



Aarhus Kommune

Ejendomme
Rådhuspladsen 2, 8000 Aarhus C
8000 Aarhus C

XX-XX-XXXX

Side 1 af 5

Kommentering på høringssvar vedr. udvidelse af Ris- skov Skole – Fortebakken 32B, 8240 Risskov

Aarhus Kommune, Byggeri (Bygningsmyndigheden) har afholdt partshøring, naboorientering og orientering af fællesråd/relevante grundejerforeninger fra d. 20-10-2025 til d. 03-11-2025.

I den forbindelse har vi modtaget høringssvar fra følgende:

- Esbyvej 1
- Fortebakken 25
- Ørbyvej 1
- Ørbyvej 2
- Fortebakken 31
- Grundejerforeningen (GF) Dråbykvarteret

Derudover har vi modtaget høringssvar fra følgende, som ikke har modtaget høringsmateriale direkte via digital post:

- Esbyvej 6
- Kastaniebakken 7
- Fortevej 99A

I nedenstående vil der blive beskrevet konkrete forhold fra modtagne høringssvar og med dertilhørende kommentering fra Byggeri.

Generelt supplerer Bilag 1 - Bygherres kommentering på høringsvar for de enkelte forhold.

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 22 13

E-mail:
byggesag@mtm.aarhus.dk
www.aarhus.dk/byggeri

Sag: S2023-2100

Sagsbehandler:
Dennis Lynnerup Bech

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

Kommentering på høringsvar

Med nedenstående vil vi kommentere på de modtagne høringsvar:

Pkt.	Høringssvar	Kommentering
1	Esbyvej 1	
1.1	Proces og inddragelse med Aarhus Kommune Ejendomme - Bygherre	Se kommentering fra bygherre – Bilag 1.
1.2	Indsigelser om højde, bebyggelsesprocent og afstand til skel	Som bygningsmyndighed skal vi helhedsvurdere bebyggelsen når afstand til skel, bebyggelsesprocent og højde ikke er reguleret eller overholder byggeretten, jf. Bygningsreglement 2018 (BR18) kap. 8, jf. BR18 § 187. Dette beskrives og begrundes yderligere i den kommende helhedsvurdering/byggetilladelse.
1.3	Indsigelser om lysforhold og skyggegener på egen grund	Som beskrevet i pkt. 1.2 skal byggeriet helhedsvurderes. Helhedsvurderingen skal ske ud fra kriterierne i BR18 § 188, og heri indgår blandt andet vurdering af lysforhold i stk. 1.2. <i>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.</i> Det er vores vurdering, at der med den ansøgte bebyggelse fortsat vil blive sikret tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelser. Dette beskrives og begrundes yderligere i den kommende helhedsvurdering/byggetilladelse.
1.4	Indsigelser om indbliksgener fra ny bebyggelse	Som beskrevet i pkt. 1.3 indgår indbliksgener også som en del af helhedsvurderingen af byggeriet, jf. BR18 § 188 stk. 1.2.

		Det er vores vurdering, at der med den ansøgte bebyggelse, fortsat sikres mod væsentlige indbliksgener til og fra nabogrunde og -bebyggelse. Dette beskrives og begrundes yderligere i den kommende helhedsvurdering/byggetilladelse.
1.5	Indsigelser om trafik, støj og lugtmæssige gener fra produktionskøkkenet	Se kommentering fra bygherre – Bilag 1. I forhold til ændring af de trafikale forhold til det nye produktionskøkken er det vores vurdering, at vi ikke har lovhjemmel der forhindrer den øget trafik. Der er lavet et lydnotat fra lydrådgiver som vi har haft til gennemgang og kommentering vedr. eksterne lyd forhold. Det gav ikke anledning til bekymring. Ifølge BR18 § 10 skal byggeansøgninger ikke indeholde dokumentation for overholdelse af de tekniske kapitler, fx kapitel 17 og lydforhold i BR18 (det samme gælder fx lugtgener med henvisning til kapitel 22). Det betyder at dokumentationen først skal fremsendes ved færdigmelding, jf. BR18 § 40. Det er dog bygherres ansvar at overholde BR18, jf. Byggelovens § 17, og hvis tekniske krav ikke overholdes, kan der søges en dispensation, jf. § 13, som vi som bygningsmyndighed skal vurdere. Som bygningsmyndighed er det vores forventning at de tekniske kapitler overholdes, hvis der ikke gøres opmærksom på det modsatte. Bygningsmyndighedens rolle i forbindelse med færdigmelding af byggeri og udstedelse af ibrugtagningstilladelse er fastlagt, jf. BR18 § 43. I 10 % af sager omfattet af BR18 § 46 vil der ske stikprøvekontrol med tekniske sagsbehandling af den tekniske dokumentation. Dette sker dog på bagkant, efter der er givet ibrugtagningstilladelse. Hvis der findes ulovlige forhold, vil disse blive søgt lovliggjort, jf. Byggeloven § 16C stk. 3.

