



Ejendomsselskabet Vanggårdsvej ApS
Spørringvej 15
8530 Hjortshøj

8. oktober 2026
Side 1 af 15

Afgørelse om, at Opførelse af rækkehuse på Vanggårdsvej, Hårup, ikke er omfattet af krav om miljøvurdering

TEKNIK OG MILJØ
By og Natur
Aarhus Kommune

Aarhus Kommune har den 13. maj 2026 modtaget jeres ansøgning om opførelse af 16 rækkehuse på Vanggårdsvej i Hårup. Der er efterfølgende indsendt uddybende oplysninger senest den 14. september 2026.

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:

- At placeringen er i overensstemmelse med lokalplanen for området.
- At der ikke vil ske nogen nedsivning af forurenende stoffer, som vil kunne medføre en påvirkning af jord, grundvand og recipient.
- At projektet ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura-2000 områder eller bilag IV-arter.
- At projektet ikke kan forringe vandområders tilstand eller hindre opfyldelse af vandområdeplanernes målsætning.
- At projektet ikke kan påvirke arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.
- At projektet ikke kan medføre en væsentlig emission af støj, emissioner, spildevand, affald eller risiko for jordforurening fra anlægget.
- At projektet ikke kan påvirke landskabet set ud fra et historisk, kulturelt og æstetisk synspunkt.

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 omfatter opførelse af 16 rækkehuse på Vanggårdsvej 11, 8530 Hårup. Projektet er placeret på matrikel nr. 4ac, Hårup By, Todbjerg.

Plan

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 24 59 65 03

Sag: GEO-2026-003484
Dokumentnummer:
16298825

Sagsbehandler:
Helene Lindskov Kjær

¹ Bekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023



8. oktober 2026
Side 2 af 15

Der opføres derudover indkørselsvej, fortov, parkeringsområder med i alt 24 parkeringspladser, skur samt stiforløb. Projektområdet er for nuværende en tom matrikel uden bygninger. Projektområdet ses på billede 1 og 2 nedenfor.



Billede 1. Oversigtskort med markering af projektområde



Billede 2. Situationsplan

Miljøvurderingsloven

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

- Punkt 10b. Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg.
- Punkt 10e. Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).
- Punkt 10g. Dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).

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, stk1, nr.1.

8. oktober 2026
Side 4 af 15

Aarhus Kommune har udpeget og hørt følgende berørte myndigheder:

- Moesgaard Museum
- Aarhus Kommunes afdelinger:
 - Natur og Vandløb
 - Klima og Vand
 - Byggeri
 - Grønne Områder

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

- Grundejere og lejere af matr.nr. 4ac, Hårup By, Todbjerg
- Aarhus Vand A/S

Det er vurderet, at grundejer og evt. lejer af matr.nr. XX har partsstatus, eftersom projektet omkranser grunden. Det er vurderet, at Aarhus Vand A/S er part, da projektet udleder overfladevand til Aarhus Vand A/S system til håndtering af regnvand.

Herudover er ansøger blevet hørt.

Aarhus Kommune har i forbindelse med høringen modtaget flere høringsvar. Høringssvarene har givet anledning til uddybninger i afsnit 8 og afsnit 17.

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 Fødevarerklagenævnet 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 Fødevarerklagenævnet 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.

8. oktober 2026
Side 5 af 15

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. Tilladelsen offentliggøres d. 8. oktober 2026 og klagen skal være indgivet senest d. 5. november 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 deltag.aarhus

Med venlig hilsen

Helene Lindskov Kjær
Byplanlægger

Kopi til

Ansøgers rådgiver
Berørte myndigheder
Berørte parter



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 ansøgningsmaterialet 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).

Projektet omfatter opførelsen af 16 nye rækkehuse i den sydvestlige del af Hårup. Der opføres udover rækkehusene indkørselsvej, fortov, parkeringsområder med 24 parkeringspladser, skur samt stiforløb. I vejen etableres en betonledning til forsinkelse af overfladevand.

Projektet omfatter ca. 1.550 m² bebyggelse i op til 6,2 meters højde og ca. 3.800 m² ny befæstelse. Projektet forudsætter ikke nedrivning.

Projektet har ikke behov for særlige råstoffer eller mængder, der afviger fra almindeligt byggearbejde. Der vil ikke være behov for råstoffer i driftsfasen.

