



Boligkontoret Århus
Brendstrupgårdsvej 7
8200 Aarhus N

8. oktober 2026
Side 1 af 18

TEKNIK OG MILJØ

By og Natur
Aarhus Kommune

Afgørelse om, at Boligbyggeriet ved Purløgsrækkerne i Nye ikke er omfattet af krav om miljøvurdering

Aarhus Kommune har den 28. maj 2026 modtaget jeres ansøgning om screening for miljøvurderingspligt af projektet Boligbyggeri ved Purløgsrækkerne i Nye i henhold til miljøvurderingsloven.

Afgørelse

Det er Aarhus Kommunes afgørelse, at det ansøgte projekt ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse, jf. miljøvurderingslovens §21¹. Projektet kan således gennemføres uden udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport og uden kommunens tilladelse efter miljøvurderingsloven, jf. lovens § 15.

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 det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanen for området,
- at der fra projektet ikke sker nedsivning af forurenende stoffer, som vil kunne medføre en påvirkning af jord, grundvand og/eller recipient,
- at projektet ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for de nærmeste Natura-2000 områder eller bilag IV-arter,
- at projektet ikke hindrer opfyldelse af vandområdeplanernes målsætning,
- at projektet ikke påvirker arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3,
- at projektet ikke medfører en væsentlig emission af støj, emissioner, spildevand, affald eller risiko for jordforurening fra anlægget,

VVM og Landskab
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Sag: GEO-2026-003874

Sagsbehandler:
Tina Degn Rasmussen
Helene Lindskov Kjær

¹ Bekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023



- at projektet ikke påvirker landskabet set ud fra et historisk, kulturelt og æstetisk synspunkt,
- at projektets miljøpåvirkninger primært knytter sig til anlægsfasen (støj, støv og aktivitet), hvor disse håndteres gennem almindelig praksis,
- at der ikke er identificeret behov for særlige foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge, begrænse eller kompensere for væsentlige skadelige virkninger på miljøet.

8. oktober 2026

Side 2 af 18

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

Det ansøgte projekt er en del af realiseringen af etape 1 af byudviklingsområdet Nye (lokalplan 1016 Nye – første etape af ny by ved Elev). Det aktuelle projekt er et dispositionsforslag for et af flere boligprojekter indenfor området. Projektet er i overensstemmelse med lokalplan 1016

Dispositionsforslaget omfatter opførelsen af 4 boligblokke med varierende etagehøjde på 2-4 etager.

Blok 1 er disponeret, som en etageblok i 4 etager med 4 boliger pr. etage der deler trappe og elevator, hvormed alle boligerne sikres niveaufri adgang. Under blok 1 er der etableret fuld kælder med plads til depotrum til boligerne.

Blok 2 og 3 etableres som rækkehuse i primært 3 etager med en bolig i ét plan i stueetagen og med ovenpå liggende boliger i to plan med intern trappe. Boligerne på 1. sal sikres adgang med en udvendig trappe der hver giver adgang til to boliger.

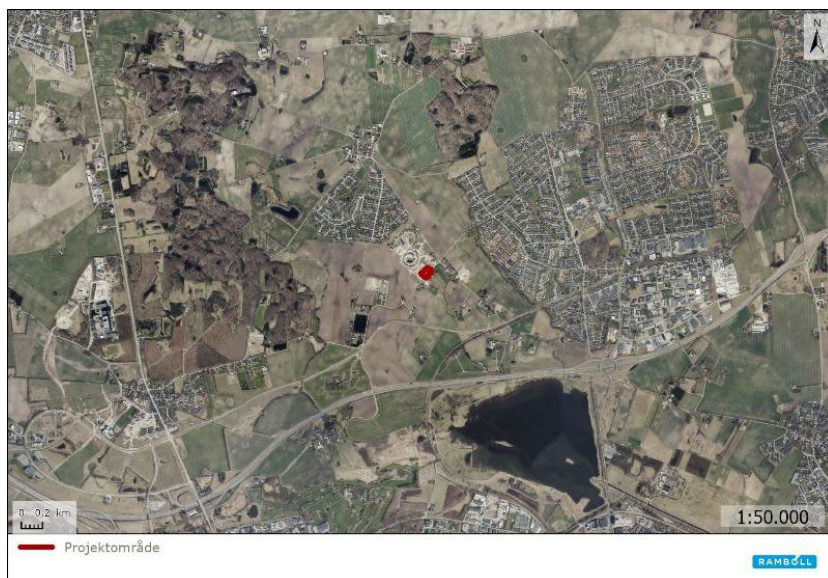
Blok 4 er sammensat af en etageblok i 4 etager, som blok 1 med 4 boliger pr. etage der deler trappe og elevator. På den ene gavl af blok 4 er der placeret et rækkehus med 3 boliger.

