



«Navn»

«Adresse»

«By»

20. oktober 2025

Side 1 af 6

Partshøring og naboorientering vedr. ejendommen

Fortebakken 32B, 8240 Risskov

Vi har i Byggeri modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre 4 primære bebyggelser til undervisning, med diverse faciliteter på udearealer, såsom parkerings-, adgangs-, lege-, og opholdsarealer mv., i tilknytning til ny og eksisterende bebyggelse, som en udvidelse af Risskov Skole på Fortebakken 32B, 8240 Risskov.

Beskrivelse af det ønskede byggeri

Bygherre ønsker at udvide kapaciteten på Risskov skole. Dette sker ved ansøgning om opførsel af 4 primære og fritstående bebyggelser til undervisning. Disse 4 bygninger kaldes for følgende:

- Bygning 8 - "Madhuset"
- Bygning 5 - "Naturhuset"
- Bygning 9 - "Indskolingshuset"
- Bygning 10 - "Billedkunsthuse"

De 4 nye bebyggelser ønskes opført i primært genbrugstagsten og med en udformning, der er tilpasset eksisterende bebyggelses arkitektoniske præg og udtryk. Ved indretning af bebyggelse og tilpasning af fx vinduer, døre og adgange, er der også fokus på at etablere gode, moderne og lettilgængelige læringsfaciliteter for brugerne.

Bebyggelsen er desuden tilpasset det faldene terræn, fra vest mod øst og med stort fokus på gode kantzoner omkring bebyggelserne og tilhørende opholds- og udearealer, til fx fællesskab, sport og andre aktiviteter.

Der er i projektet fokus på at bevare flest mulige af de eksisterende træer og ellers reetablere nye træer i videst muligt omfang – særligt fokus på træer mellem ny og eksisterende bebyggelse til vejskel ved Fortebakken.

Ovenstående udfoldes yderligere i beskrivelser og på illustrationer/tegninger i vedlagte projektmateriale.

TEKNIK OG MILJØ

Aarhus Kommune

Byggeri

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 22 13

E-mail:

byggesag@mtm.aarhus.dk

Sag: S2023-2100

Sagsbehandler:
Dennis Bech

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

PARTSHØRING

Det siger reglerne

Byggeriet er omfattet af Bygningsreglement 2018 (BR18). Det fremgår af § 168, at kommunen ikke kan nægte at godkende et byggeri, hvis det overholder byggeretten.

Hvis et byggeri hverken helt eller delvist er omfattet af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten, skal vi foretage en helhedsvurdering, jf. BR18, § 169. Helhedsvurderingen fastlægger byggeriets samlede omfang og indvirkning på omgivelserne ud fra en række givne kriterier. Der er ikke tale om en dispensation fra BR18, men en konkret vurdering af det ansøgte.

Forholdene i denne sag

Byggeriet er hverken helt eller delvist omfattet af byggeretten, fordi bebyggelsens afstand til skel, ikke er reguleret i byggeretten eller gældende byplanvedtægt 1.

Afstande til nærmeste skel fra de nye primære bebyggelser ønskes som følgende:

- Bygning 8 - "Madhuset" - 2,6 m til nordligt vejskel, ved Fortebakken.
- Bygning 5 - "Naturhuset" - mere end 25 m til nordligt vejskel, ved Fortebakken.
- Bygning 9 - "Indskolingshuset" - 3,7 m til nordligt vejskel, ved Fortebakken.
- Bygning 10 - "Billedkunsthuse" - 12,5 m til østligt naboskel, ved Fortebakken 36. Afstand til vejskel ved Fortebakken er ca. det samme.

Derudover vurderes byggeretten vedr. bebyggelsesprocent, højde og etageantal, som beskrevet nedenfor:

Der ønskes en samlet bebyggelsesprocent på grunden på 50,62 % pga. en samlet ny bebyggelse med et etageareal på 3175 m² og nedrivning af eksisterende 125 m². Byggeretten giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 45 %, jf. BR18 § 170 stk. 2.5.

Den primære nye bebyggelse ønskes opført med følgende højder målt fra naturligt terræn og etageantal:

- Bygning 8 - "Madhuset" op til ca. 18,7 m - 4 etager.
- Bygning 5 - "Naturhuset" op til ca. 9,9 m - 1 etage.
- Bygning 9 - "Indskolingshuset" op til ca. 13,1 m. - 2 etager.
- Bygning 10 - "Billedkunsthuse" op til ca. 9,9 m - 1 etage.

Byggeretten giver mulighed for en højde op til 8,5 m / 2 etager, jf. BR18 § 176.

Kommuneplanramme 150221OF

Kommuneplanramme 150221OF angiver maks. højde på skolens grund som værende 12 m og maks. etageantal som værende 4 etager. Derudover angiver den en bebyggelsesprocent på 45 %.

De generelle kriterier ifm. helhedsvurdering

På baggrund af ovenstående skal vi foretage en vurdering af byggeriets samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. BR18, §§ 187-195.

