



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Linjen A/S

Allegade 45
8700 Horsens

20. juni 2025

Side 1 af 10

Ejendommens matr.nr.: 1a Mårslet By, Mårslet
Adresse: Obstrupvej 4, 8320 Mårslet
Vedrørende: Nedrivning af præstebolig

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

NEDRIVNINGSTILLADELSE

Aarhus Kommune, Byggeri, giver hermed tilladelse til at udføre arbejdet på betingelse af, at gældende byggelovgivning og dertil knyttede bestemmelser overholdes, samt at de i tilladelsen stillede vilkår efterkommes.

Nedrivningssagen er behandlet efter Bygningsreglement 2018 (BR18), § 47 Nedrivning af bebyggelse.

Tilladelsen omfatter

Nedrivning af bygning nr.1 Fritliggende enfamiliehus 285 m².

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

Sag: S2023-51400

Sagsbehandler:
Jakob Brandenburg

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

Bevaringsværdige ifølge Kommuneplanen

Beboelsesejendommen, BBR-bygning 1, er registreret med bevaringsværdi 4. Bygninger med bevaringsværdi 1-4 er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige og er omfattet af Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (Bygningsfredningsloven).

Efter Bygningsfredningslovens § 18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før ansøgningen har været offentligt bekendtgjort, og kommunen har meddelt, om vi vil nedlægge forbud mod nedrivning efter Planlovens § 14.

Perioden for offentliggørelse er nu afsluttet, og i første omgang havde Byggeri valgt at nedlægge et forbud jf. Planlovens §14. Forbuddet blev nedlagt, fordi vi havde til hensigt at igangsætte en proces med at udarbejde en bevarende lokalplan for ejendommen for at sikre bevaring af præsteboligen på adressen.



20. juni 2025

Side 2 af 10

Aarhus Byråd har den 14. maj 2025 besluttet ikke at fremmende en bevarende lokalplanlægning for bygningen. Byrådet traf denne beslutning på baggrund af en samlet vurdering af bevaringsinteresserne i bygningen og kulturmiljøet og af bygningens stand.

Nedlægningstilladelse

Der er den 27. september 2023 meddelt nedlægningstilladelse, jf. § 3, stk. 1 i lov om boligforhold.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 320106OF.

Der er ingen lokalplan eller byplanvedtægt for ejendommen.

Tilladelsen fritager ikke ejer for at overholde eventuelle privatretlige deklarationer, der gælder for ejendommen. Ejer er selv ansvarlig for at indhente de nødvendige tilladelser.

Gebyr

Der skal betales byggesagsgebyr for nedrivningstilladelsen. Gebyret opkræves efter tidsforbrug, og fakturaen sendes til tinglyst ejer.

Gebyret opkræves i to rater. Første rate forfalder til betaling ved udstedelse af nedrivningstilladelsen og dækker tidsforbruget fra modtagelse af sagen til udstedelse af tilladelsen. Anden rate forfalder til betaling, når byggeriet lovligt kan tages i brug, og dækker tidsforbruget fra udstedelse af nedrivningstilladelse til sagens afslutning. Der vil blive fremsendt et indbetalingskort til ejendommens ejer. Gebyret opkræves i henhold til BR18, kap. 1, § 39.

Bortfald af tilladelse

Nedrivningstilladelsen bortfalder, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden et år fra tilladelsens dato, jf. Byggelovens § 16, stk. 10.

VILKÅR OG FORUDSÆTNINGER FOR BYGGERIET

Følgende skal uploades via Byg & Miljø (BOM):

Vilkår før nedrivningsarbejdet påbegyndes

1. Byggeri skal informeres om dato for nedrivningsarbejdets påbegyndelse.



20. juni 2025

Side 3 af 10

2. Afbrydelse af stikledninger for kloak, el, vand og fjernvarme skal ske efter aftale med de pågældende tekniske afdelinger, før arbejdet påbegyndes.

Vilkår for anden lovgivning

3. Byggearbejder skal anmeldes senest 2 uger før nedrivning, jf. Affaldsbekendtgørelsens § 69. Anmeldelsen skal ske til Aarhus Kommune via www.bygningsaffald.dk. Byggeaffald skal sorteres på stedet medmindre der køres til et registreret behandlingsanlæg, jf. Affaldsbekendtgørelsens § 63.