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

Der findes på nuværende tidspunkt ikke projekter eller planlagte projekter i nærheden af det ansøgte projekt, der forventes at kunne medføre kumulative effekter.

8. oktober 2026

Side 6 af 15



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

8. oktober 2026
Side 7 af 15

Projektet er placeret i et område, der i lokalplanen blandt andet er udlagt til boligområde. Området fremstår i dag ubebygget og bliver ikke anvendt. Der er eksisterende by mod vest og syd.

Der etableres 16 rækkehuse samt veje og stier. Råstofbehovet til anlægsarbejdet vurderes ikke at adskille sig væsentligt fra andre anlægsarbejder af samme type, og vurderes ikke at være væsentligt.

Projektet vurderes ikke at påvirke naturressourcerne væsentligt.

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

Spildevand

I anlægsfasen vil der være mindre mængder spildevand fra mandskabsfaciliteter, der forventes afledt til offentlig kloak. I driftsfasen vil der være almindeligt spildevand fra de boliger, der opføres.

Afledning af spildevand vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger.

Farligt affald

Projektet medfører ikke farligt affald udover det, der produceres i husholdningerne, og som afhentes ved den almindelige indsamling af husholdningsaffald.

Affald

Der vil være almindeligt byggeaffald i anlægsfasen, der håndteres jf. gældende regler.

Derudover vil projektet alene medføre almindeligt husholdningsaffald fra de boliger, der opføres.

Affald vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger.

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

Emissioner til luft:

Projektet giver ikke anledning til emissioner.

Støj og vibrationer

Projektet omfatter almindeligt byggearbejde, og forventes at kunne overholde Aarhus Kommunes standardvilkår. Projektområdet vurderes ikke at være påvirket af støj fra eksisterende aktiviteter, og projektet vurderes ikke at give anledning til støjgener eller vibrationer.



Projektet vurderes således ikke at give anledning til væsentlig støj eller vibrationer.

8. oktober 2026
Side 8 af 15

Lugt

Projektet giver ikke anledning til lugtgener.

Lysskær og skyggekast

Projektet omfatter rækkehusbebyggelse i maksimalt 6,2 meters højde. Byggeriet vurderes ikke at give anledning til væsentligt skyggekast.

Der etableres belysning af veje og stier. Langs vejene vil det være lysmaster, og langs stierne pullerter. Lyset vil være nedadvendt. Det vurderes ikke, at belysningen af området vil give anledning til væsentlige påvirkninger.

Jordforurening

Projektområdet er ikke placeret i eller nær registrerede jordforureninger. Projektet giver ikke anledning til grundvandssænkning, og projektet omfatter ikke aktiviteter, der giver anledning til risiko for jordforurening.

Projektet vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger ifm. jordforurening.

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

Risikovirkksomheder og risiko for ulykker/katastrofer

Projektet er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen, og der er ingen risikovirkksomheder i området omkring projektområdet. Projektet vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger ift. risikoen for ulykker eller katastrofer.

Trafik og trafiksikkerhed

Anlægsarbejdet giver anledning til trafik til og fra byggepladsen. Der er gode adgangsforhold til og fra projektområdet via det overordnede vejnet gennem Mejlbjerg til både motorvejen E45 og til Djurslandmotorvejen. I driftsfasen vil der være almindelig trafik til og fra boligerne i området. Indkørsel til projektområdet vil ske via den private fællesvej Vanggårdsvej, der er en mindre grusvej. Projektområdet omfatter veje, stier og parkeringspladser.

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

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

Aarhus kommune vurderer, at projektet ikke vil medføre eksponering i form af støj, emissioner eller andet, som vil kunne påvirke menneskers sundhed.



Projektets placering, jf. bilag 6, punkt 2

8. oktober 2026
Side 9 af 15

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

Projektområdet fremstår i dag ubebygget. Området har tidligere været en del af en landbrugsejendom, hvor der tidligere har stået en firlænget gård. Der er eksisterende by både vest og syd for projektområdet. Projektområdet vurderes at være en naturlig udbygning af den eksisterende by. Projektområdet er omfattet af lokalplan nr. 398, og vurderes at kunne rummes indenfor lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Der skal gives dispensation fra bl.a. bebyggelsesprocent og grundstørrelser, men dette vurderes ikke at være væsentligt.

