

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand



Tækker Rådgivende Ingeniører A/S

Hack Kampmanns plads 1. et tv
8000 Aarhus C

21. december 2020
Side 1 af 9

Ejendommens matr.nr.: 1 r, Terp, Århus Jorder
Adresse: Rødbedevej, 8200 Aarhus N
Vedrørende: Opførelse af 62 boliger og en dagligvarebutik (gælder også ejd.nr. 999415 og 999416)

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

TILLÆG TIL BYGGETILLADELSE AF 05.10.2020

Som tillæg til byggetilladelse, udstedt den 5. oktober 2020 i byggesag 201905059, godkendes nedenstående overskridelser/ændringer. Det bemærkes at der er indsendt nye plan, snit og facade-tegninger og at boligantallet er steget fra 56 til 62 boliger.

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 22 13

Beskrivelse af sagsforløbet og projektet

Bygherre har indsendt opdateret projekt, da boligantal og placering er blevet ændret i indledende faser og at deres landinspektør har påpeget flere overskridelser end først antaget. Nedenstående er en oversigt over godkendelserne:

www.aarhus.dk/byggeri

Sag:201905059,
19/188141

Sagsbehandler:
Rune Højbjerg Skytte

Dispensation fra Lokalplan

Der meddeles hermed dispensation jf. Planlovens § 19 fra Lokalplan nr. 1016 bestemmelse § 8, stk. 5, som fastslår, at ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankort 2 og 3 viste byggefeltet. Byggeriet kan placeres som allerede vist på "Byggefeltet", modtaget den 13-12-2019 (allerede dispenseret), vores bilag 106 og "Overskridelse af byggefeltet", modtaget d. 13.11.2020, vores id. 274. Der er lagt vægt på, at overskridelsen af byggefeltet ikke medfører naboer væsentlige gener, og at principperne for byggeriet stadig er overholdt.

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

Der meddeles hermed dispensation jf. Planlovens § 19 fra Lokalplan nr. 1016 bestemmelse § 8, stk. 12, som fastslår, at ny bebyggelse indenfor det enkelte byggefelt, højst må have en husdybde på 12m. Udfra indsendte etageplaner overskrides en lille del af projektet med en bredde op til 19,42m. Overskridelsen er udelukkende accepteret udfra Lokalplanens bestemmelser. Det er altså bygherres ansvar ved færdigmelding at dokumentere at bygningen



får tilfredsstillende dagslys samt vinduesareal. Ovennævnte dispensation er ikke i forhold til de tekniske bestemmelser af Bygningsreglement 2018, men udelukkende Lokalplanen.

21. december 2020
Side 2 af 9

Der meddeles hermed dispensation jf. Planlovens § 19 fra Lokalplan nr. 1016 bestemmelse § 8, stk. 26, som fastslår at der ikke kan etableres altangange ved de enkelte boliger.

Dette punkt er vurderet ved oprindeligt projekt og da altangangene er indeliggende i bygningskroppen har Aarhus kommune vurderet at altangangene ikke fraviger markant fra Lokalplanen, idet at disse er tilpasset bygningens arkitektur og værende indeliggende.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering jf. Planlovens § 20, idet kommunen har vurderet, at en forudgående orientering er af underordnet betydning, jf. Planlovens § 20, stk. 2, litra 1.

Vilkår i byggetilladelse er stadig gældende

- Fastsatte vilkår i byggetilladelsen af 5. oktober 2020 er stadig gældende og byggesagen fortsætter efter disse vilkår for påbegyndelse og ibrugtagning af byggeriet.
- Østjyllands brandvæsen har stillet yderligere krav om dokumentation i forbindelse med en ny udtalelse til sagen. Udtalelsen skal følges. Vi har vedhæftet udtalelsen til dette tillæg.

Supplerende information om gebyr

Der skal betales byggesagsgebyr for sagsbehandlingen. Gebyret opkræves efter tidsforbrug, og det skal betales, uanset om byggearbejdet gennemføres eller ej.