Vilkår for nedrivningsarbejdet

4. Nedrivningsarbejdet skal foretages på en måde, så det ikke medfører beskadigelse af naboejendomme, jf. Byggelovens § 12.
5. Bibeholdte, ubenyttede stikledninger skal afproppes så tæt på vejskel som muligt. Stikledningernes placering bør registreres (via tekst/tegning) og opbevares af ejeren af ejendommen. Oplysningerne kan tillige sendes til kommunen i forbindelse med færdigmeldingen af nedrivningen.

Vilkår ved afslutning af nedrivningsarbejdet

6. Byggeri skal modtage en færdigmelding ved nedrivningsarbejdets afslutning.

Midlertidig overkørselstilladelse

Hvor der i forbindelse med nedrivning af byggeriet er behov for en midlertidig overkørsel, med anden placering end den på situationsplanen viste overkørsel, skal der ansøges særskilt om dette: [Ansøg om etablering, ændring eller nedlæggelse af overkørsel](#).

Information vedr. olietanke

Hvis der er olietanke på ejendommen, som i forbindelse med nedrivningen bliver fjernet fra ejendommen, skal du indberette det til vores digitale indberetningssystem. Der skal bruges NemID for at logge ind på systemet.

Indberetning skal som udgangspunkt foretages af ejer, men hvis du indberetter på vegne af ejer, skal der bruges en fuldmagt.



Fuldmagten findes her. Den udfyldte og underskrevne fuldmagt skal vedhæftes den digitale indberetning.

20. juni 2025

Side 4 af 10

Alle tidligere indberetninger om olietanke på ejendomme beliggende i Aarhus Kommune kan findes på [Filarkiv - Aarhus](#).

Ved yderligere spørgsmål angående olietanke, henvises til vores hjemmeside: aarhus.dk/olietank eller olietankbekendtgørelsen.

Ved faglige eller tekniske spørgsmål til olietanke, skal disse rettes til et relevant firma, ligesom hjælp til den digitale indberetning bør søges hos familie, venner eller øvrige relationer. Du kan få hjælp til selvbetjening ved at kontakte Den Digitale Hotline. Kontaktoplysninger og åbningstider findes her: [Den Digitale Hotline](#).

Vi gør opmærksom på, at det er ejers pligt at ajourføre oplysninger i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne i BBR anvendes både af de statslige, regionale og kommunale myndigheder, forsyningsselskaber, ejendomsmæglere og realkreditinstitutter. Ejendomsvurderingen laves blandt andet på baggrund af BBR-data. Læs mere på bbr.dk/vejledning

Flytning af adresse

Enhver, der nedriver sin bolig, har pligt til senest fem dage efter flytning at anmelde denne til tilflytningskommunen jf. CPR-lovens § 12. Meddelelse om adresseændring skal ske digitalt til Folkeregistret via www.borger.dk.

Hvis man bor i en campingvogn eller anden bygning på grunden, mens nybyggeriet står på, skal dette søges hos Byggeri via www.bygogmiljoe.dk.

Jordforhold

Jordflytning fra ejendommen skal anmeldes, da ejendommen er omfattet af kommunens områdeklassificering. Anmeldelse skal ske via www.FlytJord.dk.

På kommunens hjemmeside er det muligt at se, om ejendommen ligger indenfor et områdeklassificeret område, herunder om der er analysepligt i forbindelse med jordbortskaffelse. I øvrigt henvises til Aarhus Kommunes regulativ for jordflytning.



For yderligere oplysninger kan Virksomheder og Jord kontaktes på telefon 8940 4522 eller e-mail: jord@mtm.aarhus.dk.

20. juni 2025

Side 5 af 10

Aarhus Kommune ønsker at fremme genanvendelse af overskudsjord. Derfor opfordres projektet til at genanvende jorden så vidt muligt. Genanvendelse af forurenede jord kræver dog en særlig tilladelse af Virksomheder og Jord.

Fjernvarme

Hvis du får fjernvarme fra Kredsløb, skal du i god tid, inden nedrivningen starter, kontakte Kredsløb på mail: varmesalg@kredsløb.dk eller telefon 77 88 11 11 for at aftale nærmere om midlertidig/permanent afbrydelse af fjernvarmen. Du får en regning for afbrydelsen, og der er en ekspeditionstid på minimum 3 uger.

