



Engvej 7 ApS
Erhvervsparken 20
8882 Fårvang, Silkeborg
fse@gmbejendomme.dk

28. august 2026
Side 1 af 24

Afgørelse om, at etablering af boligområde i Mejlby ikke er omfattet af krav om miljøvurdering

Aarhus Kommune har den 13. maj 2026 modtaget en ansøgning om VVM-screening af etablering af boligområde med 89 boliger på Engvej 7, 8530 Hjortshøj.

Afgørelse

Det ansøgte projekt er ikke omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse, jf. miljøvurderingslovens §21¹.

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 1159
- At projektet ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura-2000 området (N230), bilag IV-arter eller §3 natur
- At projektet ikke vil påvirke vandområdeplanernes målsætning

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 omhandler byudvikling i Mejlby og er en realisering af lokalplan nr. 1159. Projektet omfatter matrikel nr. 5t Mejlby By, Mejlby (placering vist på Figur 1).

Byggeriet består af 89 boligenheder fordelt i ét plan og to plans boliger, med eget skur. Der etableres en gennemgående stamvej, som kobles på eksisterende område placeret nordøst for den aktuelle matrikel. Der er desuden fordelingsveje, som leder frem til de enkelte boliger. Boligerne i lokalplanens delområde I, II, III og VI har fælles parkeringsområder og boliger i delområde V og IV har egen parkeringsplads. Hver bolig udstykkes på egen grund, som støder op mod grønne arealer. Affaldshåndtering sker ved centralt placerede affaldsstationer. Området ændres fra landzone til byzone. Boligenhederne placeres i 24 blokke som forbindes til stamvej vha. fordelingsveje. Alle boligenheder vil få

TEKNIK OG MILJØ

By og Natur
Aarhus Kommune

VVM og Landskab

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte e-mail:
rskh@aarhus.dk

Sag: GEO-2026-003761

Sagsbehandler:
Rune Studsgaard Harpøth Kjær

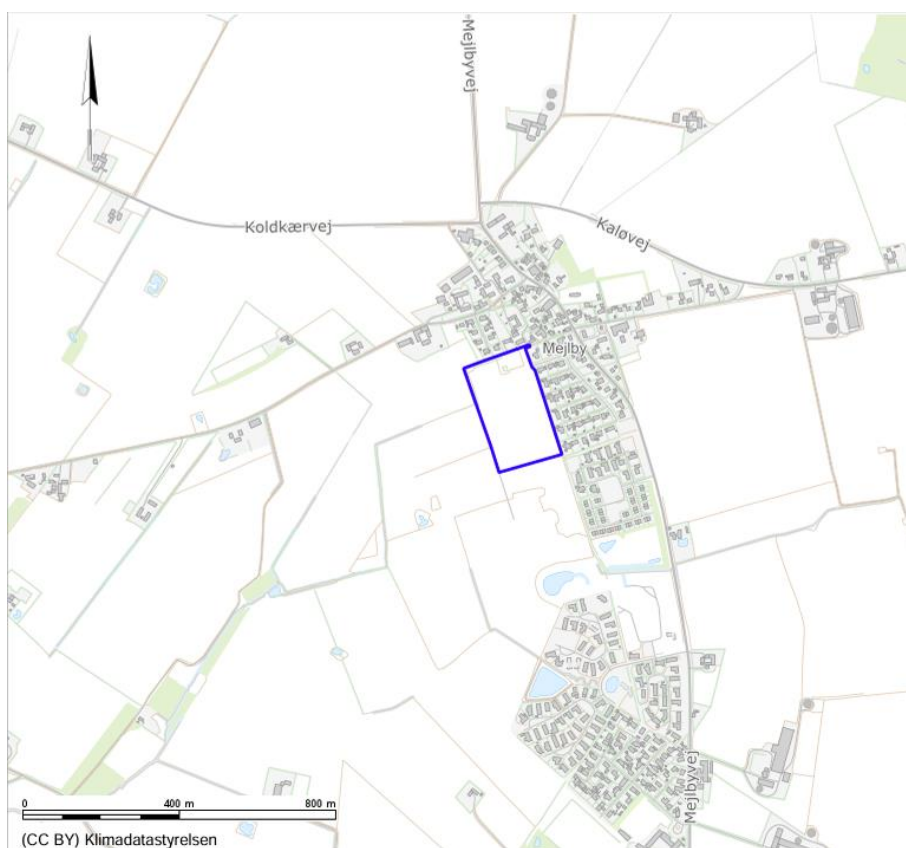
¹ Bekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023



egen udgang til lille terrasse. Der etableres ingen kældre for nærværende byggeprojekt.

28. august 2026
Side 2 af 24

Regnvand fra området ledes til regnvandsbassin syd for matriklen, som indikeret på Bilag 5: Regnvandsbassin.



Figur 1: Kortudsnit med projektets placering (projektområde markeret med blåt)

Miljøvurderingsloven

Aarhus Kommune vurderer, at projektet er omfattet af følgende punkt i miljøvurderingsloven, bilag 2:

- 10 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Aarhus Kommune skal som kompetent myndighed i henhold til miljøvurderingslovens § 17, stk. 1 vurdere, 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, stk 1, nr. 1.



28. august 2026

Side 3 af 24

Aarhus Kommune har udpeget og hørt følgende berørte myndigheder:

- Aarhus Kommunes myndigheder for:
 - Grundvand (høres ift. påvirkning af sårbart grundvandsområde og BNBO)
 - Byggeri (høres ift. forholdet til lokalplanen)
 - Vandløb (høres ift. nærliggende drænledninger og vandløb)
 - Grønne områder (høres ift. beplantningsplan)
 - Jord (høres ift. jordforurening i området)
- Moesgaard Museum (høres ift. arkæologiske forhold)

Der er desuden foretaget høring af følgende parter, der efter kommunens vurdering kan have væsentlig, individuel interesse i sagens udfald:

- Grundejere og lejere af følgende matrikler
 - 5t, Mejlbys By, Mejlbys
 - 12t, Mejlbys By, Mejlbys
 - 11aø, Mejlbys By, Mejlbys
 - 7000h, Mejlbys By, Mejlbys
 - 11an, Mejlbys By, Mejlbys
 - 11r, Mejlbys By, Mejlbys
 - 11v, Mejlbys By, Mejlbys
 - 11ø, Mejlbys By, Mejlbys
 - 11af, Mejlbys By, Mejlbys
 - 11am, Mejlbys By, Mejlbys
 - 11at, Mejlbys By, Mejlbys
 - 11bv, Mejlbys By, Mejlbys
 - 5x, Mejlbys By, Mejlbys
 - 17h, Mejlbys By, Mejlbys
 - 20h, Mejlbys By, Mejlbys
 - 10i, Mejlbys By, Mejlbys
 - 8h, Mejlbys By, Mejlbys
 - 8a, Mejlbys By, Mejlbys
 - 5p, Mejlbys By, Mejlbys
 - 5l, Mejlbys By, Mejlbys
 - 5a, Mejlbys By, Mejlbys
- Aarhus Vand (høres ift. tilslutning til offentlig vandforsyning og kloak, samt udledning til regnvandsbassin)

Herudover er ansøger og dennes rådgiver blevet hørt.

Moesgaard Museum har udtalt sig som berørt myndighed ifm. sagsbehandlingen, og oplyser at der på forhånd er foretaget de nødvendige arkæologiske undersøgelser (se Bilag 6: Høringssvar fra Moesgaard Museum).



Anden lovgivning mv.

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

28. august 2026

Side 4 af 24

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.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelse af afgørelsen.

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.

28. august 2026
Side 5 af 24

Afgørelsen bliver annonceret på Aarhus Kommunes hjemmeside <https://deltag.aarhus.dk/afgoerelser>.

Med venlig hilsen

Rune Harpøth Kjær
VVM-planlægger

Kopi til

Berørte myndigheder og parter
Ansøger og dennes rådgiver



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.

28. august 2026

Side 6 af 24

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 ansøgningsmaterialet samt i eventuelt yderligere materiale fra ansøger. Nedenstående tekst indeholder herudover Aarhus Kommunes bemærkninger til de enkelte screeningskriterier.