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).

Jordbund og jordarealer

Projektet er placeret i et område udlagt til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, og omfatter ikke aktiviteter med risiko for jordforurening. Projektet vurderes ikke at påvirke jordbund eller jordarealer væsentligt. For vurdering af jordforurening, se afsnit 5.

Grundvand og drikkevand

Projektområdet ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplandet til Hårup Vandværk. Projektet omfatter ikke aktiviteter, der medfører risiko for forurening af grundvandet/drikkevandet.

Der er ikke registreret terrænnært grundvand i området, men der er regionale grundvandsforekomster med dårlig kemisk tilstand og god kvantitativ tilstand. Projektet vurderes ikke at påvirke grundvandsforekomsterne.

Overfladevand ledes til det eksisterende regnvandssystem, se afsnit 10.

Naturområder (Naturbeskyttelseslovens § 3 områder)

Nærmeste § 3-beskyttede naturområde er en sø ca. 75 meter syd for projektområdet. Der er ikke andre beskyttede naturområder omkring projektområdet. Projektområdet medfører ikke ændringer eller påvirkninger af eller udledninger til den beskyttede natur. Projektet vurderes derfor ikke at medføre væsentlige påvirkninger af naturområder.

Biodiversitet

Projektområdet fremstår i dag ryddet og uden bebyggelse. Der er ikke registreret bilag IV-arter eller rødlistede arter indenfor 500 meter af



8. oktober 2026
Side 10 af 15

projektområdet. Projektområdet omfatter en række træer langs den vestlige grænse. Træerne fjernes ikke. Projektområdet vurderes ikke at rumme andre egnede yngle- og rasteområder for bilag IV-arter. Når projektområdet udbygges, bliver der plantet træer og etableret grønne områder til leg og ophold.

Projektområdet vurderes ikke at påvirke biodiversitet væsentligt.

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

Projektet er ikke placeret på lavbundsarealer. Nærmeste § 3-beskyttede sø ligger ca. 75 meter syd for projektområdet. Søen er ikke målsat i vandområdeplanerne.

Overfladevand fra projektet ledes til Aarhus Vands eksisterende regnvands-system i Hårup. Der etableres et forsinkelsesbassin i betonledninger i vejen til forsinkelse af overfladevand før tilslutning til det eksisterende regnvands-system.

Der er dræn indenfor projektområdet. Drænene forbliver i jorden og ændres ikke ifm. projektet.

Projektet vurderes således ikke at påvirke vådområder, vandløb eller søer væsentligt.

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

Projektet er ikke placeret ved eller nær ved kysten og har ingen udledning direkte til kysten. Projektet vurderes således ikke at påvirke kystområder eller havmiljøet væsentligt.

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 inden for eller i nærheden af projektområdet.

Bjergområder og skovområder bliver ikke påvirket af projektet.

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

Norsminde Fjord udpeget som natur- og vildtreservat. Norsminde Fjord ligger ca. 28 km syd for projektområdet. Nærmeste nationalpark er Mols Bjerge, som ligger i Syddjurs Kommune.



8. oktober 2026
Side 11 af 15

Det vurderes, at projektet ikke vil påvirke Nationalpark Mols Bjerge eller Norsminde Fjord 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

I henhold til § 6, stk. 1 i bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 230, Kaløskovene og Kaløvig (Habitatområde H230), som ligger ca. 14 km øst for projektområdet. Udpegningsgrundlaget for området er naturtyperne:

- Sandbanke (1110)
- Vadeblade (1140)
- Lagune* (1150)
- Bugt (1160)
- Rev (1170)
- Strandvold med enårige planter (1210)
- Strandvold med flerårige planter (1220)
- Enårig strandengsvegetation (1310)
- Strandeng (1330)
- Kransnålalge-sø (3140)
- Næringsrig sø (3150) Kalkoverdrev* (6210)
- Surt overdrev* (6230)
- Tidvis våd eng (6410)
- Kildevæld* (7220)
- Riggær (7230)
- Bøg på mor (9110)
- Bøg på muld (9130)
- Bøg på kalk (9150)
- Elle- og askeskov* (91E0)
- Ege-blandskov (9160)

Herudover indgår følgende arter på udpegningsgrundlaget: Sumpvindelsnegl (1016) og Stor vandsalamander (1166)

Der er ingen hydrologisk forbindelse mellem projektområdet og Natura 2000-området. Projektet omfatter ikke aktiviteter, der kan medføre emissioner eller andre påvirkninger, der kan påvirke Natura 2000-området.



