regnvandsledning i forbindelse med større nedbørshændelser. Dette vand vil ikke komme i kontakt med evt. efterladt forurening.

Der foregår sideløbende med VVM-screeningen udarbejdelse af en udledningstilladelse for overfladevand i både anlægs- og driftsfasen.

Spildevand afledes til renseanlæg i både anlægs- og driftsfasen.

5. Forurening og gener (se ansøgningsskemaet, herunder pkt. 8-22, 35, 37 og 40).

Støj og andre gener fra projektet

Som udgangspunkt vil grænseværdierne for støj- og vibrationer blive overholdt i anlægsfasen. Det kan dog ikke afvises, at der i perioder vil være overskridelse af de lokalt fastsatte grænseværdier for støj og vibrationer. Perioderne vil dog forsøges minimeret mest muligt og kun at være i tidsrummet 7-18 på hverdage samt lørdage i tidsrummet 7-14.

Aarhus Kommunes standardvilkår følges ved anlægsarbejderne. Vilkårene indeholder retningslinjer for arbejdstider, støj, vibrationer og støv.

Nybyggeriet bliver udformet, så der skærmes mod trafikstøj fra Grenåvej. Derfor er byggeriet højest mod Grenåvej. Byggeriet vil også skærme mod den støj der i dag breder sig til øvrige boliger ved Agerbækvej fra trafikken på Grenåvej.

Efter endt anlægsarbejde, vil projektet overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer idet der skal være bolig og erhverv i form af kontor- og serviceerhverv.

Der vil primært være trafik til og fra området, der har ærinde til boliger samt de kommende kontor- og serviceerhverv i den nordlige del. Fra p-kælderens vil der være to udgange mod Agerbæksvej. Fra Agerbæksvej kan man køre nord mod Vestre Strandallé



eller syd mod Asylvej. I forbindelse med projektet udføres der hastighedsdæmpende foranstaltninger på Agerbæksvej.

17. december 2025
Side 11 af 23

Projektet bidrager ikke til lugt, lysgener samt andre væsentlige emissioner til luften.

Forhold ift. skyggekast er afklaret i planfasen og det vurderes at der ikke er ændringer.

Jordforurening

Den nordligste del af projektområdet er kortlagt på vidensniveau 1 (V1) efter jordforureningsloven, og Region Midtjylland har varslet kortlægning på vidensniveau 2 (V2) af parkeringsareal på matr.nr. 8dl og 8dm på grund af tidligere påvist forurening med olie og benz(a)pyren.

Hele projektområdet ligger indenfor områdeklassificering med lettere forurenede jord i de terrænnære jordlag (område med krav om analyser ved jordbortskaffelse).

Den stærkt påviste olieforurening på matr.nr. 8dl og 8dm vil blive afgravet og afgrænset ved udtagning af kontrolprøver i sider og bund.

Aarhus Kommune har sideløbende med VVM-screening meddelt en §8 tilladelse jf. jordforureningsloven til ændring af arealanvendelsen af det V1 kortlagte areal til boligformål.

Der er på den V1-kortlagte ejendom, matr.nr. 8di, påvist stærkt forurening med indhold af olieprodukter i den terrænnære jord. Den stærkt påviste forurening forventes fjernet ifm. afgravning og bortskaffelse af overskudsjord (Se punkt 4).

Grundvandet

Der er ligeledes påvist indhold af olie i grundvandsprøver, som overskrider Miljøstyrelsens grundvandskvalitetskriterium. Det forventes, at hovedparten af de forurenede grundvandslommer vil blive bortgravet i forbindelse med udgravning til p-kælder.

Poreluften

Hovedparten af de udførte poreluftmålinger er udført indenfor fodaftrykket af parkeringskælderen. Den påviste forurening forventes fjernet i forbindelse med udgravning til parkeringskælderen.

Fastsatte vilkår i §8 tilladelsen sikrer, at det dokumenteres, at eventuel efterladt restforurening i jord, grundvand og poreluft ikke



udgør en risiko i forhold til indeklimaet i de kommende boliger eller anvendelsen af udearealerne herunder udeluft og kontaktrisiko.

17. december 2025
Side 12 af 23

6. Risikoen for større ulykker og/eller katastrofer (se an-søgningsskemaet, herunder pkt. 23, 38 og 39).

Projektet er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer. Der ikke er risikovirkomheder i nærheden af projektområdet, som som kan påvirke projektet.

De risikoforhold, som skal inddrages ved det konkrete projekt, er risici ved regnvandshåndtering og risici for i forhold til trafikken

Regnvandshåndtering

I gårdrummene etableres plantebede/regnbede, og herfra ledes vandet via membran over parkeringskælderen til brønde, der afleder til eksisterende regnvandssystem. Flere af plantebedene udføres som lavninger til håndtering af en 10 års regn. Plantebedene vil derudover fungere som delvis kapacitet ved ekstremregn. Ved ekstremregn vil vandet dog afstrømme mod sydøst og ud til Agerbæksvej.

Mellem projektområdet og Grenåvej vil hverdagsregn på befæstede områder afvande til de ubefæstede arealer og herfra sive ned.

For at imødekomme en 10 års regn vil der blive etableret tilstrækkeligt med forsinkelsesvolumen eller nedsivning i det omfang afløbskoefficienten overstiger den tilladte afløbskoefficient. Hvis der ikke kan etableres bede, faskiner eller lavninger på overfladen med tilstrækkelig kapacitet til en 10 års regn, vil der blive etableret overløb som forbindes med ledningsnettet, og der etableres underjordiske lukkede bassiner og vandbremsere inden udledning til offentligt system. Bede, lavninger og faskiner udføres med åben bund i områder hvor nedsivning tillades, og membran hvor jorden ikke tillader nedsivning, enten pga. forurenede jord eller for tæt placering på bygning eller skel.

Ved særligt ekstreme regnhændelser, vil regnvand afvande ud på Grenåvej.

Trafik





På sigt kan der etableres signalregulering ved Asylvej, hvis vejmyndigheden skønner det nødvendigt. Jf. Vejanlæg, Aarhus Kommune etableres der ikke regnbede.

17. december 2025
Side 14 af 23

7. Risikoen for menneskers sundhed (f.eks. som følge af vand- eller luftforurening, støj og lys)

Aarhus kommune vurderer at projektet ikke vil medføre hændelser, som kan påvirke menneskers sundhed væsentligt.