Der er vedhæftet følgende bilag til screeningsnotatet:



- Bilag 1: Ansøgning fra Sweco
- Bilag 2: Situationsplan
- Bilag 3: Belægning- og beplantningsplan
- Bilag 4: Vandhåndteringsplan
- Bilag 5: Regnvandsbassin
- Bilag 6: Høringssvar fra Moesgaard Museum

28. august 2026
Side 7 af 24

Projektets karakteristika, jf. bilag 6, punkt 1

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

Byggeriet består af 89 boligenheder fordelt i ét plan og to plans boliger, med eget skur. Der etableres en gennemgående stamvej, som kobles på eksisterende område placeret nordøst for den aktuelle matrikel. Der er desuden fordelingsveje, som leder frem til de enkelte boliger.

Projektets omfang og nøgletal fremgår af nedenstående:

- Samlet grundareal: 47.373 m²
- Fremtidigt samlet bebygget areal: ca. 6.550 m²
- Samlet bygningsmasse: ca. 27.697 m³
- Maksimal bygningshøjde: 6,9 meter
- Fremtidigt samlet skurareal: ca. 113,4 m²
- Nye arealer som befæstes i projektet: ca. 670 m²

Der sker ingen nedrivning og der er ikke behov for grundvands-sænkning ifm. projektet. Anlægsfasen forventes at vare 9 måneder.

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

Den kumulative påvirkning vurderes primært i relation til den samlede udbygning af området samt eksisterende infrastruktur, som regnvandsbassinet til håndtering af regnvand.

På baggrund af projektets karakter og omfang vurderes de kumulative effekter ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

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

Der sker ikke fældning af træer eller skov.



I anlægsfasen vil der være behov for råstoffer i form af bl.a. sand, stabilgrus og bundsikringsmaterialer samt materialer til belægninger og bebyggelse.

28. august 2026
Side 8 af 24

I driftsfasen vil ressourceforbruget svare til almindeligt forbrug for boligbebyggelse, herunder vand og varme.

Samlet set vurderes projektet ikke at medføre væsentlig påvirkning af naturressourcer.

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

Regnvand og Spildevand

Både spildevand og regnvand bliver håndteret af Aarhus Vand idet området separatkloakeres jf. spildevandsplanen. Regnvand fra bygninger og belægninger ledes til regnvandsbassin syd for matræklen.

Farligt affald

I ansøgningen er det oplyst, at der ikke vil være farligt affald.

Affald

I anlægsfasen vil der alene forekomme almindeligt byggeaffald.

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

Emissioner til luft

I anlægsperioden vil der ifm. byggearbejder kortvarigt kunne opstå støvemission. Gener forhindres gennem hensigtsmæssig tilrettelæggelse af arbejdet, renholdelse af køreveje, vanding mv. I driftsfasen forventes ingen væsentlige luftemissioner.

Støj, infralyde og vibrationer

I anlægsfasen kan der forekomme midlertidige støjpåvirkninger fra bygge- og anlægsarbejdet. Påvirkningen vurderes at være midlertidig og begrænset og håndteres i overensstemmelse med gældende regler og kommunale retningslinjer. Aarhus Kommunes standardvilkår indeholder retningslinjer for arbejdstider, støj, vibrationer og støv.

Samlet set vurderes projektet ikke at medføre væsentlige støjpåvirkninger.

Lysskær og skyggekast



Anlægsfasen: Der vil i anlægsfasen være arbejdsbelysning på arbejdspladsen, som tændes efter behov jf. gældende regler. Idet arbejdet helt overvejende udføres i dagtimerne og på virksomhedens eget område, forventes belysning ikke at kunne give anledning til gener.

28. august 2026
Side 9 af 24

Driftsfasen: Som en del af projektet etableres belysning af hensyn til sikkerhed og tryghed. Belysning sker med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne således, at der ikke sker gener for omkringboende.

Lugt

Projektet vil ikke give anledning til lugtgener i hverken anlægsfasen eller driftsfasen.

Jordforurening

Matriklen (nr. 5t, Mejlbj By, Mejlbj) er beliggende uden for kortlagt og områdeklassificeret område jf. jordforureningsloven. Natur og Miljø har oplysninger om, at der fra ca. 1970 til omkring 2006 har været gartneri på grunden. Erfaringsmæssigt kan aktiviteterne have medført, at jorden kan have et indhold af lettere forurenende stoffer og affald samt pesticidrester fra gartneridriften.

Forhold omkring håndtering og bortskaffelse af jord fra matriklen håndteres indenfor jordforureningsloven og jordflytningsbekendtgørelsen, og vurderes ikke at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger.

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

Risikovirksomheder

Der er ikke risikovirksomheder i nærheden af projektområdet, som som kan påvirke projektet.

Klima

Projektområdet ligger delvist inden for områder, der er udpeget med risiko for oversvømmelse. Projektområdet planlægges med fald væk fra bygninger og skråningsanlæg til håndtering af klimavand. Projektet skybrudssikres iht. vedlagte Bilag 4: Vandhåndteringsplan.

På den baggrund vurderes risikoen for oversvømmelse at være håndteret inden for projektet.

Trafik og trafiksikkerhed



I anlægsfasen vil der forekomme trafik i form af entreprenørkørsel til og fra området. Trafikken vurderes dog at være af begrænset omfang, og det vurderes, at der er gode adgangsforhold til projektområdet.

28. august 2026
Side 10 af 24

I driftsfasen vil der være almindelig trafik til og fra boligerne i området. Lokalplanen indeholder bestemmelser om veje og stiforhold, og sikrer, at veje og stier i tilknytning til et delområde skal være anlagt som forudsætning for ibrugtagning.

Projektet vurderes ikke at påvirke trafik eller trafiksikkerhed væsentligt i hverken anlægsfasen eller driftsfasen.

Projektet vurderes samlet set ikke at indebære risiko for større ulykker eller katastrofer.

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

Aarhus kommune vurderer, at projektet ikke vil medføre påvirkninger af menneskers sundhed.



Projektets placering, jf. bilag 6, punkt 2

28. august 2026
Side 11 af 24

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

Området er omfattet af Lokalplan 1159, der udlægger arealerne til boligformål.

Området er endvidere omfattet af kommuneplanrammen 370209BO, der ligeledes udlægger området til boligformål.

Projektområdet er beliggende ca. 9 km fra kysten og er dermed ikke omfattet af kystnærhedszonen.

Projektet vurderes at være i overensstemmelse med den gældende planlægning for området, og vurderes ikke at medføre hindringer for anvendelsen af omkringliggende arealer.

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

Grundvand og drikkevand

Projektområdet er beliggende inden for områder med drikkevandsinteresser (OD) og delvist indenfor et sårbart grundvandsområde. Projektområdet er beliggende indenfor indvindingsoplandet til Mejlbj vandværk.

Den nordlige del af projektområdet er udpeget som boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) og indsatsområde inden for nitratfølsomme indvindingsområder (sårbart område). Området er i projektet udlagt som grønt område med undtagelse af del af forbindelsesvej og en mindre del af en bebyggelse. Overfladevand fra tagflader og befæstede arealer opsamles og ledes til regnvandsbassin udenfor projektområdet (se Bilag 5: Regnvandsbassin), for at undgå påvirkning af grundvandet, sådan som der er stillet krav om i lokalplanen.

Den seneste tilstandsvurdering iht. vandområdeplanerne ifølge vandplandata.dk for de tre regionale grundvandsforekomster (ID for grundvandsforekomster: DK105_dkmj_1074_ks, DK105_dkmj_977_kalks og DK105_dkmj_5003_ks), er at de alle er i ringe kemisk tilstand på grund af forekomst af pesticider.



Projektet vurderes ikke at medføre forringelse af tilstanden for grundvandsforekomsterne eller udgøre en risiko i BNBO.

28. august 2026
Side 12 af 24

Naturområder (Naturbeskyttelseslovens § 3 områder)

Der er over 200 meter til det nærmeste § 3 område, som er en sø sydvest for projektområdet.

Eftersom der ikke sker udledning af overfladevand til § 3 søen, vurderes det ikke, at der vil ske en væsentlig påvirkning hverken i projektets anlægs- eller driftsfase.

Biodiversitet

Projektområdet består af en mark, som grænser op til eksisterende boligområder mod nord og øst. Området indgår ikke i Grønt Danmarkskort eller udpegede økologiske forbindelser. Der er enkelte træer, som alle bevares og kommer til at indgå i det grønne område i den nordlige del af projektområdet, som suppleres med yderligere beplantning.

Der er ikke registreret beskyttede dyrearter i projektområdet. Den nærmeste registrering af en beskyttet art er stor vandsalamander registreret i en § 3 sø ca. 900 meter fra projektområdet (se punkt 14).