Projektet der ligger på Purløgsrækkerne får vejadgang fra stamvejen Elstedvej. Parkering i området er begrænset og etableres som parallelparkering langs Purløgsrækkerne.

Regnvand fra bygninger, drænanlæg og sokkelaffugtere rørføres til Nyes fælles regnvandsopsamlingsanlæg. Sekundavand fra regnvandsopsamlingsanlægget anvendes i vaskemaskiner samt til toilet skyl.



8. oktober 2026
Side 3 af 18



Billede 1. Oversigtskort med markering af projektområde



Billede 2. Kortbilag målestok 1:5.000

Miljøvurderingsloven

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



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

8. oktober 2026

Side 4 af 18

Aarhus Kommune skal som kompetent myndighed i henhold til miljøvurderingslovens § 17, stk.1, vurdere om projektet er omfattet af 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.

Aarhus Kommune har udpeget og hørt følgende berørte myndigheder:

- Moesgård Museum, i forhold til arkæologiske forhold
- Aarhus Kommune, team virksomheder i forhold til støj
- Aarhus Vand, høres i forbindelse med regnvandshåndtering

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

- Solbakken Etape 1.1A/S, Hack Kampmanns plads 1. st. tv., 8000 Aarhus C, der er vurderet partsstatus eftersom de ejer arealet, hvorfra projektgrunden udstykkes.
- Ejendomsselskabet Elstedvej 116 ApS, der er vurderet partsstatus da de ejer genboarealet mod syd.

Herudover er ansøger og Rambøll som ansøgers rådgiver blevet hørt.

Aarhus Kommune har i forbindelse med høringen modtaget bemærkninger fra Moesgård Museum og Aarhus Kommune, team virksomheder.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i screeningsafgørelsen.

Anden lovgivning mv.



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

8. oktober 2026
Side 5 af 18

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 Brand, 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. Desuden 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 Aarhus Kommunes hjemmeside www.aarhus.dk/annoncer.

8. oktober 2026
Side 6 af 18

Med venlig hilsen

Helene Lindskov Kjær
Byplanlægger

Kopi til

Ansøgers rådgiver
Berørte myndigheder
Berørte parter
Aarhus Kommune, Byggeri, Att. Jakob Larsen



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 fire boligblokke i etape 1 af Nye. Der etableres i forbindelse projektet vejareal, etagebebyggelse, brønde og grøfter til opsamling af regnvand samt spildevandsanlæg. Regnvandet ledes til områdets regnvandssø. Spildevand uledes til offentligt spildevandsanlæg.

Projektet omfatter et bebygget areal på 1.815 m², med en maksimal bygningshøjde på 12,5 m, derudover etableres et befæstet areal på 2.900 m².

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).

8. oktober 2026

Side 7 af 18



Området er i forvejen udbygget med boligbebyggelse af tilsvarende karakter, og der foreligger ikke viden om samtidige større anlægsprojekter, som kan medføre væsentlige overlappende påvirkninger.

8. oktober 2026
Side 8 af 18

Projektet kan i driftsfasen bidrage marginalt til øget trafik og aktivitet i lokalområdet. Denne påvirkning vurderes dog at have samme karakter som eksisterende påvirkninger og ikke at medføre en væsentlig ændring i det samlede belastningsniveau.

På det foreliggende grundlag vurderes der ikke at være kumulative forhold, som kan medføre væsentligt øgede miljøpåvirkninger i samspil med dette projekt.