Projektets placering, jf. bilag 6, punkt 2

17. december 2025
Side 15 af 23

8. Den eksisterende og godkendte arealanvendelse (se ansøgningsskemaet, herunder pkt. 24, 25 og 26).

Nuværende arealanvendelse

Med tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2017 og lokalplan 1130 *Område til boliger og erhverv ved Agerbæksvej/Grenåvej, Risskov*, har Aarhus Byråd i oktober 2021 godkendt, at planområdet udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål med tilhørende faciliteter såsom parkeringskælder, færdsels-, fri- og opholdsarealer.

Plangrundlaget er screenet iht. miljøvurderingsloven og det er vurderet, at planen ikke vil få væsentlig indflydelse på miljøet, da:

"• Støjpåvirkninger fra vejtrafik skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for boliger, erhverv og udendørs opholdsarealer, som redegjort for i lokalplanen.

• Kortlagte arealer med jordforurening til følsom arealanvendelse (boliger). Der kan ikke meddeles byggetilladelse, førend der er meddelt tilladelse iht. jordforureningslovens § 8.

• Afledning af regnvand/overfladevand samt evt. behov for afledning af grundvand og grundvand fra omfangsdræn i kortlagte arealer, som redegjort for i regnvandshåndteringsplanen.

• Vejlbj Fjernvarmeværk ligger i en afstand af ca. 500 m fra planområdet. Der er foretaget OML-beregninger, der viser, at der ikke vil være problemer med luftkvaliteten i området, og at der ikke lægges begrænsninger på varmecentralens drift."

Ændringer af den eksisterende arealanvendelse

I forbindelse med etablering bliver den eksisterende erhvervsbebyggelse ryddet og en eksisterende jordforurening fjernet.

Projektet vil kunne gennemføres uden, at det medfører en hindring for anvendelsen af naboarealer.

9. Naturressourcernes (herunder jordbund, jordarealer, vand og biodiversitet) relative rigdom, forekomst, kvalitet og regenereringskapacitet i området og dettes undergrund (se ansøgningsskemaet, herunder pkt. 27 og 36).

Byggeriet bygges iht. lokalplan 1130. Den nuværende arealanvendelse ændres fra et lavt erhvervsbyggeri, som består af lav bebyggelse i 1-2 etager med flade tage, større asfaltbelagte færdsels- og



parkeringsarealer samt græsklædte grønne arealer med enkelte fritstående træer.

17. december 2025
Side 16 af 23



FOTO: Områdets nuværende erhvervsbebyggelse i 2 etager set fra Agerbæksvej mod nordvest. I baggrunden skimtes Veriparkens 8 etager høje boligblokke.

Det fremtidige byggeri får en højere bygningshøjde og rykkes tættere på Agerbæksvej.

Bebyggelsen består af to boligkarréer i en placering mellem Grenåvej og Agerbæksvej. Projektet udgør i alt ca. 22.400 m² etageareal og 296 boliger, heraf 25% almene boliger. Senere etableres et erhvervsareal på den nordlige parcel.

Karréerne placerer sig med fem til seks etager mod Grenåvej mod vest og trapper ned til tre og fire etager mod Agerbæksvej i øst og villakvarteret mod syd. Bebyggelsens tage varierer mellem rejste og flade tage, og flere steder indrettes der boliger i øverste etage med karnapper i en trempelløsning. Bebyggelsens boliger varierer i størrelse fra 1-5-værelses lejligheder.

Under bebyggelsen udføres en sammenhængende parkeringskælder med ind- og udkørsel fra/til Agerbæksvej, og langs Agerbæksvej anlægges parkering for HC-bus.

Begge karréer omkranser hvert sit grønne gårdrum til ophold. Her udarbejdes bede, skærmende træer og belagte områder til ophold. Desuden hører der terrasser til stueetagerens boliger, mens de øvrige boliger har private altaner.



17. december 2025
Side 17 af 23



Figur 1 - VISUALISERING: Eksempel på hvordan den kommende bebyggelse kan se ud fra luften. På østsiden af Agerbæksvej ses et foreløbigt omruds af et boligprojekt i op til 5 etager, som er under udvikling sideløbende med denne lokalplan.

Figur x: Visualisering fra lokalplan 1130.

Da byggeriet ikke er ændret ift. højder, vil skyggediagrammer stadig være i overensstemmelse med dem, der er udarbejdet til lokalplan 1130.

Grundvand og drikkevand

Projektet betyder, at den nuværende forurening på grunden graves væk (se punkt 5).

Projektet ligger uden for områder med drikkevandsinteresse (OSD og OD), 300 m zoner til drikkevandsboringer samt indvindingsopland til boringer.

Projektet vurderes ikke at have en indvirkning på vandområdeplanernes målopfyldelse.

Naturområder (Naturbeskyttelseslovens § 3 områder)

Nærmeste områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 er et vandhul der ligger i Mollerup Skov ca. 1,7 km fra projektområdet. Projektet vurderes ikke at have en indvirkning på natur.

Biodiversitet

Projektet påvirker ikke udpegninger ift. spredningskorridorer for vilde dyr, Grønt danmarkskort eller økologiske forbindelser.

Der er ikke påvist bilag IV-arter på lokaliteten eller i nærområdet.



17. december 2025
Side 18 af 23

10. Det naturlige miljøes bæreevne i forhold til vådområder, områder langs bredder, flodmundinger (se oplysninger i ansøgningsskemaet, herunder pkt. 35).

Ikke relevant, da der ikke er vandløb i nærområdet. Regnvand afledes via regnvandsledning til eksisterende regnvandsbassin med afløb til Århus Bugt.

11. Det naturlige miljøes bæreevne i forhold til kystområder og havmiljøet (se oplysninger i ansøgningsskemaet, herunder pkt. 28 og 35).

Vurderes ikke relevant, da projektet ligger i byzone, hvor kystnærhedszonen ikke gælder og der er udarbejdet lokalplan for projektet.

12. Det naturlige miljøes bæreevne i forhold til bjerg- og skovområder (se oplysninger i ansøgningsskemaet, herunder pkt. 29).

Der er ikke bjergområder i Aarhus Kommune.
Der er ikke skovarealer i nærområdet til projektet

13. Det naturlige miljøes bæreevne i forhold til naturreservater og -parker (se oplysninger i ansøgningsskemaet, herunder pkt. 34).