Projektet vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig påvirkning af biodiversiteten, herunder flora og fauna, i hverken anlægsfasen eller driftsfasen.

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

Ca. 150 meter sydvest for projektområdet er der et område, som i kommuneplanen er udpeget til lavbundsareal. Det vurderes, at projektet ikke påvirker muligheden for at omdanne lavbundsarealet til et vådområde.

Det nærmeste vandløb er Risvang bæk ca. 150 meter vest for projektområdet (se punkt 15).

Der er ingen sø- og åbeskyttelseslinjer i projektområdet.

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



Projektet er placeret ca. 9 km fra nærmeste kystvandsområde, som er Aarhus Bugt og Begtrup vig. Overfladevand fra projektet udledes via regnvandsbassin til Risvang bæk, og udledningen forventes ikke at påvirke kystvandsområdet.

28. august 2026
Side 13 af 24

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

Der er ikke registreret fredskov eller øvrige skovarealer i nærheden af projektområdet.

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

Det er i Aarhus Kommune kun Norsminde Fjord, der er udpeget som natur- og vildtreservat, som ligger ca. 30 km fra projektområdet. Det vurderes at projektet ikke vil påvirke Norsminde Fjord grundet projektets afstand, art, dimensioner og karakteristika.

Der er ikke nationalparker eller naturparker i Aarhus Kommune. Nærmeste nationalpark er Mols Bjerge, som ligger i Syddjurs Kommune. Det vurderes, at projektet ikke vil påvirke Nationalpark Mols Bjerge grundet projektets afstand, art, dimensioner og karakteristika.

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).

Natura 2000 områder

Nærmeste Natura 2000 område er Kaløskovene og Kaløvig, som ligger 15 km fra projektområdet. Udpegningsgrundlaget for området er 18 forskellige naturtyper: mudder- og sandflader, kystlaguner og strandsøer, bugter og vige, sandbanker, rev, flerårig vegetation på stenede strande, strandenge, kransnålalgesøer, næringsrige søer, kalkoverdrev, surt overdrev tidvis våde enge, Kilder og væld, rigkær, bøgeskov på muld, bøgeskov på kalk, ege-blandskove og elle- og askeskove samt to arter: Sumpvindelsnegl og stor vandsalamander.



Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 230		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Strandeng (1330)	Kransnålsø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på muld (9130)	Bøg på kalk (9150)
	Ege-blandskov (9160)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Sumpvindelsnegl (1016)	Stor vandsalamander (1166)

Tabellen viser naturtyper og/eller arter på udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype jf. habitatdirektivet.

28. august 2026

Side 14 af 24

Det vurderes, at projektet ikke påvirker hydrologi, vandkvalitet, naturtyper, levesteder, støjfølsomme arter eller andre forhold, som udgør en del af bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-området.

På baggrund af projektets omfang og karakter vurderes det ikke, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Beskyttede arter omfattet af Habitatdirektivet

Der er registreret stor vandsalamander i en § 3 sø ca. 900 meter fra projektområdet. På baggrund af projektets art og afstanden til søen vurderes det ikke, at projektet kan beskadige yngle- eller rastekområder, forstyrre eller føre til drab af stor vandsalamander.

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).

Regnvand fra bygninger og belægninger ledes til regnvandsbassin syd for matriklen som afvander til Risvang Bæk – øvre løb (vandområde nr. c00273). Miljømål og tilstand for vandområdet iht. vandområdeplanerne er opsummeret i Tabel 1, hvor det fremgår, at den økologiske tilstand for nationalt specifikke stoffer er i ikke-god økologisk tilstand, grundet en overskridelse af miljøkvalitetskravet for kobber. Overskridelsen er baseret på modelleret data for koncentrationen af kobber i vandløbet (vandplandata.dk). Ved opslag i Kemidata via Danmarks Miljøportal er det dog konstateret, at der foreligger måledata fra 2020, målt i vandløbet nedstrøms fra udløbspunktet (målestation 21001401). De konkrete måledata vurderes at



være mere repræsentative end de modellerede koncentrationer. Af Kemidata fremgår det, at de seneste måleresultater fra 2020 for kobber alle er under miljøkvalitetskravet for kobber på 1,48 µg/l. Kobber vurderes således ikke at være anledning til manglende målopfyldelse.

28. august 2026
Side 15 af 24

Det vurderes, at den øgede udledning fra projektet kan håndteres indenfor kravene i eksisterende udledningstilladelse, som regnvandsbassinet er omfattet af, og at udledningen ikke vil medføre forringelse af vandområdets tilstand eller hindre opfyldelse af miljømålet for vandområdet.

Tabel 1: Miljømål og tilstand for Risvang Bæk - øvre løb (jf. vandplan-data.dk)

Vandområde nr.:	c00273
Navn:	Risvang Bæk - Øvre løb
Kategori af overfladevandområde:	Vandløb
Naturlig, kunstig eller stærkt modificeret:	Naturlig
Miljømål for samlet økologisk tilstand/potentiale:	God økologisk tilstand
Miljømål for kemisk tilstand:	God kemisk tilstand
Samlet økologisk tilstand:	Moderat økologisk tilstand
Kemisk tilstand:	God kemisk tilstand
Økologisk tilstand, makrofyter:	Ukendt økologisk tilstand
Økologisk tilstand, fyto-benthos:	Ukendt økologisk tilstand
Økologisk tilstand, benthiske invertebrater:	Moderat økologisk tilstand
Økologisk tilstand, nationalt specifikke stoffer:	Ikke-god økologisk tilstand

16. Tæt befolkede områder

Projektet ligger i byzone og inden for området omfattet af lokalplan nr. 1159, og projektet grænser op til eksisterende boligområder mod nord og øst.

Projektet indeholder ikke aktiviteter, der vil medføre væsentlige risici for befolkningen.

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



Nærmeste fredede areal er kirkefredningen for Mejlby kirke. Afstanden fra projektområdet til denne fredning er ca. 140 m. Der er ikke områder af særlige geologiske interesser i projektområdet.

28. august 2026
Side 16 af 24

Landskabet i projektområdet er karakteriseret som dallandskab. Projektet grænser op til et område udpeget som bevaringsværdigt landskab i kommuneplanen, men projektområdet er ikke omfattet af udpegningen.

Langs den nordlige del af projektområdets vestlige afgrænsning er der registreret et grønt dige, som er beskyttet iht. Museumsloven. Eftersom diget ligger udenfor projektområdet vurderes det ikke, at diget påvirkes af projektet.

Moesgaard Museum har udtalt sig som berørt myndighed ifm. sagsbehandlingen, og oplyser at der på forhånd er foretaget de nødvendige arkæologiske undersøgelser (se Bilag 6: Høringssvar fra Moesgaard Museum).

Der er ikke skovbyggelinjer i projektområdet.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at projektet ikke vil medføre væsentlig påvirkning af landskaber eller lokaliteter af historisk, kulturel eller arkæologisk betydning.



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

28. august 2026
Side 17 af 24

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 vurderes, at kommunens retningslinjer for midlertidige aktiviteter kan overholdes.	

19. Indvirkningens art

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Det vurderes, at projektet kun har en mindre 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.	

21. Indvirkningens intensitet og -kompleksitet

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Aktiviteten er ikke kompleks. Aktiviteten omfatter opførelsen af 89 boliger.	

22. Indvirkningens sandsynlighed

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Miljøpåvirkningerne forventes at svare til de påvirkninger, der erfaringsmæssigt forekommer ved tilsvarende projekter. Påvirkningerne vurderes som velkendte, forudsigelige og uden risiko for væsentlige eller uforudsete negative effekter på natur, kulturmiljø eller mennesker.	

23. Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet

Væsentligt	Uvæsentligt
------------	-------------



	x
Indvirkningerne i anlægsfasen forventes at være kortvarig, lokal og uden væsentlig betydning for området. Indvirkningerne af driftsfasen vil være langvarige, men vurderes uvæsentlige og ikke irreversible.	

28. august 2026
Side 18 af 24

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.	

25. Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Der vurderes ikke at være væsentlige indvirkninger.	



Bilag 1: Ansøgning fra Sweco

28. august 2026
Side 19 af 24

Bilag til afgørelse om projektet ikke er omfattet af krav om miljøvurdering (VVM-pligt) inklusive myndighedsvurdering og screening på side x

Projektnavn: Engvej 7, Mejlby - Boliger

Projektet går ud på etablering af 89 boliger i form af ét og to plans boliger.