8. oktober 2026
Side 12 af 15

Det konkrete projekt vurderes hverken i anlægsfase eller driftsfase at kunne påvirke udpegningsgrundlaget for nærmeste Natura 2000 område eller andre Natura 2000-områder, der ligger længere væk, væsentligt. Der er derfor ikke behov for at gennemføre en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

Beskyttede arter omfattet af Habitatdirektivet

I henhold til § 10 stk.1 i bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af projektet iht. Habitatdirektivets bilag IV-arter (artsbeskyttelse).

Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for en 500 meter af projektområdet. Der er en række eksisterende træer langs den vestlige projektgrænse. Træerne fjernes ikke. Der vurderes ikke at være andre egnede yngle- og rasteområder for bilag IV-arter indenfor projektområdet.

Aarhus kommune har vurderet, at etableringen og driften af det ansøgte ikke vil kunne påvirke af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, ligesom den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter ikke vurderes at kunne blive påvirket.

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).

Det vurderes, at projektet vil opfylde de miljøkvalitetsnormer, der er fastsat i EU-lovgivning, bl.a. vandrammedirektivet og habitatdirektivet.

16. Tæt befolkede områder

Størstedelen af projektet er placeret i byzone og omfatter bymæssig bebyggelse i udkanten af Hårup. Der er allerede bymæssig bebyggelse mod vest og syd. Projektet omfatter ikke aktiviteter, der udgør en risiko for tætbefolkede områder. Projektet vurderes således ikke at påvirke tætbefolkede områder væsentligt.

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

Projektet er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer og omfatter ikke fredede områder. Der er ikke fortidsminder eller kirker i eller ved projektområdet.



8. oktober 2026
Side 13 af 15

Projektet omfatter boligbebyggelse i form af 16 rækkehuse i maksimalt 6,2 meters højde. Projektet er placeret ved Hårup, og der er eksisterende by mod vest og syd.

På baggrund af projektets placering i tilknytning til eksisterende by og projektets karakter, der ikke adskiller sig væsentligt fra den eksisterende by, vurderes projektet ikke at påvirke landskabet væsentligt.

Projektområdet er placeret i et område, der i lokalplanen er udpeget som område med særlige bevaringsinteresser på baggrund af landsbymiljøet. Den firlængede gård, der tidligere stod på grunden, og som vurderes at være årsagen til, at området er udpeget i lokalplanen, er i dag fjernet, og kun en beboelsesejendom, som ikke er en del af projektet, står tilbage. Projektet vurderes således ikke at påvirke bevaringsværdierne væsentligt.

Indenfor projektområdet står et større bøgetræ, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdigt. Træet skal fældes som en forudsætning for projektet. Det er konstateret, at træet er ramt af kulsvamp, der medfører risiko for, at træet vælter. Derfor forventes det, at der gives dispensation til fældning af træet mod krav om genplantning. Da træet er ramt af kulsvamp, og der stilles krav om genplantning, vurderes fældning af træet ikke at påvirke bevaringsværdien væsentligt.

Projektområdet har undergået arkæologiske forundersøgelser og museet har frigivet arealet til anlægsarbejde.

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

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 begrænsede og dermed uproblematisk i forhold til omkringliggende boligområder, enkeltboliger, nabovirksomheder samt det omgivende miljø.	

19. Indvirkningens art

Væsentligt	Uvæsentligt
	X



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

8. oktober 2026
Side 14 af 15

20. Indvirkningens grænseoverskridende karakter

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

21. Indvirkningens intensitet og -kompleksitet

Væsentligt	Uvæsentligt
Aktiviteten er ikke kompleks. Projektet omfatter etablering af 16 rækkehuse. Påvirkningens intensitet vurderes ikke at være væsentlig.	

22. Indvirkningens sandsynlighed

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Projektet etableres i tæt tilknytning til eksisterende by, og projektet vil afstedkomme almindelig biltrafik. Påvirkningen vurderes ikke at være væsentlig. Projektet afstedkommer ikke lugt, støj, trafik eller andet i forbindelse med aktiviteten, der kan betragtes som værende væsentligt.	

23. Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Projektet omfatter rækkehusbebyggelse med dertilhørende veje og opholdsarealer. Aktiviteten er reversibel, men det vurderes usandsynligt, at området igen vil anvendes til andet end bymæssig bebyggelse.	

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

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Der vil ikke være nogen væsentlige kumulative forhold.	



8. oktober 2026
Side 15 af 15

25. Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne

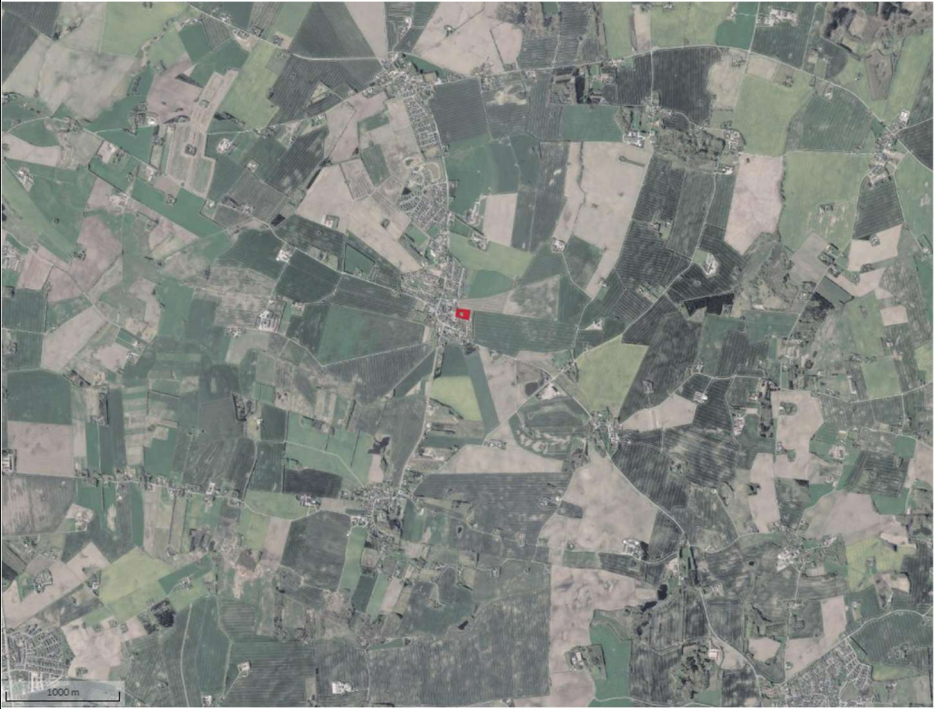
Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Der er Aarhus Kommunes vurdering, at man i forbindelse med projektet har taget de fornødne tiltag for at begrænse evt. indvirkninger på omgivelserne.	

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)	Der opføres 16 rækkehuse på Vanggårdsvej 11, 8530. Derudover opføres der indkørselsvej og fortov, parkeringsområder med i alt 24 pladser, skur samt stiforløb. Projektområdet er for nuværende en tom matrikel uden bygninger. Situationsplan kan ses på s. 9.
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Ejendomsselskabet Vanggårdsvej ApS, Spørringvej 15, 8530 Hjortshøj, 25211866, chs@barkus.dk.
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	Christian Søndergaard, Emiliekildevej 57, 2930 Klampenborg, 25211866, chs@barkus.dk.
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).	Vanggårdsvej 11, 8530 Hjortshøj, matr.nr. 4ac Hårup By, Todbjerg.
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.	 Rød markering angiver projektareal. 1:50.000 © GeoDanmark og KDS.
Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg).	 Blå markering angiver projektareal. 1:5.000 © GeoDanmark og KDS. I kortbilag på s. 9 ses situationsplan.
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	x Hvis ja, angiv punktet på bilag 2: 10b.