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

Projektet er placeret i et område, der i lokalplanen er udlagt til boligområde. Området anvendes i dag til landbrug. Der er eksisterende by, Elev og den første del af etape 1 af Nye mod nord, øst og vest samt Nyes nye skole mod vest.

Der etableres boliger i to etager samt tæt-lav boligbebyggelse. 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 mand-skabsfaciliteter, der forventes afledt til offentlig kloak.

I driftsfasen vil der være almindeligt spildevand fra de boliger, der opføres. Spildevandet afledes til offentlig kloak.

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.

8. oktober 2026

Side 9 af 18

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.

Der er under udarbejdelsen af lokalplanen udført støjberegninger for trafikstøj, der viser, at dele af lokalplanområdet, vil være påvirket af støj over grænseværdierne. I lokalplanens bestemmelser om ibrugtagning er det anført, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før det ved beregning er eftervist, at lokalplanens bestemmelser om støj er overholdt, både i forhold til bebyggelse og de udendørs opholdsarealer.

Projektet vurderes derfor ikke at medføre væsentlig støj i driftsfasen.

Lugt

Projektet medfører ikke lugtgener eller påvirkes af lugtgener i hverken anlægs- eller driftsfasen.

Lysskær og skyggekast

I anlægsfasen kan der være behov for midlertidig arbejdsbelysning på byggepladsen i perioder med begrænset dagslys.

I driftsfasen vil belysningen bestå af almindelig gadebelysning.



Belysningen vurderes ikke at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger.

8. oktober 2026
Side 10 af 18

Jordforurening

Der er ikke registreret V1- eller V2-kortlagt jordforurening inden for projektområdet

6. Risikoen for større ulykker og/eller katastrofer (se an søgningsskemaet, 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

I anlægsfasen vil projektet medføre midlertidig bygge- og transporttrafik til og fra området. Trafikken vil være tidsbegrænset og afvikles via det eksisterende vejnet i bydelen.

I driftsfasen vil bebyggelsen med ca. 65 boliger generere en øget trafik i form af personbiltrafik og cykeltrafik. Trafikbidraget vurderes at være begrænset og af samme karakter som øvrig boligtrafik i området. Der er i projektet indarbejdet cykelparkering svarende til to pladser pr. bolig, hvilket understøtter en relativt høj andel af cykeltrafik.

Trafikken vil blive afviklet via det eksisterende og planlagte lokale vejnet, som er dimensioneret til byudvikling i området.

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 der i forbindelse med projektet er blevet taget de nødvendige tiltag for at imødegå hændelser, som kunne give anledning til eksponering i området, som kunne påvirke menneskers sundhed.

Se også afsnit 5, *støj og vibrationer*.



8. oktober 2026
Side 11 af 18

Projektets placering, jf. bilag 6, punkt 2

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

Projektområdet anvendes i dag til landbrug. Projektområdet er omfattet af lokalplan 1016 Nye – første etape af Nye ved Elev, der udlægger området til boligområde. Der er eksisterende by nord for projektområdet og ny by under udvikling øst og vest for området. Projektområdet vurderes at være en naturlig udbygning af den eksisterende by.

Der opføres ikke bebyggelse eller etableres veje indenfor arealet, der er omfattet af bygge- eller beskyttelseslinjer.

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 boligområde, og omfatter ikke aktiviteter med risiko for jordforurening.

Projektet vurderes ikke at påvirke jordbund eller jordarealer væsentligt. For vurdering af jordforurening, se desuden afsnit 5.

Grundvand og drikkevand

Projektområdet ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Projektet omfatter ikke aktiviteter, der medfører risiko for forurening af grundvandet/drikkevandet. Overfladevand ledes til regnvandsbassiner, se desuden afsnit 10 nedenfor.

Naturområder (Naturbeskyttelseslovens § 3 områder)

Nærmeste § 3-beskyttede naturområde er en sø ca. 12 meter nord for projektområdet. Denne sø er også det regnvandsbassin hvortil overfladevandet skal afledes.



Der er flere mindre regnvandsbassiner i området nordvest for projektarealet, som også er udpeget som § 3-beskyttet natur. Projektområdet medfører ikke ændringer eller påvirkninger af den beskyttede natur. Projektet vurderes derfor ikke at medføre væsentlige påvirkninger af naturområder.