Skemaet indeholder bygherrens anmeldte oplysninger af projektet jævnfør ansøgningsskemaet, som fremgår af bilag 1 til Bekendtgørelse om samordning af miljøvurderinger og digital selvbetjening med videre for planer, programmer og konkrete projekter omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) – Miljøvurderingsbekendtgørelsen (BEK nr. 806 af 14. juni 2023) samt kommunens eventuelle bemærkninger til disse oplysninger.

Farvekodeforklaring: 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 omfattet af krav om miljøvurdering (VVM-pligtigt). "Rød" angiver en stor sandsynlighed for at projektet er omfattet af krav om miljøvurdering (VVM-pligt) og "grøn" en minimal sandsynlighed. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med et ja eller nej, da der skal foretages et skøn af myndigheden.

Basisoplysninger	Tekst – Udfyldes af ansøger	Myndighedsvurdering - udfyldes af kommunen
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	Byggeriet består af 89 boligenheder fordelt i ét plan og to plans boliger, med eget skur. Der etableres en gennemgående stamvej, som kobles på eksisterende område placeret nordøst for den aktuelle matrikel. Der er desuden fordelingsveje, som leder frem til de enkelte boliger. Boligerne i delområde I, II, III og VI har fælles parkeringsområder og boliger i delområde V og IV har egen parkeringsplads. Hver bolig udstykkes på egen grund, som støder op mod grønne arealer. Affaldshåndtering sker ved centralt placerede affaldsstationer. Området ændres fra landzone til byzone.	

	Boligenhederne placeres i 24 blokke som forbindes til stamvej vha. fordelingsveje. Alle boligenheder vil få egen udgang til lille terrasse. Der etableres ingen kældre for nærværende byggeprojekt.		
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Engvej 7 ApS CVR-nummer: 43031309 Erhvervsparken 20 8882 Fårvang, Silkeborg Kontakt: Frank Sejersen Mail: fse@gmbejendomme.dk Tlf: 93632606		
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	Sweco Danmark A/S Papirfabrikken 24 8600 Silkeborg Kontakt: Jakob Gjødvad Ottesen Mail: jakobgjodvad.ottesen@sweco.dk Tlf: 70241094		
Projektets adresse, matrikelnummer og ejerlav. For havbrug angives anlæggets geografiske placering angivet ved koordinater for havbrugets 4 hjørneafmærkninger i bredde/længde (WGS-84 datum).	Ny adresse: Engvej 7 5t Mejlby By, Mejlby		
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 eksempel 1:50.000 – Målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.	Vedlagt som BILAG A og B: Bilag A: K02_H1_LX_N101 Situationsplan Bilag B: K02_H1_LX_N103 Belægning- og beplantningsplan Bilag C: Markering af regnvandsbassin syd for projektgrund		
Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækingsanlæg).	Målestok angives:		
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 VVMpligtigt. 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		Projektet vurderes at være omfattet af punkterne 10b. pkt. 10b: Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg, for så vidt angår de områder, der jævnfør lokalplan overgår til byzone.	

Projektets karakteristika	Tekst	Myndighedsvurdering
1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matrikelnummer og ejerlav	Engvej 7 ApS Bals Mark 2, 8541 Skødstrup Cvr.: 43031309	
2. Arealanvendelse efter projektets realisering. Det fremtidige samlede bebyggede areal i m ² Det fremtidige samlede befæstede areal i m ² Nye arealer, som befæstes ved projektet i m ²	Arealet skal benyttes til boliger. Samlede bebyggede areal ca. 6.550 m ² (6.050 m ² boliger samt 500 m ² skure)	
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning - Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i meter - Projektets samlede grundareal angivet i hektar eller m ² - Projektets bebyggede areal i m ² - Projektets nye befæstede areal i m ² - Projektets samlede bygningsmasse i m ³ - Projektets maksimale bygningshøjde i meter - Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet	Der er ikke behov for grundvandssænkning. Matriklernes samlede grundareal udgør 47373 m ² . Samlede bebyggede areal ca. 6550m ² . Samlet bygningsmasse 27697 m ³ , inkl. skure. Maksimal bygningshøjde: 6,9 meter over terræn. Ingen nedrivningsarbejder.	

4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde: - Vandmængde i anlægsperioden - Affaldstype og mængder i anlægsperioden - Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden - Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden - Håndtering af regnvand i anlægsperioden - Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå	Der vil kun blive anvendt almindelige byggematerialer til etablering af bygninger og veje. Ingen vandmængde, udover almindelig vand til byggebrug. Alene almindeligt byggeaffald. Jord der afrømmes bortskaffes ifht. reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen. Området er ikke kortlagt jf. jordforureningsloven, jf. pkt. 37. Spildevand alene fra toiletforhold til byggeriets beskæftigede. Etableres som samletank indtil forsyningsvirksomheden kan modtage. Ingen spildevand med udledning til vandløb, søer eller hav. Regnvand håndteres ved henledning af regnvand til eksisterende lavning mod syd og lavning mod vest. Anlægsperioden er planlagt til perioden Opstart: August 2026 Afsluttet: April 2027	
--	---	--

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 Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen Vandmængde i driftsfasen	Ingen bemærkninger, da der ikke sker produktion.	
6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen: Farligt affald: Andet affald: Spildevand til renseanlæg: Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav: Håndtering af regnvand:	Ingen farlig affald. Området spildevandskloakeres iht. lokalplanen og spildevandsplan. Projektområdet ligger på matrikel 5t og indenfor Egå renseanlægs opland. Der lægges i Spildevandsplan 2021-2026 nye spildevandssystemer i de	

	udlagte kloakoplande, så området skal separatkloakeres. Regnvand skal også håndteres separat og tilsluttes Aarhus Vand A/S. Ingen spildevandsudledning direkte til vandløb, sø eller hav. Regnvand fra bygningen og belægning skal ledes til regnvandsbassin på matriklen. Projektområde planlægges med fald væk fra bygninger og skråningsanlæg til håndtering af klimavand. Projektet skybrudssikres iht. vandhåndteringsplan. Vedlagt til ansøgningen, Bilag C, vandhåndteringsplan. Plan for skybrudssikring er udarbejdet af Sweco.		
Projektets karakteristika	Ja Nej	Tekst	Myndighedsvurdering
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 BREFdokumenter?	☐	X Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« → gå til punkt 12.	
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?	☒	☒ Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BREFdokumenter, 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.	

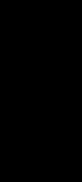
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes.	
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?		X	Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til punkt 17.	
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 Anlægsarbejdet vil være omfattet af lokalplan 1159	
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 Projektet omhandler boligbebyggelse og vil ikke medføre særlig støjbelastende trafikstøj.	
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 punkt 20.	
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?			Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen. Der vil ikke være processer, som medfører luftforurening.	

19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?		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 vil der ifm. byggearbejder kortvarigt kunne opstå støvemission. Gener forhindres gennem hensigtsmæssig tilrettelæggelse af arbejdet, renholdelse af køreveje, vanding mv. Driftsfase Nej. Der er tale om et projekt og aktivitet, som ikke omfatter støvende processer.	
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener i anlægsperioden? I driftsfasen?	X	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse. Nej til begge forhold.	
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. Anlægsfasen: Der vil i anlægsfasen være arbejdsbelysning på arbejdspladsen, som tændes efter behov jf. gældende AT regler herfor. Idet arbejdet helt overvejende udføres i dagtimerne og på virksomhedens eget område forventes belysning ikke at kunne give anledning til gener.	
Hvis der svares nej, så beskriv stadig forholdene i anlægsperioden og driftsfasen, så sagsbehandleren har mulighed for at vide hvorfor og hvordan.			

			Driftsfasen: I området etableres belysning af hensyn til sikkerhed og tryghed. Af projekt fremgår, at belysning sker med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne således, at der ikke sker gener for omkringboende.	
--	--	--	--	--

23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen, jævnfør bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 372 af 25. april 2016?		X	Nej	
Projektets placering	Ja Nej		Tekst	Myndighedsvurdering
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	X		Aarhus kommune Vedtaget lokalplan nr. 1159 Boligområde ved Engvej 7 i Mejlbj	
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 indenfor kystnærhedszonen?		X		
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 hektar og mere end 20 meter 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.			Estimeret 350 meter til beskyttet sø, sydvest for projektet.	