Norsminde Fjord er udpeget som natur- og vildtreservat. Norsminde Fjord ligger 18 km fra projektområdet.

Norsminde Fjord Vildtreservat dækker 338 ha, hvoraf de 151 ha ligger på land. Området er særligt beskyttet fordi det er vigtigt lokalitet for ynglende og rastende fugle. Fjorden og store dele af de tilstødende landarealer er udlagt som fuglebeskyttelsesområde. Reservatet administreres af Naturstyrelsen Søhøjlandet. I vildtreservatet er jagt, færdsel og sejlads reguleret eller helt forbudt. Læs mere [Midtjylland - fredninger og reservater - Miljøstyrelsen](#)

Nærmeste nationalpark er Mols Bjerge, som ligger i Syddjurs Kommune mere end 18 km fra projektområdet.



Det vurderes, at projektet hverken vil påvirke Nationalpark Mols Bjerge eller Norsminde Fjord grundet projektets afstand, art, dimensioner og karakteristika.

17. december 2025
Side 19 af 23

14. Områder, der er registreret eller fredet ved national lovgivning; Natura 2000-områder udpeget af medlemsstater i henhold til direktiv 92/43/EØF og direktiv 2009/147/EF (se ansøgningsskemaet, herunder pkt. 25, 30, 31, 32, 33 og 34).

Fredede arealer er beskrevet i punkt 17.

Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser (H233), som ligger ca. 6,5 km fra projektområdet.

Udpegningsgrundlaget for området er:

- fem naturtyper: Næringsrig søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld, samt egeskov og blandskove på mere eller mindre rig jordbund samt
- tre arter: stor vandsalamander, damflagermus og odder.

På grund af afstanden samt projektets karakter vurderes det konkrete projekt ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000 området væsentligt.

Der er ikke inden for projektområdet eller i nærområdet registreret bilag IV-arter.

Nærmeste lokalitet med brunflagermus er registreret på arter.dk ved en privat bolig ca. 250 m sydvest for området. De vurderes ikke at blive berørt af projektet (se pkt. 9).

15. Områder, hvor det ikke er lykkedes — eller med hensyn til hvilke det menes, at det ikke er lykkedes — at opfylde de miljøkvalitetsnormer, der er fastsat i EU-lovgivningen, og som er relevante for projektet (se oplysninger i ansøgningsskemaet, herunder pkt. 37).

Projektet uføres iht. det regnvandshåndteringsnotat, der er udarbejdet ifm. lokalplan 1130, hvilket medfører, at der etableres forsinkelse på egen grund til at tilbageholde en 10 års hændelse med rørbassiner, før regnvand tilsluttes Aarhus Vands regnvandssystem.



Tilslutningen kan indeholdes inden for Aarhus Vands udledningstil-ladelse og vil dermed ikke betyde ændringer ift. udledningen til Århus Bugt.

17. december 2025
Side 20 af 23

Projektet vurderes desuden ikke at have en væsentlig indvirkning på grundvandkvaliteten.

16. Tæt befolkede områder

Projektet ligger i byzone og inden for et nyt lokalplanområde (LP 1130), hvor der gives mulighed for at ændre det hidtidige erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde. Mod øst og syd grænser området op til boliger. Bebyggelsen indeholder ikke aktiviteter der vil medføre væsentlige risici for befolkningen.

17. Landskaber og lokaliteter af historisk, kulturel eller arkæologisk betydning (se oplysninger i ansøgningskemaet, herunder pkt. 28 og 33).

Vejlby Kirke ligger ca. 860 m fra bebyggelsen, hvor også nærmeste fredning (reg. nr. 03248.00), der omfatter Vejlby Kirke er.

Der pga. den bymæssige placering ikke udpeget arealer med landskabelig og/eller geologiske interesser.

Der er ikke registreret diger, fund og fortidsminder inden for eller i nærområdet til projektet.



17. december 2025
Side 21 af 23

Kendetegn ved den potentielle miljøpåvirkning, jf. bilag 6, punkt 3

Projektets forventede væsentlige virkninger på miljøet skal ses i relation til de kriterier, der er anført under punkt 1 og 2, og under hensyn til projektets indvirkning på de i § 20, stk. 4, nævnte faktorer.

18. Indvirkningernes størrelsesorden og rumlige udstrækning (f.eks. geografisk område og antallet af personer, der forventes berørt)

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Påvirkningerne fra projektet vurderes at være begrænset til lokalområdet og primært for anlægsfasen, hvor det er oplyst, at kommunens krav for midlertidige aktiviteter kan overholdes. Kørsel med lastbiler i anlægsfasen vil kun ske i dagtimerne og vil hurtigt foregå på Grenåvej, som er en overordnet trafikvej. I driftsfasen etableres trafikale løsninger på Agerbæksvej, som sænker hastigheden og muligheden for gennemkørsel. Pga. projektets nærhed til Grenåvej vil trafikken hurtigt blive fordelt på det overordnede vejnet.	

19. Indvirkningens art

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Det vurderes, at projektet kun har en lokal indvirkning, som ikke kan betragtes som væsentlig.	

20. Indvirkningens grænseoverskridende karakter

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Der er ikke nogen gener fra aktiviteten med grænseoverskridende karakter.	



17. december 2025

Side 22 af 23

21. Indvirkningens intensitet og -kompleksitet

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Aktiviteten er ikke kompleks. Aktiviteten omfatter nedrivning, bortkørsel af byggeaffald og overskudsjord samt opførsel af nye bygninger. Det er oplyst, at fastsatte grænseværdier og arbejdstider vurderes at kunne overholdes i anlægsfasen ift. de krav Aarhus Kommune fastsætter iht. miljøaktivitetsbekendtgørelsen. I driftsfasen er der ikke særligt støjende aktiviteter. Ift. trafik fastholdes adgangen til Agerbæksvej, hvor der foretages trafikdæmpende foranstaltninger, der vil begrænse støj fra trafikken og anden trafik end den der tilknyttet Agerbæksvej.	

22. Indvirkningens sandsynlighed

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Ikke relevant	

23. Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Det forventes, at der er bebyggelse på området fremadrettet i overensstemmelse med lokalplan 1130. Ændringer vil kræve ny planlægning.	