af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).		
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 boliger i form af 16 rækkehuse til udlejning.	
Det fremtidige samlede bebyggede areal i m ²	Fremtidigt samlede bebyggede areal: 1.528 m ² . - 6 rækkehuse på 85-88 m ² . - 10 rækkehuse på 100-103 m ² .	
Det fremtidige samlede befæstede areal i m ²	Fremtidigt samlede befæstede areal: 3.797 m ² . Der er pt ingen befæstede arealer på matriklen, og dermed er der tale om i alt 3.797 m ² nye arealer, som befæstes ved projektet.	
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning	Der er ikke behov for grundvandssænkning. Grundareal jf. BBR: 9.322 m ² , hvoraf der kan bygges på 8.208 m ² .	
Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m	Projektets bebyggede areal (boligareal): 1.528 m ² . Projektets nye befæstede areal: 3.797 m ² . Projektets samlede bygningsmasse: 6.500 m ³	
Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m ²	Projektets maksimale bygningshøjde: 6,2 meter Der foretages ikke nedrivning i forbindelse med projektet.	
Projektets bebyggede areal i m ²		
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: - Sand: 500 tons - Beton: 880 tons - Y-tong letbeton: 130 tons - Mursten: 130 tons - Træ: 9 tons - Stål: 10 tons - Glas: 3 tons	
Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde:		
Vandmængde i anlægsperioden	Der forventes en begrænset mængde af vand i anlægsperioden (evt. mandskabsfaciliteter og evt. støvbekæmpelse).	

Affaldstype og mængder i anlægsperioden	Der vil i anlægsperioden ikke forekomme affaldstyper og mængder udover almindeligt byggeaffald, som bortskaffes til godkendt modtager.	
Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden	Spildevand ved eventuelle mandskabsfaciliter vil blive bortskaffet til det offentlige spildevandssystem.	
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	Regnvand i anlægsperioden vil blive håndteret på terrænet. Arealet er for nuværende et græsareal.	
Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå	Anlægsperioden forløber over 2 år. Forventet 07/26-06/28	
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:	Dette vurderes ikke at være relevant, da der er tale om etablering af et boligbyggeri på tom grund.	
Råstoffer – type og mængde i driftsfasen	Vandmængde i driftsfasen vil stamme fra 16 rækkehuse, og vurderes at være ca. 2.080 m ³ årligt, baseret på et normalforbrug for en gennemsnitlig husstand.	
Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen		
Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen		
Vandmængde i driftsfasen		
6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen:	Projektet indebærer et boligbyggeri på 16 rækkehuse, og affald, henholdsvis farligt affald og andet affald, bortskaffes og sorteres i henhold til gældende sorteringskrav fra Aarhus Kommune.	
Farligt affald:	Rækkehuse vil blive koblet på offentlig vandforsyning. Spildevand tilsluttes lokalt ledningsanlæg og videre til renseanlæg.	
Andet affald:	Der vil ikke blive ledt spildevand direkte til vandløb, søer eller hav.	
Spildevand til renseanlæg:	Der er ligeledes indgået aftale med Aarhus Vand om afledning af regnvand fra bygninger og veje i deres ledninger. I vejen etableres et forsinkelsesbassin i betonledninger. Der er således ingen nedsivning fra bygninger eller veje. Nedsivning af vand vil kun komme fra naturlige arealer. Netto vil der således komme mindre regnvand ned i jorden i forhold til nu.	
Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav:		
Håndtering af regnvand:	Da det er tidligere landbrugsarealer, er der markdræn på grunden, og derfor vil regnvand nedsive fra jordoverfladen ned til dræne, indtil kloakken er etableret. Grunden skråner, og i bunden af grunden er der et spring op til nabogrunden på 30 cm. Vand vil således naturligt kunne nedsive i bunden af grunden, hvor der også ligger markdræn. Men som anført ovenfor er det kun i byggefasen, hvor vand vil nedsive.	
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 »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 »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	
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		Der vil forekomme almindelig anlægsstøj i forbindelse med opførslen af rækkehusene.
16. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		
17. Er projektet omfattet af Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?		x	Hvis »nej« gå til pkt. 20.
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?			
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?			
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener i anlægsperioden? I driftsfasen?	x		Anlægsperioden: Der kan opstå støvgener fra anlægsaktiviteter og materialetransport i tørre perioder. Aarhus Kommunes standardvilkår for byggeri følges i forbindelse med anlægsarbejdet, og eventuelle støvgener kan i dette tilfælde mindskes ved vanding af arealerne. Driftsfasen: Da der er tale om et boligbyggeri, vil der i driftsfasen ikke være støvgener.
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst

21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener I anlægsperioden? I driftsfasen?	x		Der anlægges en ny vej samt parkeringsområde, og der kan derfor opstå midlertidige lugtgener ved asfaltarbejdet, som vil være af lokal karakter i umiddelbar nærhed af projektområdet. Denne potentielle lugtgener vurderes dog uvæsentlig pga. sin meget korte tidsmæssige udbredelse og sin meget lokale udbredelse.
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		I anlægsfasen kan der være behov for belysning af arbejdsarealerne, dog kun i vinterhalvåret i de tidlige morgentimer og sene eftermiddagstimer. Lyset slukkes efter endt arbejdsdag. De generelle regler for belysning overholdes. I driftsfasen vil der være almindelig belysning fra boligbebyggelserne.
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		Arealet ligger inden for lokalplan nr. 398, Hårup Landsby. Området ligger inden for Område I, delområde 37.01.06BL, som er udlagt til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål. Bebyggelsesprocent må ikke overstige 25 for ejendomme, som anvendes til boligformål. Der foretages et boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på 18,6. Der etableres 16 rækkehuse på grunden, og der søges derfor tillades til projektet jf. lokalplan nr. 398, § 3, stk. 4. Det vurderes således, at projektet kan rummes inden for lokalplanens bestemmelser.
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?	x		
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		
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			74 meter sydvest for projektarealet ligger et beskyttet vandhul.

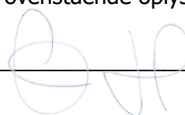
beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.			
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?	×	x	Jævnfør arter.dk (maj 2026) er der ikke registreret beskyttede arter indenfor projektarealet eller i umiddelbar nærhed deraf.
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			1,6 km syd for projektarealet ligger kirkefredningen, Todbjerg Kirke. Afstande til nærmeste arealfredninger er endnu større.
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			14 km øst for projektarealet ligger Natura 2000 område nr. 230, Kaløskovene og Kaløvig med habitatområde H230. Grundet projektets karakter og den store afstand mellem byggeri og Natura 2000 området vurderes der ikke at kunne ske væsentlige påvirkninger i Natura 2000 området på baggrund af byggeriet.
35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?		x	
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser?	x		Projektet er placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser. I anlægs- og driftsperioden vil der ikke være aktiviteter, som vurderes at kunne medføre en påvirkning af jord- og grundvand.
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?	×	x	
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.	x		En mindre del af projektarealet ligger inden for et område, som er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Rækkehusene placeres hovedsageligt uden for disse områder, og der etableres i stedet parkeringspladser og stiforløb på disse arealer. Det vurderes, at en evt. risiko for oversvømmelse på de konkrete delarealer ikke er til hinder for realiseringen af byggeriet.

			Kort fra Aarhus Kommuneplan 2025. Ved en 100-årshændelse fremskrevet til år 2100 er der risiko for oversvømmelse af følgende områder indenfor 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, som forventes at medføre kumulative effekter.
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?			I forbindelse med anlægsarbejdet følges Aarhus Kommunes standardvilkår for byggeri: - Støjende aktiviteter må kun ske mellem kl. 7-18 på hverdage og kl. 7-14 på lørdage. Der er ingen støjgrænser i disse tidsrum. - Uden for ovennævnte tidsrum må aktiviteter på byggepladsen ikke medføre gener. I praksis betyder det, at der ikke kan bruges entreprenørmaskiner, motoriseret værktøj og slagværktøj i nærheden af beboelse. - Ramning (fx pælefundering) og vibrering må som udgangspunkt kun ske i tidsrummet kl.8-16 på hverdage. - Støvgener fra facadebehandling, kørsel på byggepladsen mv. skal begrænses mest muligt ved afdækning eller vanding. - I forhold til trafikbelastning har Politiet og vejmyndighederne godkendt approbation for et andet projekt på samme areal der arealmæssigt var større. Projektet blev dog ikke gennemført. Vurderingen var i den forbindelse at projektet kunne gennemføres uden ekstra vejrmæssige tiltag udenfor matriklen. Se sagsnummer S2022-9973. Da det foreslåede projekt er arealmæssigt end tidligere projekt er det vurderet, at projektet vil have samme/mindre påvirkning end tidligere projekt, hvorfor yderligere vejrmæssige tiltag ikke skønnes nødvendige.

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

Dato: 20. juni 2026

Bygherre/anmelder: _____



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.

Kortbilag: Situationsplan