32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?	Y	X	Ansøger har ikke viden om fund af beskyttede arter i projektområdet. Der foreligger ikke i Naturdata, artsfund.dk oplysninger om registreringer i området.	
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			Fredede område estimeret 175 m fra indkørsel til matriklen. Fredede område på matrikel 4g, Mejlbyvej 678, Mejlby	
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			Estimeret 15 kilometers afstand til Natura-2000 område. Nationalpark Mols Bjerger, Kalø Slotsruin	
35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, for eksempel i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?	X		Hvis »ja« angives hvilken påvirkning, der er tale om. Iht. punkt 6.	
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser?	X		Placeret indenfor OD område. Baseret på Aarhus Kommunes spildevandsplan er målet at beskytte grundvandet, da det er en kilde til drikkevand, og projektområdet ligger i sårbare områder og beskyttelseszoner. Link til kort: https://webkort.aarhuskommune.dk/spatialmap	
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?	Y	X	Der er ikke kortlagte V1 eller V2 jordforureninger jf. jordforureningsloven i projektområdet.	
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.	X		Dele af projektområde indplaceret i A1-scenarie for oversvømmelser.	
39. Er projektet placeret i et område, der, jævnfør oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		X	Ikke iht. https://oversvommelse.kyst.dk/	
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		

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?		Der er ikke foretaget egentligt tilpasninger i projektet mhp. at undgå eller kompensere for væsentlige miljøpåvirkninger udover allerede givet tilpasning givet i lokalplan.

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

Dato: 20.05.2026 Bygherre/anmelder: Jakob Gjødvad Ottesen, Sweco, på vegne af Bygherre: Engvej 7 ApS
01.09.2026 Rev. A

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.

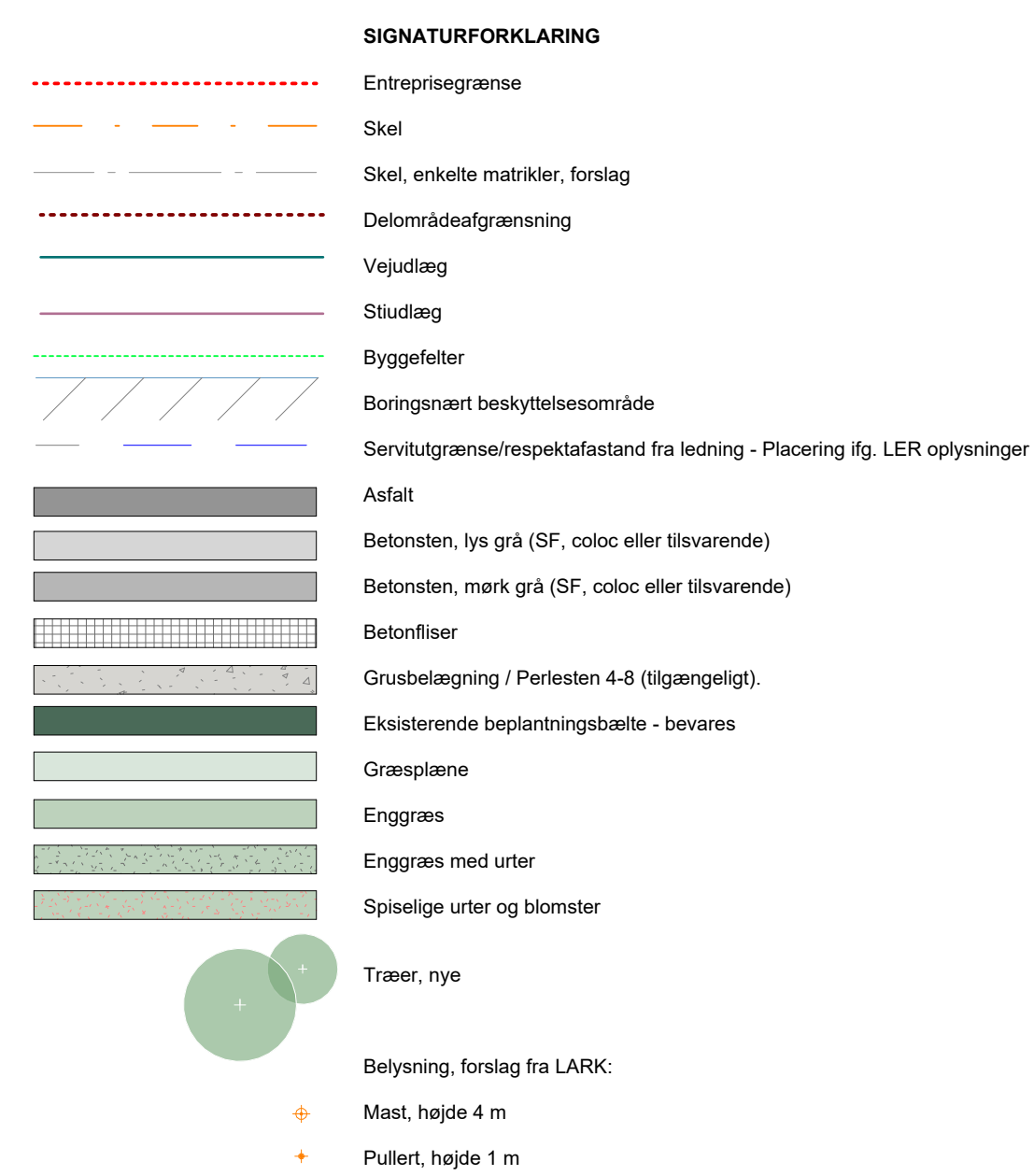
Farverne »rød/gul/grøn« angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. »Rød« angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og »grøn« en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er sort, kan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



Bilag 2: Situationsplan

28. august 2026
Side 20 af 24



Samlet størrelse af matrikel: **47373 m²**

Belægning og beplantning arealer

Overflader
 Primær bebyggelse
 Sekundær bebyggelse
 Transformation
 Asfalt - Størvej
 Asfalt - Størvej udfør matrikel
 SF Colic bebyggelse - Parkeringspladser og vej
 SF bebyggelsen - St. forlov, renovation
 SF bebyggelsen - forlov udfør matrikel
 Betonfliser - Indgangsti
 Betonfliser
 Grusbelægning
 Grusbelægning - udfør matrikel
 Ekst. grusl med nord
 Ekst. belægning ved vandboring
 Betontrappe
 Grønne flader

Parkeringsopgørelse	
Type	Antal Stk.
2600x5000_Fælles parkering	81
2600x5000_Privat parkering	30
3600x5000_HC Parkering til Bil	4
4600x9000_HC Parkering til Kassevogn 2	4
Grand total: 119	119

PARKERING
I henhold til den kommunale parkeringsnorm beregnes parkeringskravet som følger:

- Boliger over 60 m²: 1,5 parkeringsplads pr. bolig
- Boliger på eller under 60 m²: 0,5 parkeringsplads pr. bolig

Enkelte boliger er disponeret med 2 parkeringspladser. I normregnskabet medregnes disse dog alene med 1,5 plads pr. bolig (for boliger over 60 m²), idet den overskydende 0,5 plads ikke indgår i den fælles differentierende norm.

Det samlede projekt opfylder dermed den gældende parkeringsnorm.

Parkerings behov -

- 20 boliger under 60 m²: 0,5 pladser per bolig = 10 pladser
60 boliger: 1,5 pladser per bolig = 103,5 pladser
Da der ved 11 boliger etableres 2 pladser, etableres der 5,5 pladser mere end krævet

P-pladser inkorporeret i projekt

- 2600x5000 Fællesspærkning - 81 p-pladser
2600x5000 Privatspærkning 1 plads pr bolig - 8 p-pladser
2600x5000 Privatspærkning 2 plads pr bolig - 22 p-pladser
3600x5000 HC Parkering til Bil 4 stk.
4600x5000 HC Parkering til kassevogn 4 stk.

- Delområde 1:
0,5 plads x 6 boliger = 3 pladser
1,5 plads x 12 boliger = 18 pladser

- Delområde 2
21 p-pladser

- Delområde 3
21 p-pladser
+ 2 pladser fra delområde 6

- Delområde 4
1,5 plats x 10 bostäder

- Delområde 5
1,5 plats x 9 bolloer

- Delområde 6
1,5 plads x 14 boliger = 21 pladser
0,5 plads x 2 boliger = 1 plads.
2 pladser placeres i delområde 3
20 pladser placeres i delområde 6.