24. Kumulationen af projektets indvirkninger med indvirkningerne af andre eksisterende og/eller godkendte projekter

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Der vurderes ikke at være nogen væsentlige kumulative forhold. For at mindske kumulative forhold med andre bebyggelser i området er der indgået aftale om en udbygningsaftale ift. trafikafviklingen.	



17. december 2025
Side 23 af 23

25. Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Der er Aarhus Kommunes vurdering, at man i forbindelse med projektet har taget de nødvendige tiltag for at begrænse evt. indvirkninger på omgivelserne. Ved at fjerne eksisterende jordforurening, ændre projektet så det ikke omfatter grundvandssænkning samt indarbejde hastighedsdæmpende foranstaltninger på Agerbæksvej og dennes tilslutning til det øvrige vejnet.	

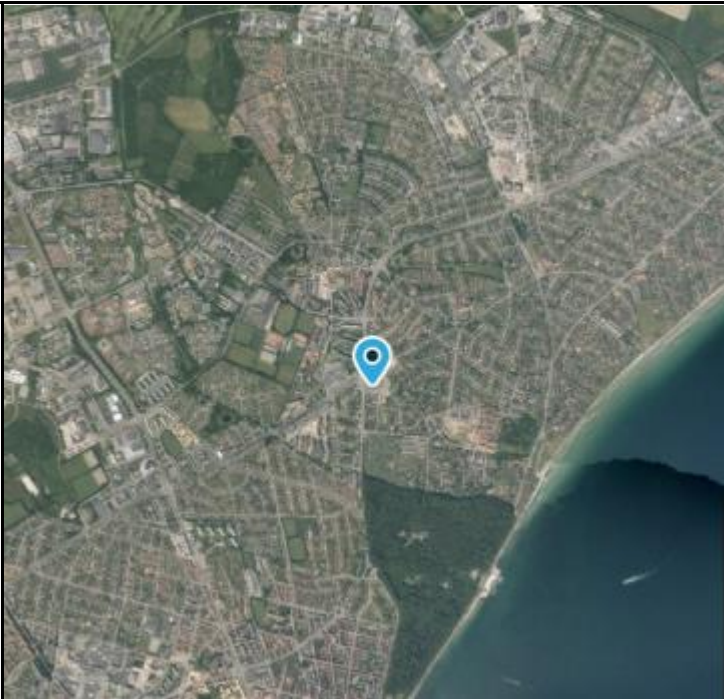
Bilag 1

Ansøgningsskema

Nedenstående skema angiver de oplysninger, som skal indgives til myndighederne ved ansøgning af projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, jf. lovens § 21. Bygherren skal, hvor det er relevant for ansøgningen om det konkrete projekt, tage hensyn til kriterierne i lovens bilag 6, når skemaet udfyldes. Såfremt der allerede foreligger oplysninger om de indvirkninger, projektet kan forventes at få på miljøet, medsendes disse oplysninger. Skemaet finder ikke anvendelse for sager, der behandles af Naturstyrelsen og Energistyrelsen. Skemaets oplysningskrav er vejledende og fastsat under hensyntagen til kriterierne i lovens bilag 5.

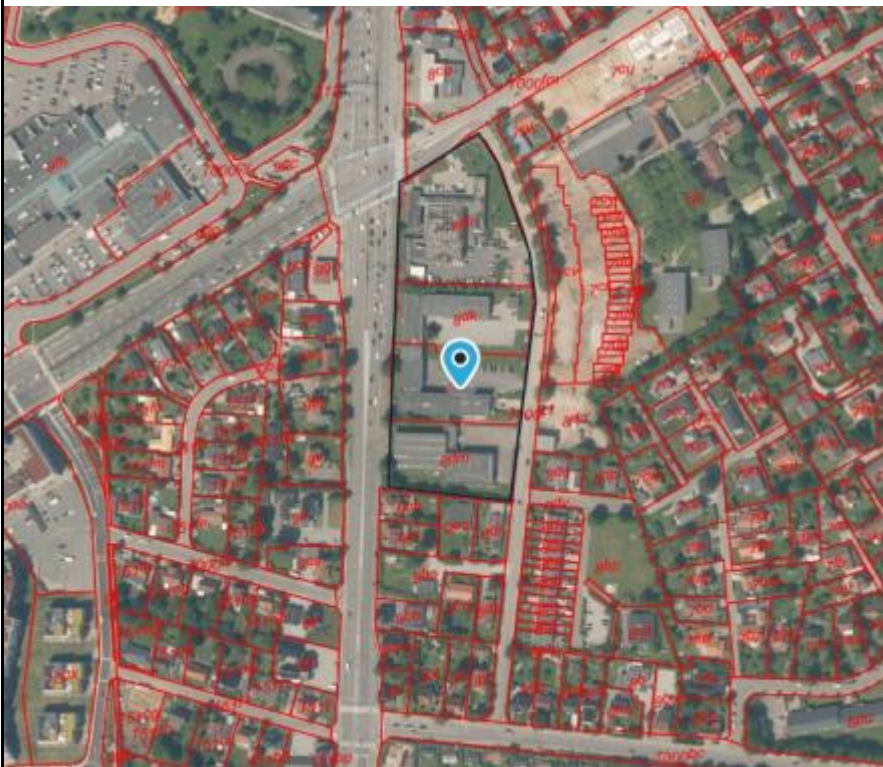
Basisoplysninger	Tekst
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	Bebyggelsen består af to boligkarréer i en placering mellem Grenåvej og Agerbæksvej i det nordlige Aarhus. Projektet udgør i alt ca. 22.400 m² etageareal og 296 boliger, heraf 25% almene boliger. Karréerne placerer sig med fem til seks etager mod Grenåvej mod vest og trapper ned til tre og fire etager mod Agerbæksvej i øst og villakvarteret mod syd. Bebyggelsens tage varierer mellem rejste og flade tage, og flere steder indrettes der boliger i øverste etage med karnapper i en trePELLøsning. Bebyggelsens boliger varierer i størrelse fra 1-5 værelses lejligheder. Under bebyggelsen udføres en sammenhængende parkeringskælder med ind- og udkørsel fra/til Agerbæksvej, og langs Agerbæksvej anlægges parkering for HC-bus. Begge karréer omkranser hvert sit grønne gårdrum til ophold. Her udarbejdes bede, skærmende træer og belagte områder til ophold. Desuden hører der terrasser til stueetagerens boliger, mens de øvrige boliger har private altaner.
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	AG Gruppen, Papirmester Allé 20, Dalum, 5250 Odense SV, telefon nr. 66 13 33 32 info@aggruppen.dk
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	Som ovenfor
Projektets adresse, matr. nr. og ejerlav. For havbrug angives anlæggets geografiske placering angivet ved koordinater for havbrugets 4 hjørneafmærkninger i bredde/længde (WGS-84 datum).	Agerbæksvej 13-21, 8240 Risskov fordelt på følgende matrikler: 8di (Agerbæksvej 21), Vejlbj By, Risskov 8dk (Agerbæksvej 17), Vejlbj By, Risskov 8dl (Agerbæksvej 15), Vejlbj By, Risskov 8dm (Agerbæksvej 13) Vejlbj By, Vejlbj
Projektet berører følgende kommune eller kommuner (omfatter såvel den eller de kommuner, som projektet er placeret i, som den eller de kommuner, hvis miljø kan tænkes påvirket af projektet)	Aarhus Kommune

Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000
– Målestok angives. For havbrug
angives anlæggets placering på et
søkort.

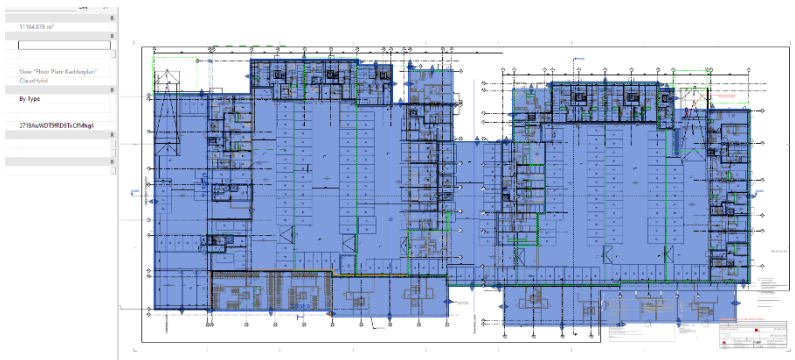


Kortbilag i målestok 1:10.000 eller
1:5.000 med indtegning af anlægget
og projektet (vedlægges dog ikke for
strækningsanlæg).

Målestok angives: 1:5.000. Med eksisterende byggeri.



	Målestok 1:900. Med eksisterende byggeri og nybyggeri.	
		
Forholdet til VVM reglerne	Ja/Nej	
Er projektet opført på bilag 1 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).	x	Hvis ja, er der obligatorisk VVM-pligtigt. Angiv punktet på bilag 1:
Er projektet opført på bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).	x	Hvis ja, angiv punktet på bilag 2: Punkt 10b: Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.
Projektets karakteristika	Tekst	
1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr. nr. og ejerlav	Bygherre er ejer af matriklen	
2. Arealanvendelse efter projektets realisering.	Arealet skal efter projektets realisering anvendes til erhverv og boliger. Erhvervsdelen, som består af kontor- og serviceerhverv, er planlagt i den nordlige del af matr. nr. 8di, og udføres i etape 2. Boligdelen består af to boligkarréer. Derudover opføres p-kælder under karréerne samt en mindre del under erhvervsbygningen. Både bolig- og erhvervsdelen er beregnet til at benytte p-kælderen.	

Det fremtidige samlede bebyggede areal i m ²	Det fremtidige samlede bebyggede areal: Fodafttryk af p-kælderen udgør ca. 9.200 m ² Fodafttryk af de 2 boligkarreer udgør hver af størrelsesorden ca. 3.400 m ² Fodafttryk af fremtidig erhvervsdel udgør ca. 1.730 m ²
Det fremtidige samlede befæstede areal i m ²	Det fremtidige befæstede areal: 4.750 m ² , der består af faste og delvis faste belægninger.
Nye arealer, som befæstes ved projektet i m ²	Nye arealer, der befæstes ved projektet: 4.750 m ² (i dag er der ca. 5.800 m ² , der er befæstet i projektområdet)
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m Projektets samlede grundareal angivet i ha. eller m² Projektets bebyggede areal i m²	Vandhåndtering i anlægsfasen kan klares ved dræning og lænse-pumpning fra byggegrubens bund og det er ikke nødvendigt at foretage grundvandssænkning. Der er således kun tale om bortledning af lokalt overfladevand fra byggegruben og der dannes ikke en sænkningstragt i grundvandet der potentielt kan tiltrække forurening fra naboområdet. I driftsfasen vil vand, der strømmer til bygning blive fjernet ved vandtæt kælder, hvor der vil blive etableret nøddræn over det terrænnære vandspejl, der vil udlede nedsivende regnvand/overflade til regnvandsledning i forbindelse med større nedbørshændelser. Dette vand vil ikke komme i kontakt med forurening. Samlet grundareal udgør ca. 18.700 m² Nyt bebygget areal af boliger inkl. p-kælder udgør ca. 11.165 m² (Se nedenstående aftryk)  Nye befæstede arealer: 4.700 m² Byggeriets samlede volumen udgør ca. 120.600 m³ Byggeriet opføres i 3-6 etager, hvor den maksimale højde er 24,9 m, hvor der indrettes erhverv og 20,4 m hvor der indrettes boliger (tempeltag). De eksisterende bygninger nedrives i forbindelse med projektet. Der er indsendt nedrivningsansøgninger.
Projektets nye befæstede areal i m ²	
Projektets samlede bygningsmasse i m ³	
Projektets maksimale bygningshøjde i m	
Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet	
4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde: Vandmængde i anlægsperioden	Der vil blive tilkørt sand og grus til bundopbygning til nybyggeriet. Der skal bruges ca. 7.500 m³ sand, ca. 500 m³ singels og ca. 500 m³ GAB grus. Der forventes ikke benyttet vandmængder af betydning i anlægsperioden.