Flagermus

Bliver der opdaget flagermus undervejs i nedrivningsprocessen, skal du straks stoppe arbejdet og kontakte Naturstyrelsen, som vil være behjælpelig med hvordan man skal forholde sig til flagermusene.

Med venlig hilsen

Jakob Brandenburg
Byggesagsbehandler, Arkitekt

Nedrivningstilladelsen er udstedet på baggrund af følgende

Dokumentnr	Dato	Overskrift
D2023-378303	27-09-2023	NEDLÆGNINGSTILLADELSE - Obstrupvej 4 - matr.nr. 1a Mårslet By, Mårslet
D2023-369666	21-09-2023	Situationsplaner.pdf (1) 21-09-2023 14:13

Vedlagt

- Generelle forhold og forudsætninger.
- Klagevejledning: Byggeloven og Bygningsreglementet.
- Museumsloven §§ 25-27. Eventuelle spørgsmål kan rettes til Moesgård Museum på tlf. 87 39 40 00.



GENERELLE FORHOLD OG FORUDSÆTNINGER

20. juni 2025

Side 6 af 10

Spildevand i forbindelse med skurvogne

Inden tilslutning af spildevand fra skurvogne og midlertidige paviljoner i forbindelse med byggeplads, skal der oprettes henvendelse til Aarhusvands ledningsnet på tlf. 8947 1382 eller via ledningsnet@aarhusvand.dk

Brug af kommunale arealer til byggeriet

Opstilling af materiel på kommunale arealer og private fællesveje

Man skal som udgangspunkt altid bruge privat areal til henstilling af materiel (containere, kraner, stilladser, skurvogne, materialer, byggehegn, afspærringer mm.). Der vil være tilfælde, hvor det kun kan lade sig gøre delvist eller slet ikke er muligt – i de tilfælde skal man ansøge om en rådighedstilladelse, hvis man har ønske om at bruge dele af det offentlige vejareal. For at opretholde trafiksikkerheden og fremkommeligheden og samtidig mindske gener for alle andre brugere af vejarealet, vil Aarhus Kommune kunne stille krav, vilkår og restriktioner til omfanget og tidsperioden for en rådighedstilladelse.

Sagsbehandling af store og/eller komplekse sager kan tage lang tid – vi anbefaler derfor, at bygherren hurtigst muligt tager kontakt til afdelingen for Råden over Vejareal – ofte er en forhåndsdialog inden ansøgningen givet godt ud. Kvaliteten af ansøgningen er afgørende for en hurtig og smidig sagsbehandling. Du kan læse meget mere på Aarhus Kommunes hjemmeside: [Søg tilladelse til at opstille materiel på offentlig eller privat fællesvej](#), hvor du også kan indsende en ansøgning til afdelingen for Råden over Vejareal.

Gravearbejde på kommunale arealer og private fællesveje

Som udgangspunkt skal private ledningsanlæg mm. som tagnedløb, regnvandsledninger, dræn, sokkelrende, skelbrønde, drænbrønde, spuns, jordankre, fundamenter og lignende forsøges placeret på egen matrikel. Er det ikke muligt at placere de private anlæg på egen matrikel, skal der ansøges om en dispensation hos Teknik og Miljø, Team Vejmyndighed, hvis anlæggene placeres i vejarealer inkl. fortov- og stiarealer. Du kan læse meget mere på Aarhus Kommunes hjemmeside: [Skal du bruge en gravetilladelse?](#), hvor du også kan indsende en ansøgning om gravetilladelse.



Byggeaffald

Byggeaffald skal sorteres på stedet, medmindre det køres til et registreret behandlingsanlæg, jf. Affaldsbekendtgørelsens § 63.

20. juni 2025

Side 7 af 10

Ifølge "Bekendtgørelse om håndtering af affald og materialer fra bygge- og nedrivningsarbejde" § 4, skal bygherren, inden arbejdet påbegyndes, foretage en screening af bygningen eller anlægget, eller berørte dele heraf ved renovering, for at afdække, om der kan være anvendt problematiske stoffer, f.eks. PCB, klorparaffiner, PAH'er, asbest og tungmetaller i forbindelse med opførelse eller renovering af bygningen eller anlægget ved følgende byggearbejder:

- 1) Nedrivningsarbejder, renoveringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder af bygninger eller anlæg eller dele heraf, som frembringer mere end 1 ton affald.
- 2) Udskiftning af termoruder, der kan være fremstillet i perioden 1950 til udgangen af 1977.