CYKELPARKERING:
Cykelparkering indgår i depotrummene iht. Århus kommunes vejledning "Opbevaringsplads til boliger" med 5 m² til boliger under 100 m² og 8 m² til boliger over 100 m².

BEMÆRKNINGER

Skel omkring de enkelte boliger er forslag fra LARK og er ikke fastlagt.

Revision A
Skel ændret ved stuebund og boliger blok 13,14,19 og 20.
Sikker stikrødsning ved Heltbovej (se også tegninger fra vej).
1,5 p-plads indeni delområdet. - 2 p-pladser fra delområde 6 er placeret i delområde 3
i forbindelse med transformatorstation.
Forslag til udstykning justeret som følge af krav til min. 25 m2 baghave.
Stedligk adgangsstier til bolig justeret bredde hvor muligt.
Vejdepladser og veje ændret iht kommentarer.
Minimumsafstand fra træer og renovation til belysning.
Antal renovationsbeholdere opdateret iht beregning.

Rev. A se ovenfor Dato: 13-05-2026 Sign.: HKA

Engvej 7, Mejlby - Boliger

Bygherre: Engvej, Hjortshøj Holding ApS

Dato: 25.03.2026

Emne:	Situationsplan	Sag. nr.:	41017538	Tegn. nr.:	K02_H1_LX_N101	A
Fase:	Myndighedsprojekt	Mål:	1 : 500	Sign:	HKA	

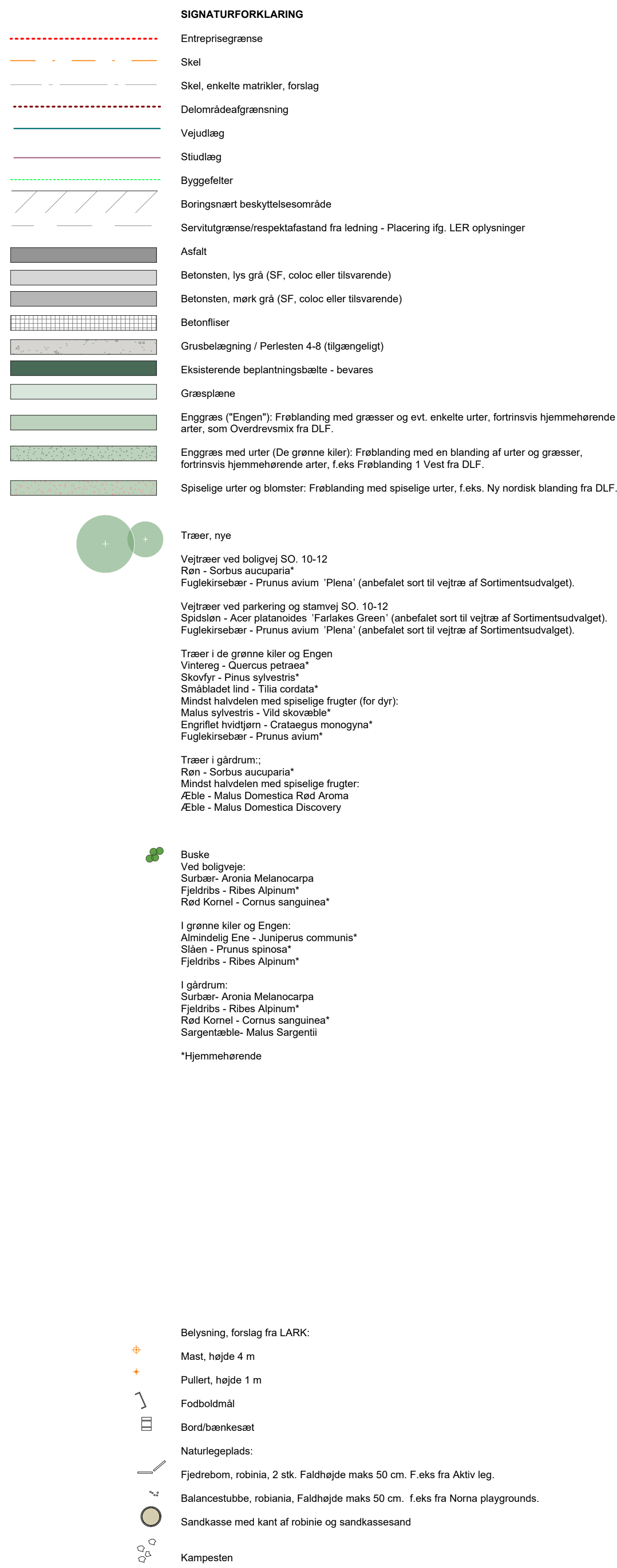
Sweco Architects
Arkitekt: Papirfabrikken 24 T: +45 7024 1000
8600 Silkeborg www.swecoarchitects.dk

☐	Adresse	T:
	By	www.



Bilag 3: Belægning- og beplantningsplan

28. august 2026
Side 21 af 24



Revision A
Planteliste

Skøl ændret ved studiøvej og boliger blok 13,14,19 og 20.
Sikker stikrødsning ved Helbovej (se også tegninger fra vej).
1,5 m-paknis indenfor transformation. 2-z-pladser fra delområde 6 er placeret i delområde 3a.
Hæks omgiver delområde 4.

Forslag til udstyknng Justeret som følge af krav til min. 25 m2 baghave.
Studerne adgangstiet til bolig justeret bredde hvor muligt.
Vendepladser og veje ændret iht kommentarer.
Minimumsafstand fra træer og renovation til belysning.
Antal renovationsbeholdere opdateret iht beregning.

Rev. A se ovenfor Dato: 13-05-2026 Sign.: HKA

Engvei 7 Meilby - Boliger

Bygherre: Engvej, Hjortshøj Holding ApS

Dato: 25.03.2026

Emne: **Belægning- og beplantningsplan**

Sag. nr: 41017538 Tegn. nr.: K02_H1_LX_N105

Fase: Myndighedsprojekt

Sign: HKA

Sweco Architects
SWECO

■ Arkitekt: Papirfabrikken 24
8600 Silkeborg

T: +45 7024 1000
www.swecoarchitects.dk

Adresse T:
By www

T:
www



Bilag 4: Vandhåndteringsplan

28. august 2026
Side 22 af 24

Teknisk notat

Tillæg til regnvandshåndteringsplan for matr. 5t Engvej, Mejlby, 8530 Hjortshøj,

Projekt: EMB, Mejlby

Udfærdiget af: Negin Hosseinzadeh og Bo Tandrup

Bygherre:

Dato:

Projektnummer: 41015830

Kontrolleret af: Tandrup, Bo

Projektleder:

Ændringsliste:

Version	Dato	Beskrivelse af ændringen	Revideret	Godkendt af

Indhold

1.	Indledning	2
2.	Befæstelsesgrad	2
3.	Skybrudsanalyse	4
3.1.	Eksisterende terrænforhold	4
3.2.	Skybrudsplan-fremtidigt terræn	8

1. Indledning

Nærværende er tillæg til regnvandshåndteringsplanen for matrikel nr. 5t, beliggende i Mejlby udarbejdet af Lynghus Consult 12. januar 2021 i forbindelse med lokalplan nr. 1159.

Formålet med tillægget er at beskrive hvordan området realiseres i virkeligheden, samt at beskrive den endelig befæstelsesgrad for projektområdet.

Derudover en beskrivelse af skybrudsanalyse for den eksisterende situation og redegørelse for, hvordan skybrudsregn håndteres ved den fremtidige udbygning af området.