8. oktober 2026
Side 12 af 18

Biodiversitet

Projektområdets anvendes i dag til landbrugsdrift, og indeholder ikke naturområder. Projektområdet vurderes ikke at omfatte yngle- eller rasteområder for dyr. Projektet forudsætter ikke fældning af træer.

Der er ingen forekomst af beskyttede arter indenfor projektområdet.

I nærområdet (op til 500 m afstand fra projektområdet) er der registreret følgende forekomster:

- Troidand og blyshøne ved regnvandsbassinet umiddelbart nord for projektområdet
- Mursejler, bomlærke og rød glente ved bebyggelsen på Rødbedevej ca. 120 m nordvest for projektområdet
- Havørn og stenpikker ca. 280 m vest for projektområdet.
- Butsnudet frø, spurvehøg, stor vandsalamander, orange-kuglet barkskind og grynet dugrosetlav ved bebyggelsen på Solsikkevænget ca. 350 m nord for projektområdet.

På baggrund af projektets karakter og placering vurderes projektet ikke at kunne påvirke fredede eller beskyttede arter 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. 12 m nord for projektområdet. Søen er ikke målsat i vandområdeplanerne.

Der er ingen målsatte vandløb eller udpegede lavbundsarealer i nærheden.

Sekundavand skal jf. lokalplanens betingelser for ibrugtagning genanvendes til tøjvask og toiletskyl indenfor lokalplanområdet.



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

8. oktober 2026
Side 13 af 18

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. 25 km syd for projektområdet. Nærmeste nationalpark er Mols Bjerge, som ligger i Syddjurs Kommune.

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).

Fredninger

Projektområdet ligger ca. 955 m fra nærmeste fredning – arealfredningen, Skårupgård Skov (Kilde: 05529.03).

Det vurderes, at projektet ikke vil påvirke arealfredningen, Skårupgård Skov.

.

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.

8. oktober 2026
Side 14 af 18

Det nærmeste Natura 2000 område er Natura 2000 område, nr. 233 Brabrand Sø med omgivelser (Habitatområde H233), som ligger ca. 10,5 km syd for projektområdet. Udpegningsgrundlaget for området er naturtyperne:

- Næringsrig sø (3150)
- Bøg på muld (9130)
- Elle- og aksekov* (91E0)
- Riggær (7230)
- Ege-blandskov (9160)

* angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype jf. habitatdirektivet.

Herudover indgår følgende arter på udpegningsgrundlaget: Stor vandsalamander (1166), Damflagermus (1318) og Odder (1355)

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.

Det konkrete projekt vurderes hverken i anlægsfase eller driftsfase ikke 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 Natura2000-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 ingen forekomst af beskyttede arter indenfor eller omkring projektområdet.

Aarhus kommune har vurderet, at etableringen og driften af det ansøgte ikke vil kunne have en væsentlig påvirkning af raste-og yngleområder.



Det er desuden Aarhus kommunes vurdering at aktiviteten ikke vil kunne have en væsentlig påvirkning af andre arter som er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV.

8. oktober 2026
Side 15 af 18

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

Projektet er placeret i byzone og omfatter bymæssig bebyggelse i den nye by Nye. Der er allerede bymæssig bebyggelse mod nord samt delvist mod øst og vest. 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).

Projektområdet er ikke omfattet af bygge- eller beskyttelseslinjer, og omfatter ikke fredede områder. Der er ikke fortidsminder eller kirker i eller ved projektområdet. Ca. 100 meter nordøst for projektområdet er der udpeget bevaringsværdigt landskab i kommuneplanen.

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

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 geografisk begrænset til det nærmeste lokalområde, og påvirke et begrænset antal mennesker. Påvirkningerne vurderes at være uproblematisk i forhold til det omgivende miljø.	

8. oktober 2026

Side 16 af 18

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. Projektet omfatter etablering af et nyt boligområde. Påvirkningens intensitet vurderes ikke at være væsentlig. Projektet vil være synligt, men 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.	