		Det påhviler altid ejer at overholde bygningsreglementet og Byggeloven, jf. § 17.
1.6	Indsigelser vedr. krav til ny lokalplan eller ej, afviselse fra kommuneplanramme 150221OF og dispensation fra byplanvedtægt 1 § 4	Planlovens § 13, stk. 2 fastslår, at der skal tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større byggearbejder. I lovforarbejder og praksis er kravet præciseret sådan, at der skal tilvejebringes en lokalplan, hvis byggearbejdet fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø. Ifølge planlovens § 13, stk. 5, finder stk. 2 ikke anvendelse, hvis en byplanvedtægt indeholder nærmere regler om byggearbejdet. I sådanne tilfælde er lokalplanpligten ophævet. Byplanvedtægt nr. 1, som gælder for ejendommen, fastlægger i § 4 om bebyggelsesarter, at kommunen kan dispensere fra bestemmelsen hvad angår bygninger til offentlig brug. Den endelige vurdering af, om projektet er lokalplanpligtigt, vil først blive foretaget i sammenhæng med den senere vurdering af, om der kan meddeles byggetilladelse
1.7	Negativ indvirkning på livskvalitet og ejendomsværdi	Ved sagsbehandling af byggeansøgninger og dispensationer fra byplanvedtægter det vores vurdering, at livskvalitet og ejendomsværdi ikke kan tages med i vurderingerne, jf. Byggeloven og Planloven. Der beskrives desuden dagslys- og indbliksgener og disse beskrives og begrundes yderligere i den kommende helhedsvurdering/byggetilladelse.
2	Fortebakken 25	
2.1	Indsigelser om højde og etageantal, samt hjemmelgrundlag for etageantal	Se pkt. 1.2. Etageantallet på 4 etager for "Madhuset" er efter vores vurdering en overskridelse af byggeretten og BR18 § 176. Det er ikke vores vurdering, at højde og etageantal er reguleret i byplanvedtægt 1 § 4 for offentlig bebyggelse, såsom skole anvendelse.

		Se kommentering fra bygherre – Bilag 1.
2.2	Indsigelser om lysforhold og skyggegener på egen grund	Se pkt. 1.3.
2.3	Indsigelser om indbliksgener fra ny bebyggelse	Se pkt. 1.4.
2.4	Indsigelser om trafik og støjmæssige gener fra produktionskøkkenet	Se pkt. 1.5.
3	Esbyvej 6	
3.1	Indsigelser mod ændringer i den grønne karakteristika langs veje – særligt ud mod Fortebakken	Se kommentering fra bygherre – Bilag 1. Træerne/beplantning er ikke bevaringsværdige i en juridisk forstand, da dette ville kræve udarbejdelse af en lokalplan. I Byplanvedtægt 1 er træerne/beplantningen ikke sikret som bevaringsværdig. Som Bygningsmyndighed har vi dog haft stor opmærksomhed på at bevare så meget af de karakteristiske træer/beplantning på og omkring skolen, for som Bygherre og høringssvar beskriver, har den stor betydning for kantzonen mellem skoleområdet og vejene/boligområderne omkring. Det er dog ikke muligt at bevare alle træer/beplantning med det ansøgte byggeri pga. størrelse, brandkrav, tilgængelighed mv.
3.2	Indsigelser om højde, bebyggelsesprocent og afstand til skel	Se pkt. 1.2.
3.3	Indsigelser mod bilparkering	Antal parkeringspladser reguleres af BR18 § 399 og 400. Desuden har Aarhus Kommune udarbejdet følgende retningslinjer som kan bruges vejledende fra sag til sag, retningslinjer-for-anlaeg-af-parkeringsareal-i-aak-2018.pdf .