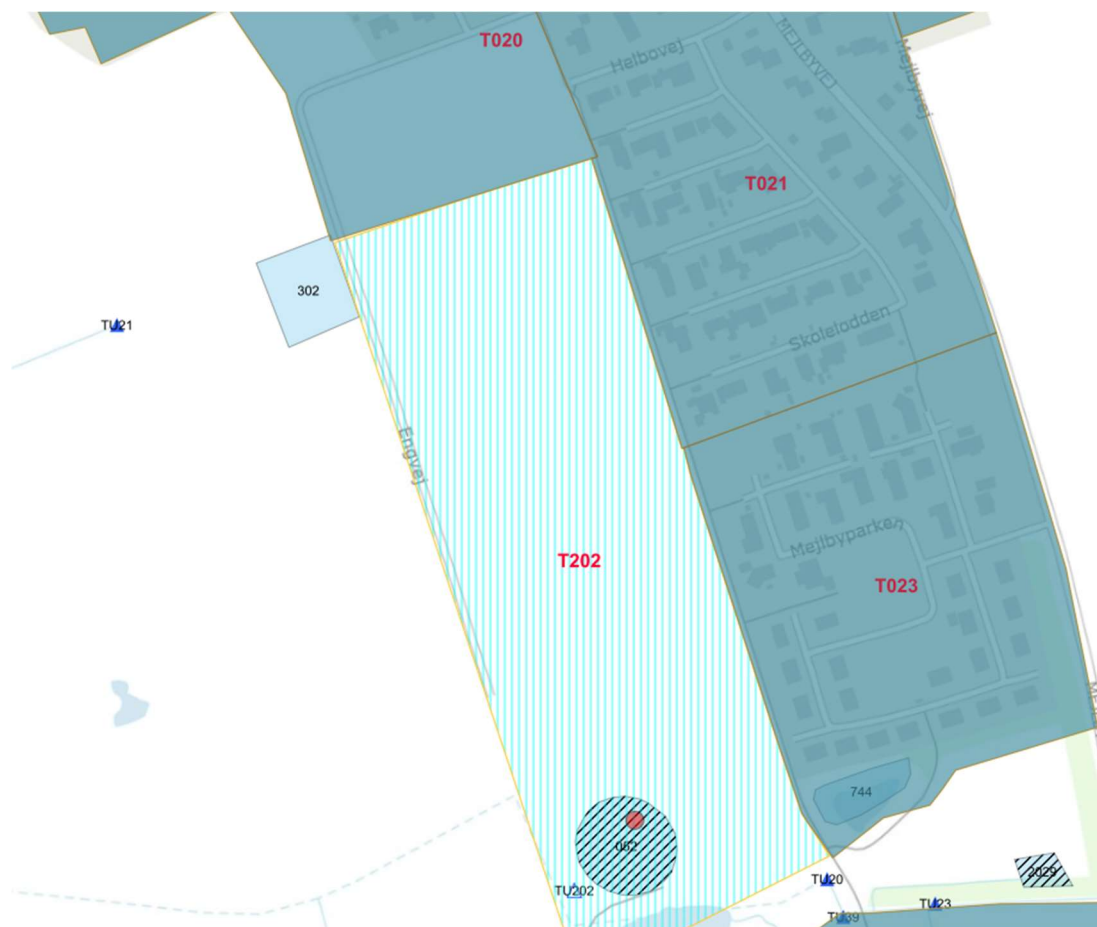
Håndteringen er hverdagsregn formodes at være beskrevet i regnvandshåndteringsplanen fra Aarhus Vand A/S dateret 3. juni 2021. Det kan nævnes at Aarhus Vand ikke etablere bassin til regnvandshåndtering i området.

2. Befæstelsesgrad

Jf. spildevandsplanen er området delt op i to kloakoplande.

T020 mod nord og T202 mod syd jf. figur 1.

Opland T202 skal løbe til bassin 052 med udløb til TU202 og opland T020 skal løbe til bassin 302 med udløb TU21.



Figur 1. Kloakoplande i området omkring Mejlby

Forsyningen har oplyst at stamvejen der går gennem opland T020 er planlagt bassin 052 grundet pladsproblemer i bassin 302.

Der er derfor udregnet befæstelsesgrader for de to oplande samt en befæstelsesgrad for hele lokalplanområdet som det er gjort i regnvandshåndteringsplanen udarbejdet af Lynghus Consult 12. januar 2021.

For kloakopland T020 må befæstelsesgraden ikke overstige 35% mens den i kloakopland T202 ikke må overstige 55%.

Nedenstående tabel viser, at befæstelsesgraden for kloakopland T020 bliver 15% og for T202 44%. Samlet set bliver befæstelsesgraden for lokalplanområdet 36%

Boligområde Mejlbyst - T202				
Arealer og befæstelse	Areal (m ²)	Arealandel (%)	Beff.Koeff. (tal)	Bef. Areal m ²
Fuldt befæstede områder f.eks. asfalterede veje	1368	4	0,9	1231
Tagflader	6463	20	0,9	5817
Flisebelægning	8439	26	0,7	5907
Grusmacadam (komprimeret SG o. lign.)	158	0	0,5	79
Græsarmring	0	0	0,4	0
Grusareal	0	0	0,3	0
Grønne områder	16599	50	0,1	1660
Sum	33027	100		14694
Samlet befæstelsesgrad				44 %
Boligområde Mejlbyst - T020				
Arealer og befæstelse	Areal (m ²)	Arealandel (%)	Beff.Koeff. (tal)	Bef. Areal m ²
Fuldt befæstede områder f.eks. asfalterede veje	450	3	0,9	405
Tagflader	120	1	0,9	108
Flisebelægning	171	1	0,7	120
Grusmacadam (komprimeret SG o. lign.)	523	4	0,5	261
Græsarmring	0	0	0,4	0
Grusareal	0	0	0,3	0
Grønne områder	13082	91	0,1	1308
Sum	14346	100		2202
Samlet befæstelsesgrad				15 %
Samlet areal T202 og T020	47373			16897
Samlet befæstelsesgrad				36 %

Figur 2. Befæstelsesgrader for områderne T020 og T202

3. Skybrudsanalyse

Regnvandsmængderne er bestemt på baggrund af Klimaatlas/ DMI. Ifølge Aarhus Kommune beregnes der med en ekstremregn tilsvarende en 100-årshændelse (90 mm/døgn) fratrasket en 5-års regn hændelse (50 mm/døgn), som skal håndtere overfladestrømning. Dette udgør en ekstremregns situation tilsvarende 40 mm døgnhændelse.

3.1. Eksisterende terrænforhold

Ved at analysere placeringen af lavninger og strømningsveje i det eksisterende terræn kan der opnås en indikation af, hvordan foranstaltninger til regnvandshåndtering hensigtsmæssigt bør placeres. Strømningsveje og lavninger kan ses på Figur 3.