Affaldstype og mængder i anlægsperioden	Der forventes at skulle bortskaffe ca. 70.000 tons overskudsjord fra projektområdet. De eksisterende bygninger nedrives og byggeaffald bortskaffes eller genanvendes. Af vedhæftet fil, jf. "Ændring 1 til byggeaffaldssagen er behandlet_84875_Agerbæksvej 15+21, Risskov" samt "Skriv ang. Nyborg" fremgår oplysninger om byggeaffald, forureningsgrad, modtager m.m. Der køres ca. 20-30 tons affald pr. lastbil.
Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden	Der fremkommer spildevand fra skurby til renseanlæg i anlægsperioden ca. 10 toiletter og håndvaske. Der regnes ud fra 1 toilet dim. spildevandsstrøm er 1,8 l/s og 1 håndvask dim. spildevandsstrøm er 0,3 l/s.
Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden	Der vil ikke være spildevand, der udledes direkte til vandløb, søer eller hav i anlægsperioden.
Håndtering af regnvand i anlægsperioden	Vandet der oppumpes i forbindelse med anlægsperioden, vil blive udledt til spildevandsledning eller regnvandsledning. Hvis vandkvaliteten kan overholde kvalitetskravene i bekendtgørelse 796 / BEK nr. 796 af 13/06/2023: Bekendtgørelse om fastlæggelse af miljømål for vandløb, søer, overgangsvande, kystvande og grundvand /, om udledning af miljøforurenende stoffer, vil det blive udledt til regnvandsledning. Ellers vil det blive udledt til spildevandsledning.
Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå	Anlægsperioden er 10/2025-10/2027
Projektets karakteristika	Tekst
5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffet/produktet i driftsfasen: Råstoffer – type og mængde i driftsfasen	Ikke relevant
Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen	Ikke relevant
Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen	Ikke relevant
Vandmængde i driftsfasen	Vandmængden i driftsfasen vil stamme fra ca. 740 personer og vurderes at være ca. 27.000 m ³ /år
6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen:	Farligt affald håndteres i henhold til Aarhus Kommunes affaldssortering.
Farligt affald:	Der fremkommer affald i form af pap/papir, glas, restaffald, bioaffald, plast og metal. Affaldet sorteres i henhold til Aarhus Kommunes affaldssortering.
Andet affald:	
Spildevand til renseanlæg:	Der fremkommer spildevand til rensningsanlæg fra ca. 740 personer. Det skønnes der fremkommer ca. 35.000 m ³ spildevand om året eller 96 m ³ /døgn. Spildevandet tilsluttes Aarhus Vands ledningsanlæg.
Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav:	Der udledes ikke spildevand til vandløb, sø eller hav
Håndtering af regnvand:	Der er udarbejdet et regnvandshåndteringsnotat af Møller & Grønborg A/S og Henry Jensen Rådgivende Ingeniører forud for udarbejdelse af lokalplanen, der beskriver, hvordan regnvand kan håndteres ved hverdagsregn og ved ekstremregn. I gårdrummene etableres plantebede/regnbede, og herfra ledes vandet via membran over parkeringskælderen til brønde, der afleder til eksisterende regnvandssystem. Flere af plantebedene udføres som lavninger til håndtering af en 10 års regn. Plantebedene vil derudover fungere som delvis kapacitet ved ekstremregn. Ved ekstremregn vil vandet dog afstrømme mod sydøst og ud til Agerbæksvej. Mellem projektområdet og Grenåvej vil hverdagsregn på befæstede områder afvande til de ubefæstede arealer og herfra sive ned.

	For at imødekomme en 10 års regn vil der blive etableret tilstrækkeligt med forsinkelsesvolumen eller nedsivning i det omfang afløbskoefficienten overstiger den tilladte afløbskoefficient. Hvis der ikke kan etableres bede, faskiner eller lavninger på overfladen med tilstrækkelig kapacitet til en 10 års regn, vil der etableres overløb som forbindes med ledningsnettet, og der etableres underjordiske lukkede bassiner og vandbremsere inden udledning til offentligt system. Bede, lavninger og faskiner udføres med åben bund i områder hvor nedsivning tillades, og membran hvor jorden ikke tillader nedsivning, enten pga. forurenede jord eller for tæt placering på bygning eller skel. Ved særligt ekstreme regnhændelser, vil regnvand afvande ud på Grenåvej.		
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		x	
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 10
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i branchebekendtgørelsen?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke vilkår, der ikke vil kunne overholdes.
10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til pkt. 12.
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BREF-dokumenter, der ikke vil kunne overholdes.
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 14.
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes.
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?	x		Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 17. Miljøstyrelsens vejledning 4/2007: "Støj fra veje". Virksomheder, der etablerer sig på projektområdet, skal overholde støjkrav fastsat §11 i Lokalplan 1130. Nybyggeriet er udformet så der skærmes mod trafikstøj fra Grenåvej. På baggrund heraf, er byggeriet højest mod Grenåvej. I den nordligste del af projektområdet ved Grenåvej/Vestre Strandallé opføres et nyt kontorbyggeri i 6 etager mod Grenåvej og det trafikerede vejkryds. Kontorbygningen nedtrapper til 4 etager mod Agerbæksvej. Kontorbygningen er ikke en del af nærværende ansøgning. Syd for kontorbygningen opføres 2 karrélignende boligbebyggelser med etageboliger. Boligbebyggelsen er højest mod Grenåvej. Hver karré har et indre gårdrum, der er skærmet for trafikstøj og som etableres til opholdsarealer. Der vil være normal trafik til og fra området da der skal være boliger samt kontor- og service erhverv i den nordlige del. Idet der ligeledes er boliger på den vestlige side af Agerbæksvej, forventes det ikke at trafikken vil være i kumulation med andre bebyggelser. Fra p-kælderen vil der være to udgange mod Agerbæksvej. Fra Agerbæksvej vil man køre nord mod Vestre Strandallé eller syd mod Asylvej.
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen Som udgangspunkt vil grænseværdierne for støj- og vibrationer blive overholdt. Det kan dog ikke afvises, at der i perioder vil være overskridelse af de lokalt fastsatte grænseværdier for støj og vibrationer. Perioderne vil dog forsøges minimeret mest muligt og kun at være i tidsrummet 7-18 på hverdage samt lørdage i tidsrummet 7-14.