		Bygherre har været i tæt dialog med Aarhus Kommune Mobilitet vedr. parkeringsforholdene og blandt andet på baggrund af følgende, vil der blive godkendt et samlet antal bilparkeringspladser på 19 på grunden: - Nærhed på letbane - Omdisponering af parkering generelt - Særlig fokus på gode og mange cykelparkeringspladser ved de centrale adgange til ejendommen - Generelt gode cykelforhold Projektet og byggesagen for udvidelsen af Risskov Skole arbejder med løsninger for bilparkering, cykelparkering, vejadgange og intern trafik indenfor projektets fysiske afgrænsning. Der er udfordringer på det omkringliggende vejnet især i spidsbelastningerne, og disse er der fokus på i forvaltningen. Det er imidlertid ikke muligt med projektet for udvidelsen af skolen at imødekomme de udfordringer der måtte være på det omkringliggende vejnet. Disse skal tages i andet regi. Der er eksisterende dialog med fællesrådet omkring trafikken i området. Projekter der foreslås til at forbedre trafikken i området omkring skolen skal medtages i kommunens anlægsprogram, og bliver dermed prioriteret af politikerne. Det er ikke muligt og heller ikke dette projekts opgave at imødekomme disse udfordringer. De indsigelser, der er kommet i forbindelse med høringen, og som omhandler emner der ikke kan imødekommes med dette projekt, bringes imidlertid videre til de relevante medarbejdere i forvaltningen. Se kommentering fra bygherre – Bilag 1.
3.4	Skyggeforhold	Se pkt. 1.3.
3.5	Krav om ny lokalplan eller ej, afvigelse fra kommuneplanramme 150221OF og dis-	Se pkt. 1.6.

	pensation fra bypl-anvedtægt 1 § 4	
4	Ørbyvej 1	
4.1	Indsigelser over indbliksgener og træfældninger	Se pkt. 1.4 og 3.1.
4.2	Indsigelser mod anvendelse til "offentlig brug"	Se pkt. 1.6. Det er vores vurdering at "Til offentlig brug" også omfatter skoler, som i dette tilfælde en folkeskole.
4.3	Indsigelser mod bilparkeringsforhold	Se pkt. 3.3.
5	Ørbyvej 2	
5.1	Indsigelser mod ændringer i den grønne karakteristika langs veje – særligt ud mod Fortebakken	Se pkt. 3.1.
5.2	Indsigelser om højde, bebyggelsesprocent og afstand til skel	Se pkt. 1.2.
5.3	Indsigelser om parkering	Se pkt. 3.3.
5.4	Indsigelser om skyggepåvirkning	Se pkt. 1.3.
5.5	Indsigelser om indkig	Se pkt. 1.4.
5.6	Indsigelser om dispensationer og overskridelser fra gældende byplanvedtægt og kommuneplanramme	Se pkt. 1.6.
6	GF Dråbyvej-kvarteret	

6.1	Indsigelser om krav til ny lokalplan	Se pkt. 1.6.
6.2	Indsigelser om afstand til skel, højde	Se pkt. 1.2.
6.3	Indsigelser om bilerparkering	Se pkt. 3.3.
6.4	Indsigelser mod materialiteten	Se kommentering fra bygherre – Bilag 1.
6.5	Indsigelser om bebyggelsesstruktur – enkelte løsrevne "satelitter"	Se kommentering fra bygherre – Bilag 1.
7	Fortebakken 31	
7.1	Økonomiske hensyn	Se pkt. 1.7.
7.2	Indsigelser om skyggepåvirkning	Se pkt. 1.3.
7.3	Indsigelser mod ændringer i karakter af træer mod Fortebakken	Se pkt. 3.1.
7.4	Indsigelser mod at ødelægge udeområderne for børns skolegang	Det er generelt vores vurdering at der fortsat sikres tilfredsstillende opholdsarealer til, at brugerne kan bruge disse efter hensigten, jf. BR18 § 395 og ved etablering af nye legearealer mv., jf. BR18 kap. 16. Bygherre giver generelt udearealer et kvalitetsløft, jf. Bilag 1 – Bygherres kommentering. Samtidig er vi særligt positive for at eksisterende "større" boldområde bevares syd for eksisterende hovedbygning og at der fortsat bliver et større område til boldspil/leg i det sydøstlige område på grunden – i princip som vist nedenfor:

8	Kastaniebakken 7	
8.1	Indsigelser mod udvidelse på grund af nuværende for forventelig kommende trafikale forhold	Se pkt. 3.3.
9	Fortevej 99A	
9.1	Indsigelser mod bygning 5, 9 og 10's tagflader og højder	Se pkt. 1.2 og 1.3. Se kommentering fra bygherre – Bilag 1.

Med venlig hilsen

Dennis Bech
Byggesagsbehandler