På baggrund af resultatet af screeningen foretages en miljøkortlægning, i form af analyser, af bygningen eller anlægget, som kan indeholde problematiske stoffer (f.eks. PCB, klorparaffiner, PAH'er, asbest og tungmetaller).

Herefter skal byggeaffaldet anmeldes til Aarhus Kommune, Klima og Energi ved hjælp af selvbetjeningsløsningen www.bygningsaffald.dk senest to uger før påbegyndelse.

Støj og støv

Støj- eller støvfrembringende bygge- og anlægsarbejder skal anmeldes til Natur og Miljø, Karen Blixens Boulevard 7, 8820 Brabrand, tlf. 8940 4521. Anmeldelsen skal være Natur og Miljø i hænde senest 14 dage før aktiviteten påbegyndes, jf. Miljøministeriets Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter, § 2 og 3 (nr. 844).

Yderligere information om anmeldepligtige aktiviteter kan findes på følgende link, herunder skema til anmeldelse af aktiviteter: [Anmeldepligtige aktiviteter](#).



I forbindelse med nærværende nedrivningstilladelse må arbejdet udføres under følgende vilkår

20. juni 2025

Side 8 af 10

I henhold til § 3 stk. 2 i bekendtgørelse nr. 844 af d. 23. juni 2017 om miljøregulering af visse aktiviteter, skal følgende vilkår overholdes under arbejdets udførelse:

Støj

- Der må kun udføres støjende aktiviteter i tidsrummet kl. 7-18 på ugens hverdage samt lørdag i tidsrummet kl. 7-14. Uden for ovennævnte tidsrum må aktiviteter på byggepladsen ikke give anledning til væsentlig gene. I praksis betyder det, at der tæt på beboelse ikke kan opstartes entreprenørmaskiner eller anvendes fx trykluftbor, vinkelsliber, slagboremaskine eller andet støjende håndværktøj.

Støv

- Støvgener skal begrænses mest muligt ved afdækning eller vanding o.l. især af vejene på byggepladsen.

Information

- Vi anbefaler, at de omkringboende bliver informeret i god tid med oplysninger om tidspunkter for eventuelle generende aktiviteter, samt med oplysninger om, at de i tilfælde af uoverensstemmelser med det oplyste kan rette henvendelse til Teknik og Miljø.

Udvidede arbejdstider mv.

- Yderligere information om ovenstående vilkår kan findes her: [Anmeldepligtige aktiviteter](#)
- Såfremt der ønskes andre vilkår, kan der søges om dette ved at udfylde skemaet som kan findes på ovenstående link.

I medfør af § 21, stk. 1 i bekendtgørelsen kan den trufne afgørelse ikke påklages til anden administrativ myndighed.

I henhold til § 101 i Miljøbeskyttelsesloven kan der dog anlægges civilretsligt søgsmål inden 6 måneder efter datoen for denne afgørelse.



KLAGEVEJLEDNING

20. juni 2025

Side 9 af 10

BYGGELOVEN OG BYGNINGSREGLEMENTET

FORHOLD, DER KAN PÅKLAGES
Kun retlige spørgsmål kan 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 skønmæssige afgørelser.

HVEM KAN KLAGE
Klage kan indsendes af alle, der har en væsentlig og individuel interesse i sagens udfald.

Desuden kan Danske Handicaporganisationer og medlemsorganisationer heraf klage over afgørelser vedrørende handicapforhold.

KLAGEMYNDIGHED
Klagen skal sendes til Nævnene Hus, Byggeklageenheden gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID/Mit-ID.

Du kan også klage pr. e-mail til byg@naevneneshus.dk, via e-boks eller pr. brev til:

Nævnene Hus
Att. Byggeklageenheden
Toldboden 2
8800 Viborg

KLAGEFRIST
Klagen skal være indgivet til Nævnene Hus, Byggeklageenheden inden 4 uger fra den dato, du har modtaget afgørelsen.

DOMSTOLSPRØVELSE
Hvis en afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen.

NOVEMBER 2022



MUSEUMSLOVEN §§ 25-27

LBK nr. 358 af 08/04/2014

20. juni 2025

Side 10 af 10

§ 25

Stk. 1. Bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, kan forud for igangsætning af arbejdet anmode vedkommende kulturhistoriske museum om en udtalelse.