			Aarhus Kommunes standardvilkår følges ved anlægsarbejderne. Vilkårene indeholder retningslinjer for arbejdstider, støj, vibrationer og støv.
16. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen Efter endt anlægsarbejde, vil projektet overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer idet der skal være bolig og erhverv i form af kontor- og serviceerhverv. Der vil blive etableret hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af hævede vejarealer samt regnbæde langs Agerbæksvej, jf. vedlagt bilag Kote-, belægning og beplantningsplan.
17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?		x	Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger, regler eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 20.
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	x		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	x		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener I anlægsperioden? I driftsfasen?	x		Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse. I anlægsperioden kan der opstå støvgener i tørre perioder. Dette vil dog blive afhjulpet ved vanding. Aarhus Kommunes standardvilkår følges ved anlægsarbejderne. I driftsfasen vil der ikke være støvgener.
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener I anlægsperioden? I driftsfasen?		x	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse. Der vil ikke være lugtgener hverken i anlægs- eller driftsfasen.
22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og nattetimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne I anlægsperioden? I driftsfasen?		x	Hvis »ja« angives og begrundes omfanget.
23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 372 af 25. april 2016?		x	
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	x		Hvis »nej«, angiv hvorfor:
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		x	Hvis »ja« angiv hvilke:
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		x	
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		x	
28. Er projektet tænkt placeret inden for kystnærhedszonen?	x		Projektområdet ligger inden for kystnærhedszonen, som her strækker sig ca. 3 km ind i landet.
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst

29. Forudsætter projektet rydning af skov? (skov er et bevokset areal med træer, som danner eller indenfor et rimeligt tidsrum ville danne sluttet skov af højstammede træer, og arealet er større end ½ ha. og mere end 20 m bredt.)	x	
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?	x	
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.		I fugleflugt ca. 450 m mod vest og i fugleflugt 460 m mod syd-sydvest ligger søer. I fugleflugt ca. 1 km mod sydøst ligger en mose.
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?	x	I fugleflugt ca. 1,5 km mod vest er påvist skimmelflagermus, i fugleflugt ca. 1,4 km mod syd er påvist Grøn Mosaikgoldsmed og i fugleflugt ca. 1,5 km mod sydøst er der påvist Almindelig delfin. I lokalplan 1130 er det vurderet, at lokalplanen ikke vil medføre skade på yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a, (eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.		Afstand fra projektområdet i luftlinje til nærmeste fredede område, Vejlbj Kirke, er ca. 750 m. I fugleflugt ca. 1,1 km mod sydøst ligger Vejlbj Strand.
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).		Det nærmeste Natura 2000-område/habitatområde, Brabrand Sø, er beliggende ca. 6,6 km sydvest for projektområdet. Det nærmeste fuglebeskyttelsesområde, Kysing Fjord, er beliggende ca. 18 km syd for projektområdet. Habitatområderne vurderes ikke at blive påvirket. Nærmeste Ramsar område er Horsens Fjord og Endelave, der ligger ca. 30 km mod syd.
35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?	x	Hvis »ja« angives hvilken påvirkning, der er tale om. Der er ikke behov for grundvandssænkning og der dannes således ikke en sænkningstragt i grundvandet der kan påvirke §3 områder. I forhold til udledninger under anlægsfasen vil regn og overfladevand der opsamles fra byggegrubens grund blive udledt til kloak, mens det vil blive udledt til kloak og/eller regnvandsledning afhængig af hvordan kælderens bygges
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser?	x	
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?	x	Den nordligste del af projektområdet er registreret på Vidensniveau 1, hvilket vil sige, at der er mistanke om forurening. Region Midtjylland har varslet V2 kortlægning af parkeringsareal på matr.nr. 8dl og 8dm på grund af tidligere påvist forurening med olie og benz(a)pyren. Den øvrige del af projektområdet ligger indenfor områdeklassificeringen, hvilket vil sige, at der kan findes lettere forurenede jord i de terrænnære jordlag. Der udarbejdes ansøgning i henhold til §8 i Jordforureningsloven om udførelse af anlægsarbejder og ændring af arealanvendelsen. Ved nærværende undersøgelse ifm. §8-ansøgning, er der på den V1-kortlagte ejendom, matr. nr. 8di, påvist stærkt forurening med indhold af totalkulbrinter i den terrænnære jord. Den stærkt påviste forurening vil blive afgravet ifm. afgravning og bortskaffelse af overskudsjord. I grundvandsprøver er der ligeledes påvist indhold af totalkulbrinter, der overskrider Miljøstyrelsens grundvandskvalitetskriterium. Der er dog beregnet og vurderet, at den påvist forurening ikke udgør risiko for indeklime i fremtidige boliger. Der er ikke udregnet risikovurdering over for grundvand idet projektområdet ligger uden for områder med drikkevandsinteresser og uden for indvindingsoplande. Den påviste forurening i poreluften er ligeledes beregnet og vurderes til ikke at udgør risiko for indeklime i fremtidige boliger. Det forventes at hovedparten af de forurenede grundvandslommer vil blive bortgravet i forbindelse med udgravning til p-kælder.

			Hovedparten af de udførte poreluftmålinger er udført indenfor fodaftrykket af parkeringskælderen. Den påviste forurening forventes fjernet i forbindelse med udgravning til parkeringskælderen. Den stærkt påviste olieforurening på den varslede V2-kortlægning vil ligeledes blive afgravet og afgrænset ved udtagning af kontrolprøver i sider og bund. Der skønnes at skulle bortskaffe ca. 70.000 tons overskudsjord fra de to boligkarréer samt p-kælder. Som udgangspunkt vil al fyldjord blive afgravet og bortskaffet. Hvis det viser sig, at der er forurenet jord i det øverste halve meter på kommende ubefæstede arealer, vil noget af den rene jord fra projektområdet blive genanvendt på kommende ubefæstede arealer. Den rene fyldjord vil blive bortskaffet til JJ Grus (enten i Kalbygård eller Balle). Den lettere og stærkt forurenet jord vil blive bortskaffet til Norrecco, Aarhus Havn.
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.	x		Der er risiko for delvis oversvømmelse på projektområdet.
39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		x	
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
40. Er der andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte må forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet (Kumulative forhold)?		x	Der er ikke kendskab til andre lignende anlæg eller aktiviteter.
41. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?		x	
42. En beskrivelse af de tilpasninger, ansøger har foretaget af projektet inden ansøgningen blev indsendt og de påtænkte foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge, begrænse eller kompensere for væsentlige skadelige virkninger for miljøet?	x		Aarhus Kommunes krav vedr. støj i anlægsfasen overholdes. Der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af forhøjninger samt regnbede langs Agerbæksvej. Forhøjninger etableres ifm. vejudbygning, som skal i dialog med Aarhus Kommune. Af vedhæftede plantegninger for vejprojekter i nordlige og sydlige del af Agerbæksvej, fremgår der planlagte signalreguleringer, helleanlæg, forhøjninger på Agerbæksvej m.m.