I vurderingen skal følgende generelle kriterier indgå:

- 1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.*
- 2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.*
- 3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.*
- 4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.*
- 5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402.*
- 6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.*

Når vi skal vurdere, om der kan gives en byggetilladelse efter en helhedsvurdering, sender vi sagen i partshøring. Vi sender sagen til de parter, som vi vurderer, kan have en væsentlig og individuel interesse i sagen, jf. forvaltningslovens § 19. Det giver dig som part mulighed for at reagere, hvis du har oplysninger, som vi skal bruge i vores vurdering. Først herefter kan vi træffe en afgørelse i sagen.

Du skal være opmærksom på, at udsigtsforhold og værdiforringelse af ejendomme ikke er et hensyn, som kommunen lovligt kan inddrage i helhedsvurderingen.

NABOORIENTERING

Det siger reglerne

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne. Det betyder, at forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt.

Derimod forudsætter forhold, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne efter planlovens § 19.

Forholdene i denne sag

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1, som udlægger området til blandet anvendelser.

I denne sag skal kommunen godkende byggeriet efter følgende bestemmelse:

§ 4. På følgende ejendomme i Vejlbj kommune, som vist på oversigtskortet med rød bræmme, matr.nr. 9a og 8f øst for Grenå landevej, 7x, 7y, 7ag, 7au, 6a, 20a, 5a, øst for landevejen 5ab, som vist på oversigtskortet, 150a, 34a, 33m og 33a øst for landevejen, må kun opføres beboelseshuse med tilhørende udhuse. Bygningerne må højst have to fulde etager og tagetage, ligesom hver bygning skal være fjernet mindst 23 m fra naboskel, idet dog kommunalbestyrelsen efter ansøgning kan tillade sammenbygning af to nabohuse med een etage og tagetage.

Bygningerne ved vejene, ved den projekterede station på begge sider af banen mellem Vestre Strandallé og Grenå landevej kan dog tillades opført i to etager med manzard eller tre fulde etager og sammenbyggede to og to eller flere i række, alt dog efter en plan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

For garager, udhuse og lignende, der ikke har større højde end 3 m, gælder afstand fra naboskel dog ikke. Bygninger til industriel brug må kun indrettes i forbindelse med butikshandel, bagerier, reparationsværksteder og lignende.

Dispensation fra disse bestemmelser kan meddeles af kommunalbestyrelsen, hvad angår bygninger til offentligt brug.

Når vi skal vurdere, om der kan gives en dispensation fra en lokalplan, skal vi orientere ejere og brugere, som er omfattet af planen, naboer og andre som vurderes at have en interesse i sagen samt visse foreninger. Det giver disse mulighed for at reagere, hvis der er oplysninger, som vi skal bruge i vores vurdering. Først herefter kan vi træffe en afgørelse i sagen.

Det skal du gøre

I de vedhæftede bilag kan du se, hvordan byggeriet vil se ud.

Hvis du har kommentarer til ovenstående, bedes du sende dem til os på vores hovedmail: byggesag@mtm.aarhus.dk.

Du bedes indlede din mail med overskriften "*Høringssvar - Byggesag S2023-2100*". Det vil hjælpe os i sagshåndteringen.

Hvis du har kommentarer til byggeriet, skal vi have dem senest den 3. november 2025, så de kan indgå i vores vurdering.

Hvis du ikke har kommentarer, skal du ikke foretage dig noget.

For god ordens skyld skal du vide, at dine kommentarer bliver sendt til den, der har søgt byggetilladelse. Ansøger har herefter mulighed for at komme med sine bemærkninger til kommentarerne.

Sagens videre forløb

Vi foretager en konkret vurdering af det ansøgte ud fra alle de oplysninger, vi har i sagen.

Sagens udfald kan ende med en af tre afgørelser:

- Tilladelse til at opføre det ønskede byggeri
- Tilladelse, hvis byggeriet rettes til efter kommunens anvisninger
- Afslag til byggeriet

Du får besked

Vi sender dig en orientering om afgørelsen, når den foreligger.

Bilag

Vi har vedhæftet de bilag, som viser det ønskede byggeri:

- Internt dokument nr. D2025-364280: RIS_K00_CO8_Partshøring og Naboorientering (beskrivelser mv.)
- Internt dokument nr. D2025-364285: 20251003_Høringsbilag (tegninger, illustrationer mv.)

Vi gør opmærksom på, at tegninger, der sendes med digital post, ikke altid er målfaste i forhold til det målestoksforhold, der er angivet på tegningsmaterialet, når de åbnes i din indbakke.

Kopi af dette brev er sendt til ansøger til orientering.

Med venlig hilsen

Dennis Bech
Byggesagsbehandler

Aarhus Kommune registrerer og bruger de oplysninger, du giver os i forbindelse med din henvendelse. Vi bruger oplysningerne for at behandle sagen. Aarhus Kommune er dataansvarlig for behandling af personoplysninger, og du kan læse mere om kommunens behandling af personoplysninger her:
<https://aarhus.dk/databeskyttelse/byggeri>