Gebyret opkræves i to rater. Første rate forfalder til betaling ved udstedelsen af byggetilladelse og dækker tidsforbruget fra modtagelsen af sagen til udstedelse af tilladelsen. Anden rate forfalder til betaling, når byggeriet lovligt kan tages i brug, og dækker tidsforbruget fra udstedelse af byggetilladelse til sagens afslutning. Der vil blive fremsendt et indbetalingskort til ejendommens ejer. Gebyret opkræves i henhold til BR15 Kap. 1.12.



Med venlig hilsen

Rune Højbjerg Skytte
Byggesagsbehandler

21. december 2020
Side 3 af 9

Byggetilladelsen er udstedet på baggrund af følgende

- Situationsplan modtaget den 15-12-2020, Bilag 282.
- Facadetegninger modtaget den 13-11-2020, Bilag 277.
- Plantegninger modtaget den 13-11-2020, Bilag 277.
- Overskridelse af byggefelter modtaget den 13-11-2020, Bilag 274.
- Byggefelter modtaget den 13-12-2019, Bilag 106.
- By-skemaer modtaget den 18-12-2020, Bilag 284,285,286.
- Udtalelse, ny – Østjyllands brandvæsen modtaget den 21-12-2020, Bilag 288.

Vedlagt

- Klagevejledning
- Museumsloven § 25-27. Eventuelle spørgsmål kan rettes til Moesgård Museum på tlf. 8716 1016.
- Udtalelse fra Østjyllands brand



KLAGEVEJLEDNING

21. december 2020
Side 4 af 9

PLANLOVEN

FORHOLD, DER KAN PÅKLAGES

Som hovedregel kan kun retlige spørgsmål påklages.

Du kan for eksempel klage over en afgørelse, hvis du mener, at kommunen har fejlførtolket loven eller ikke har overholdt procedure- og kompetencereglerne. Du kan derimod ikke klage over skønmæssige afgørelser.

Afgørelser i forbindelse med byggeri m.v., der kræver landzonetilladelse, kan dog også påklages med hensyn til skønmæssige afgørelser.

HVEM KAN KLAGE

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

KLAGEFRIST

Klagefristen er 4 uger fra den dato, du har modtaget afgørelsen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra annoncens dato.

KLAGEMYNDIGHED

Planklagenævnet er klagemyndighed. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer. Gebyret skal betales med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet 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 inden udløbet af klagefristen sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

DOMSTOLSPRØVELSE

Hvis en afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra annoncens dato.

BYGGELOVEN OG

BYGNINGSREGLEMENTET

FORHOLD, DER KAN PÅKLAGES

Kun retlige spørgsmål kan påklages.

Du kan for eksempel klage over en afgørelse, hvis du mener, at Kommunen har fejlførtolket loven eller ikke har overholdt procedure- og kompetencereglerne. Du kan derimod ikke klage over skønmæssige afgørelser.

HVEM KAN KLAGE

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

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

KLAGEMYNDIGHED

Klage skal indsendes til Nævnenes Hus via e-boks eller via e-mail: Byg@naevneneshus.dk

KLAGEFRIST

Klage skal være modtaget af Nævnenes Hus inden 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen.

DOMSTOLSPRØVELSE

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

VEJLOVENE

(Lov om offentlige veje, privatvejsloven, vejbidragsloven).

FORHOLD, DER KAN PÅKLAGES

Kun retlige spørgsmål kan påklages.

Du kan for eksempel klage over en afgørelse, hvis du mener, at Kommunen har fejlførtolket loven eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over skønmæssige afgørelser – bortset fra ekspropriationssager og sager om handikapparkering, hvor Vejdirektoratet ligeledes kan tage stilling til skønnet.

HVEM KAN KLAGE

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

KLAGEMYNDIGHED

Klage skal indsendes til Vejdirektoratet, Juridisk Afdeling, Carsten Niebuhrsgade 43, 5. sal, 1577 København V, via Vejdirektoratets elektroniske klageblanket på borger.dk. Benyt linket eller gå ind på borger.dk – *Samfund og rettigheder – Klagemuligheder – Klagemuligheder i Danmark – Klage til Vejdirektoratet over afgørelser på vejområdet*.