43. Undertegnede erklærer herved på tro og love rigtigheden af ovenstående oplysninger.

Dato: 27/10-2025

Bygherre/anmelder:

Henriette Baggesgård, Norconsult Danmark A/S, mail henriette.baggesgard@norconsult.com mobil: 2672 7092

Katarina Dubravac, Norconsult Danmark A/S, mail katarina.dubravac@norconsult.com mobil: 4412 1093

Vejledning

Skemaet udfyldes af bygherren eller dennes rådgiver baseret på bygherrens viden om eget projekt sammenholdt med de oplysninger og vejledninger, der henvises til i skemaet. Det forudsættes således, at bygherren eller dennes rådgiver er fortrolig med den miljølovgivning, som projektet omfattes af. Bygherren skal ikke gennem præcise beregninger angive projektets

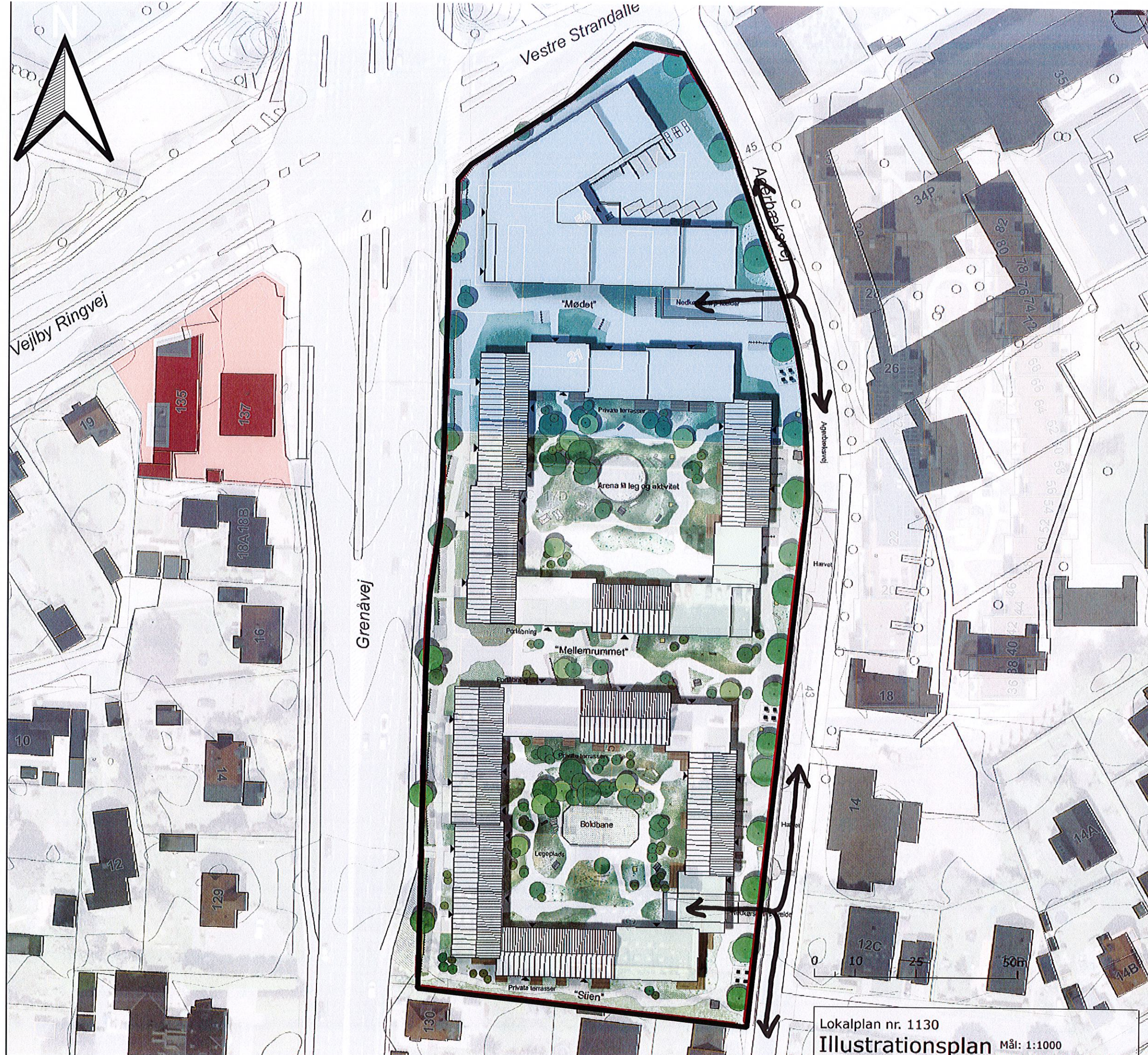
forventede påvirkninger men alene tage stilling til overholdelsen af vejledende grænseværdier og angivne miljøforhold baseret på de oplysninger, der kan hentes på offentlige hjemmesider.

Farverne »rød/gul/grøn« angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. »Rød« angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og »grøn« en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med ja eller nej. VVM-pligten afgøres dog af VVM-myndigheden. I de fleste tilfælde vil kommunen være VVM-myndighed.

Bygherres eller dennes rådgivers udfyldelse af skemaet er omfattet af straffelovens § 161 om strafansvar ved afgivelse af urigtige oplysninger til en offentlig myndighed.

Adgangsveje til og fra projektområdet, anlægsfasen





SIGNATURER:

- Projektområde
- V1 kortlagt
- Adgangsveje til/vej driftsfasen (beboerkørsel)

Kilder: Klimadatatilsynet, GEUS, Miljø- og Fødevarerministeriet
 Bemærk: Højdekurver, matrikelgrænser, mv. anvendes under eget ansvar

Situationsplan	1:900
Adresse: Agerbæksvej 13-21, 8240 Risskov	
Sagsnr.: J250120	Dato: 28/04/2021

Lokalplan nr. 1130
Illustrationsplan Mål: 1:1000
 Dato: 15. oktober 2021