Stk. 2. Når museet har modtaget en anmodning, skal det fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Såfremt museet vurderer, at en sådan risiko foreligger, skal sagen forelægges kulturministeren. Den nævnte udtalelse skal endvidere tilkendegive, hvorvidt det i givet fald vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse m.v., jf. § 27, stk. 3-10.

Stk. 3. Museet fremsender sin udtalelse til bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, senest 4 uger efter, at anmodningen er modtaget. Såfremt det på grund af jordarbejdets omfang er nødvendigt at gennemføre større forundersøgelser, jf. § 26, stk. 2, kan museets svarfrist forlænges til 6 uger.

§ 26

Stk. 1. Det kulturhistoriske museum afholder udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel mindre forundersøgelse, der er nødvendig som grundlag for museets udtalelse, jf. § 25.

Stk. 2. Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse. Såfremt årsagen til forundersøgelsen er jordarbejde i forbindelse med erosion eller jordarbejde udført som led i dyrkning af almindelige landbrugsafgrøder eller som led i almindelig skovdrift, afholdes udgiften til forundersøgelsen af kulturministeren. For så vidt angår tilfælde, hvor driften forestås af en statslig eller kommunal myndighed, afholdes udgiften dog af vedkommende myndighed.

Stk. 3. Kulturministeren kan fastsætte nærmere regler om de forundersøgelser, som museerne gennemfører efter stk. 1 og 2.

§ 27

Stk. 1. Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.

Stk. 2. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Fundne genstande, der ikke er dannede, jf. § 30, stk. 1, skal efter anmodning fra kulturministeren eller det pågældende kulturhistoriske museum afleveres til vedkommende statslige eller statsanerkendte museum, således at det indgår i museets samling.

Stk. 3. Kulturministeren beslutter snarest, om arbejdet kan fortsætte, eller om det skal indstilles, indtil der er foretaget en arkæologisk undersøgelse, eller indtil spørgsmålet om erhvervelse efter stk. 8 er afgjort. Senest 1 år efter, at anmeldelsen er modtaget, kan arbejdet genoptages, medmindre kulturministeren har afgivet indstilling om erhvervelse af fortidsmindet efter stk. 8.

Stk. 4. Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres.

Stk. 5. Udgiften afholdes dog af kulturministeren, såfremt

- 1) årsagen til undersøgelsen er erosion eller jordarbejde i forbindelse hermed eller jordarbejde udført som led i dyrkning af almindelige landbrugsafgrøder eller som led i almindelig skovdrift, medmindre driften forestås af en statslig eller kommunal myndighed, i hvilke tilfælde udgiften afholdes af vedkommende myndighed,
- 2) det kulturhistoriske museum i udtalelsen efter § 25 har oplyst, at jordarbejdet ikke vil indebære en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, eller
- 3) fortidsmindet fredes efter lov om naturbeskyttelse eller erhverves med henblik på bevaring på stedet efter stk. 8.

Stk. 6. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til udgifter til arkæologiske undersøgelser, der gennemføres efter stk. 3, jf. stk. 4.

Stk. 7. Private grundejeres tab ved ikke at kunne fortsætte den hidtidige drift, mens undersøgelsen foretages, eller indtil spørgsmålet om erhvervelse efter stk. 8 er endeligt afgjort, erstattes af kulturministeren. Kan der ikke opnås enighed om erstatningen, fastsættes denne af den taksationskommission, der er nævnt i naturbeskyttelsesloven.

Stk. 8. Finder kulturministeren, at det pågældende fortidsminde bør bevares på stedet for eftertiden, kan kulturministeren erhverve fortidsmindet og eventuelt omkringliggende areal. Erhvervelsen kan ske ved ekspropriation efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Stk. 9. Kulturministeren eller den, kulturministeren bemyndiger hertil, har til enhver tid uden retskendelse adgang til steder, hvor der foretages jordarbejder, og hvor der fremkommer fund eller under arbejder kan formodes at fremkomme fund som nævnt i stk. 1. Legitimation skal forevises på forlangende. Politiet yder nødvendig bistand til at udnytte adgangsretten.

Stk. 10. Kulturministeren kan fastsætte nærmere regler om den arkæologiske undersøgelsesvirksomhed efter stk. 3 og om gennemførelse af bestemmelserne i stk. 4-6.