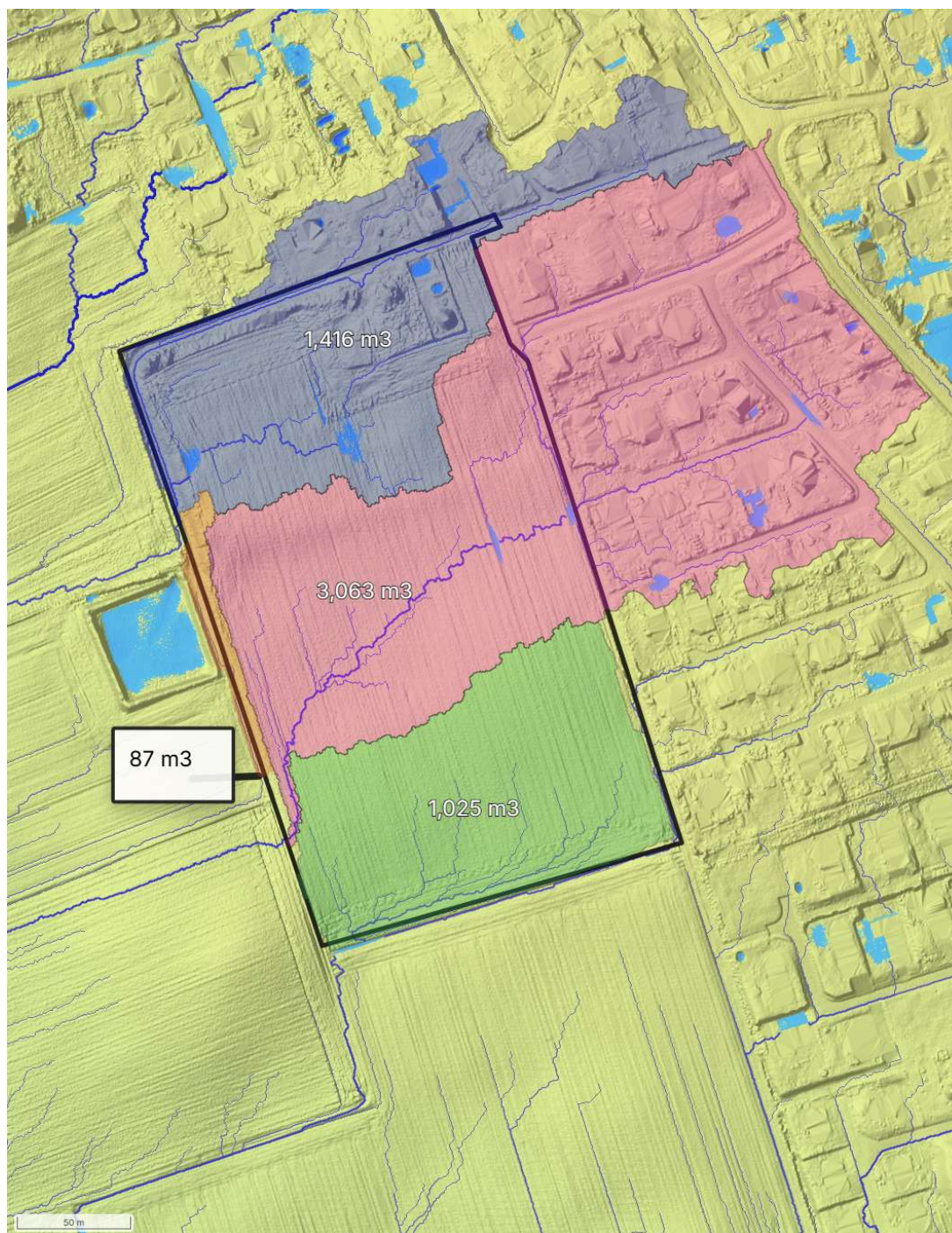


Figur 3. Oversigtskort over strømningsveje (vist med blå pile). Blå pile angiver interne strømningsveje ved skybrudssituation- lyserøde pile angiver strømningsveje ind og ud af projektområdet (Scalgo)

Det eksisterende terræn har en opmagasineringskapacitet på ca. 12,3 m³ regnvand. Området består af fire oplande, og afstrømningsvolumen til det eksisterende terræn er beregnet for hvert opland ved hjælp af værktøjet Scalgo LIVE og vist i figur 2.

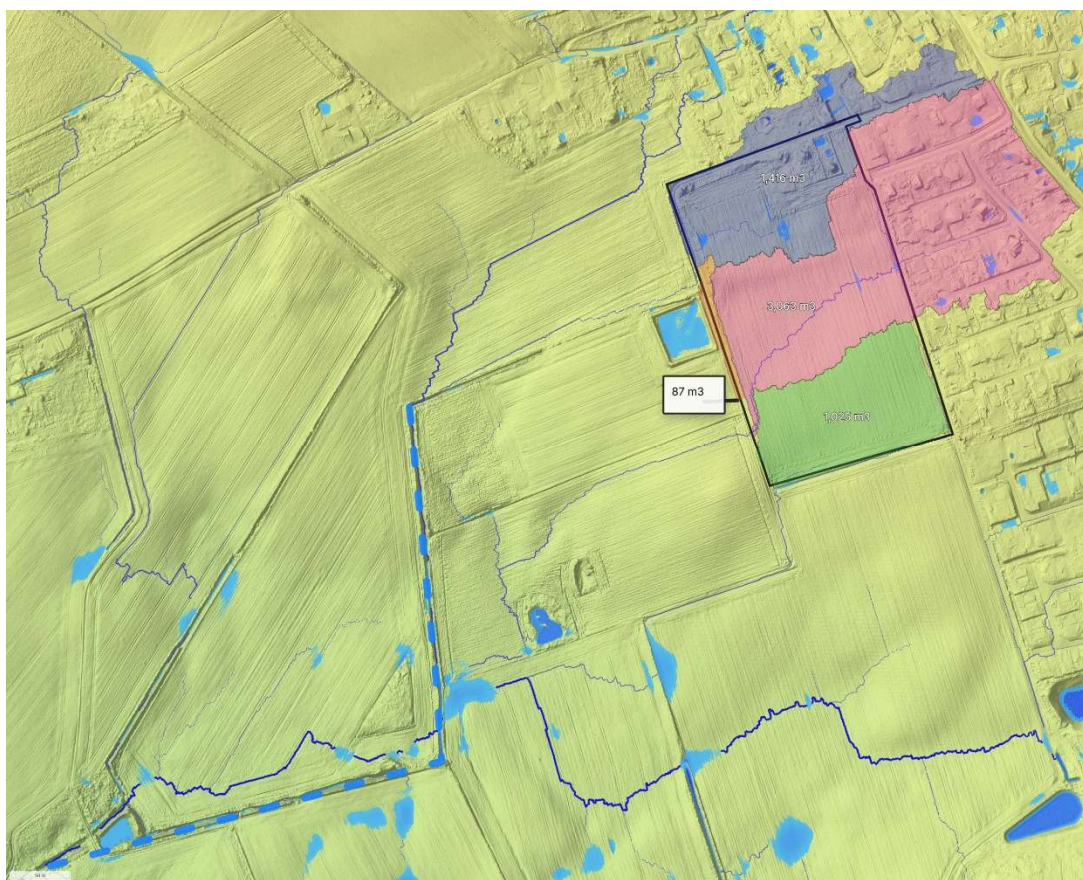
Da der ikke er noget signifikant volumen i det eksisterende bluespot, vurderes det som ubetydeligt, og skybrudsvand skal derfor ikke tilbageholdes i området, men ledes igennem

området, så bygningerne ikke bliver oversvømmet. Det betyder at det ikke er nødvendigt med en skybrudslavning i området som tidligere anvist.



Figur 4. Eksisterende afstrømningsvolumen i projektområdet for hvert opland (Scalgo live)

Nedenstående figur viser den nærmeste recipient i forhold til udledningspunktet for alle oplande.



Figur 5. Udledningsforslag (nærmeste større recipient) – blå stiplede linje (Scalgo)

3.2. Skybrudsplan-fremtidigt terræn

Skybrudshåndteringen i området planlægges således, at opmagasineringskapaciteten i lokalplansområdets eksisterende terræn fastholdes uændret ved den fremtidige udbygning. Planen er udarbejdet med respekt for områdets topografiske forhold og det eksisterende afstrømningsmønster.

De interne strømningsveje sikres ved indarbejdelse af dybdelinjer i terrænet samt ved udformning af veje, der leder skybrudsvand, med tilstrækkeligt længdefald og et vejprofil, som sikrer overfladisk afstrømning til grøfter. I forbindelse med detailprojekteringen sikres det, at vandet kan ledes sikkert og uhindret til lavningsområder uden risiko for oversvømmelse af bygninger.

Vejarealer, stier, grønne arealer og parkeringsområder kan anvendes til afledning og håndtering af skybrudsregn. Figur 4 viser strømningsveje ind og ud af projektområdet baseret på bebyggelsesplanen.



Figur 6. Plan for skybrudshåndtering ved foreløbig disponeringsskitse for lokalplanområdet. Lyserøde pile angiver interne strømningsveje ved skybrudssituation. Gule pile strømningsveje ind- og ud af lokalplanområde ved skybrudssituation. Blå stiplede linjer angiver placeringen af grøfter inden for projektområdet.



Bilag 5: Regnvandsbassin

28. august 2026
Side 23 af 24

Bilag C





Bilag 6: Høringssvar fra Moesgaard Museum

28. august 2026
Side 24 af 24

Aarhus Kommune

Teknik og Miljø, Plan og VVM

Karen Blixens Boulevard 7,

8220 Brabrand

Protector
Hendes Majestæt
Dronning Margrethe II

17.09.2026

Arkæologisk vurdering ift. GEO-2026-003761 Lokalplan 1159, Engvej 7, Mejlbj



Moesgaard Museum har foretaget arkivalsk kontrol af ovennævnte område med det formål at lokalisere eventuelle spor efter menneskelige aktiviteter, der er omfattet af Museumslovens § 27, dvs.: Strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt (jf. Museumslovens § 27 stk. 1).

Som det ses på ovenstående kort, er størstedelen af arealet allerede blev arkæologisk forundersøgt og udgravet (blå felter). Den nordlige del af matriklen indgik på daværende tidspunkt ikke i undersøgelsesarealet, men da området indtil ca. 2005 var dækket af drivhus- og boligbebyggelse, er evt. fortidslevn på stedet formentlig ødelagt af denne. Derfor anser Moesgaard Museum det ikke for nødvendigt at foretage yderligere arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejdet.

Skulle der mod forventning dukke arkæologisk materiale op i forbindelse med evt. kommende gravearbejde, skal Moesgaard Museum underrettes. Museet vil da foretage de nødvendige undersøgelser. Udgifterne til en evt. udgravning dækkes af Slots- og Kulturstyrelsen (jf. Museumsloven § 27 stk. 5:2).

Med venlig hilsen
Karin Poulsen
Arkæolog, cand.mag.