KLAGEFRIST

Klage skal være modtaget af Vejdirektoratet inden 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra annoncens dato.



DOMSTOLSPRØVELSE

Afgørelser, som kan påklages, kan ikke indbringes for domstolene, før klageadgangen er udnyttet. Søgsmål skal være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget klagemyndighedens afgørelse.

JANUAR 2019

21. december 2020

Side 5 af 9

Museumsloven § 25-27

LBK nr. 358 af 08/04/2014

§ 25

Stk. 1

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

Stk. 2

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

Stk. 3

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

§ 26

Stk. 1

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

Stk. 2

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

Stk. 3

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

§ 27

Stk. 1

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

Stk. 2

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren



21. december 2020
Side 6 af 9

eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Fundne genstande, der ikke er danefæ, jf. § 30, stk. 1, skal efter anmodning fra kulturministeren eller det pågældende kulturhistoriske museum afleveres til vedkommende statslige eller statsanerkendte museum, således at det indgår i museets samling.

Stk. 3

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

Stk. 4

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

Stk. 5

Udgiften afholdes dog af kulturministeren, såfremt

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

Stk. 6

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

Stk. 7

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

Stk. 8

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

Stk. 9

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

Stk. 10

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



21. december 2020
Side 7 af 8

Udtalelse fra Østjyllands brandvæsen



21. december 2020
Side 8 af 9

Den 18-12-2020

Aarhus Kommune
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand
Att. Rune Højbjerg Skytte



Aarhus Kommunes sagsnr.: 201905059
Adresse: Rødbedevej, Nye
Vedrørende: Etageboliger samt en dagligvarebutik og gæstelejlighed.

Udtalelse:

Østjyllands Brandvæsen har fra Aarhus Kommune modtaget følgende materiale bestående af:

Bilag 5 – Brandstrategi – Svinget. 11.11.2020

Lovhjemmel: Bygningsreglement 2018
Anvendt vejledning: Præ-accepterede løsning - Etageboligbyggeri
Anvendt vejledning: Præ-accepterede løsning - Forsamlingslokaler, butikker mv.
Anvendt vejledning: Præ-accepterede løsning - Hoteller mv.

Anvendelseskategori: 1, 3, 4 og 5

Personbelastning:

- Butik under 150 personer
- Fællesrum max. 150 personer

Østjyllands Brandvæsen kan anbefale de brandtekniske forhold godkendt med følgende bemærkninger:

Forudsætninger:

- At bygningsmyndigheden kan godkende bygningens bærende konstruktioner.

Flugtveje og redningsforhold:

- At fælleslokalet indrettes med mindst 2 døre til det fri eller til flugtvejsgang.
- At stigeredningsarealerne er trædefaste.

Brandtekniske installationer:

- At der placeres serieforbundne røgalamer i samtlige opholdsrum i blok A2 på 4. sal, pga. afvigelse vedr. ganglængder. (Punkt 2.1.1 i brandstrategi)

Brand- og røgspredning:

- At der placeres en trykvandslukker mindst type 13 A i eller i nærheden af gæstelejlighed.

Østjyllands Brandvæsen
Bautavej 1
8210 Aarhus V

Telefon +45 86767676

brandvaesen@ostbv.dk
www.ostbv.dk

Sagebehandler
Simon Bøgedam
sib@ostbv.dk

Særlige bemærkninger fra Østjyllands Brandvæsen

Ved byggeriets afslutning

- Der bedes fremsendes as-build materiale, hvori ovenstående punkter er indarbejdet.
- Færdigsyn af byggeriet bedes varsles i god tid, og først finde sted når byggeriet er helt færdigt.



21. december 2020
Side 9 af 9

Venlig hilsen

Thomas Pedersen
Bygningskonstruktørpraktikant

&

Simon Bøgedam
Beredskabsinspektør
Beredskabsafdelingen, Område Nord