22. Indvirkningens sandsynlighed

Væsentligt	Uvæsentligt



Projektet vil være synligt, men 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

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

8. oktober 2026

Side 17 af 18

23. Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Projektet omfatter boligbebyggelse 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 findes på nuværende tidspunkt ikke projekter eller planlagte projekter i nærheden af det ansøgte projekt, der forventes at kunne medføre kumulative effekter.	

25. Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Projektet forventes at kunne overholde alle gældende krav ift. støj og vibrationer i både anlægsfasen og driftsfasen.	
Det vurderes, at der ikke er behov for tiltag, der kan begrænse indvirkningerne, da projektet ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger.	

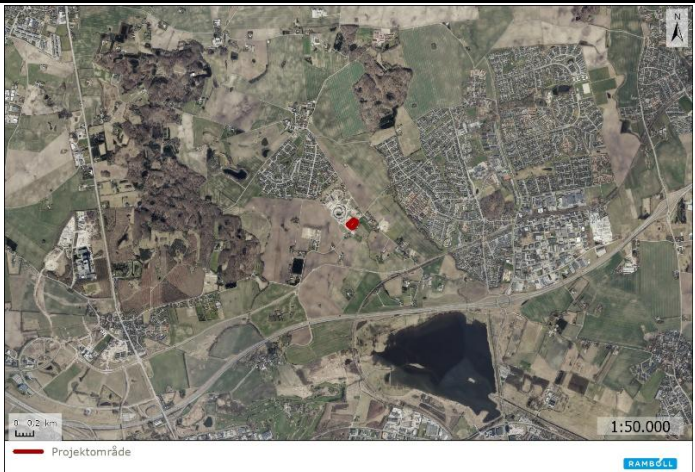


8. oktober 2026
Side 18 af 18

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 ønskes opført 4 stk nye boligblokke, se også situationsplan, som er vedlagt som bilag 3, og projektbeskrivelse indeholdende dispositionsforslag, som er vedlagt som bilag 4.
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Boligkontoret Århus – Brendstrupgårdsvej 7., 8200 Aarhus N Tlf: 87393939 Mail: post@bk-aarhus.dk
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	Bygherres rådgiver: Rambøll Danmark A/S, Att. Philip Andreas Holmkjær Hannemanns Allé 53, 2300 København S Mail: phia@ramboll.dk Tlf: 26477506 Bygherre: John Vallant Brendstrupgårdsvej 7 8200 Aarhus N Mail.: Jv@bk-aarhus.dk Tlf.: 23349599
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).	Purløgsrækkerne 3, 4, 13 og 14, 8200 Aarhus N Matr. Nr. 1ah, 1ag, 1ae og 1af - Terp-Århus Jorder
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.	

Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegnning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg).			
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 af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).	x		Hvis ja, angiv punktet på bilag 2: Punkt 10b Anlægsarbejder i byzoner
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 ejer matrikler hvor bygninger er placeret (sokkelgrund) Omkringliggende arealer ejes af Solbakken Etape 1.1A/S, Hack Kampmanns plads 1. st. tv., 8000 Aarhus C Matr nr. 33a – Terp Århus Jorder		
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	Bebygget areal: 398+457+409+471 = 1735 m ² Udhuse på matrikel: 25,6 + 14,3 m ² Udhus udenfor matrikel: 39,6 m ² Sum bebygget areal: 1814,5 m ² Befæstede areal (inkl. vejareal): ca. 2.900 m ² Byggefelternes samlede areal: 3.260 m ²		
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m Projektets samlede grundareal angivet i ha 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 m Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet	Grundvandssænkning vurderes ikke nødvendigt. Samlede grundareal (projektafgrænsning): 5.266,10 m ² Byggefelternes samlede areal: 3.260 m ² Bebygget areal: jf. ovenstående Projektet befæstede areal: jf. ovenstående Samlede bygningsmasse: 18.794 m ³ Maksimale bygningshøjde: 12,5 m Nedrivningsarbejder: Ikke relevant, da der ikke skal foretages nedrivningsarbejde ifm. Realisering af projektet.		
4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde: Vandmængde i anlægsperioden Affaldstype og mængder i anlægsperioden	Der anvendes en begrænset vandmængde i anlægsperioden i forbindelse med mandskabsfaciliteter og i forbindelse med vanding for støvbekæmpelse samt evt. spuling af betonelementer. I anlægsfasen vil der opstå forskellige affaldstyper i form af anlægsarbejde fra nybyggeri. I forbindelse med byggepladser og mandskabsfaciliteter kan der opstå minde mængder olie- og kemikalieaffald, emballage, stort brændbart affald, småt brændbart affald, husholdningslignende affald fra mandskabsskure, samt ikke brændbart affald såsom stål, jern, beton m.v. som håndteres efter gældende regler.		

Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden	I anlægsperioden vil der være sanitært spildevand fra mandskabsfaciliteter.		
Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden	Der vil ikke være direkte udledning af spildevand til vandløb, søer eller hav i anlægsperioden. Spildevandet afledes til offentlig kloak, hvor der inden byggestart etableres spildevandsstik til hvert af de fire byggefeltet.		
Håndtering af regnvand i anlægsperioden	Regnvand håndteres via brønde og regnvandsgrøfter og afledes samlet til regnvandssøen.		
Anlægsperioden angivet som mm/år – mm/år	Byggeriet forventes påbegyndt den 1. juni 2026 og forventes afsluttet den 13. december 2027.		
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: Råstoffer – type og mængde i driftsfasen Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen Vandmængde i driftsfasen	Ikke relevant. Projektet omfatter boligbebyggelse og indebærer ikke produktions- eller forarbejdningsprocesser i driftsfasen. Der forekommer derfor ikke et flow af råstoffer, mellemprodukter eller færdigvarer.		
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:	Ikke relevant. Som følge af projektet i driftsfasen, vil der forekomme affaldsfraktioner såsom restaffald, pap, papir, plastik, madaffald mv. tilsvarende andre boligbyggerier. Spildevand fra byggeriet kan tilkobles de eksisterende ledninger. Der foretages ikke direkte udledning af spildevand til vandløb, søer eller hav i driftsfasen. Spildevandet afledes til offentlig kloak. Alt regnvand afledes via vandrender og regnvandsledninger til regnvandssøen i NYE, hvor det indgår i områdets system til rensning og genanvendelse af regnvand. Der sker således ikke afledning til det offentlige afløbssystem.		
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		X	Projektet forudsætter ikke etablering af selvstændig vandforsyning.
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?		X	Projektet er ikke omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse.
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i branchebekendtgørelsen?			Ikke relevant.
10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		X	Projektet er ikke omfattet af BREF-dokumenter.
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?			Ikke relevant.
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		X	Projektet er ikke omfattet af BAT-konklusioner.
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?			Ikke relevant.
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?	X		Projektet er omfattet af Aarhus Kommunes standardvilkår for bygge- og anlægsarbejder vedrørende støj og vibrationer (Kilde: Når byggeri støjer og støver).

			Heraf fremgår bl.a., at støjende aktiviteter som udgangspunkt kun må foregå i tidsrummet kl. 7–18 på hverdage og kl. 7–14 på lørdage. Uden for disse tidsrum må aktiviteter ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne, og der kan således ikke anvendes støjende maskiner og værktøj i nærheden af boliger. Særligt støjende aktiviteter som ramning og vibrering må som udgangspunkt kun finde sted i tidsrummet kl. 8–16 på hverdage.
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	X		Der forventes som udgangspunkt ikke, at der vil blive udført støjende bygge- og anlægsarbejde uden for normal arbejdstid. Projektet vil blive gennemført i overensstemmelse med disse vilkår.
16. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	X		Det forventes, at det samlede projekt kan overholde de vejledende grænseværdier. Området vil ikke - udover trafikveje og parkeringsarealer - rumme væsentlige støjklender. Trafikafviklingen vil inden for området foregå i lav hastighed og vil ikke sandsynligvis give anledning til væsentlige støjgener.
17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?		X	Projektet er ikke omfattet af Miljøstyrelsens vejledninger mv. om luftforurening.
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		Ikke relevant.
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		Ikke relevant.
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener I anlægsperioden? I driftsfasen?		X	Projektet er omfattet af Aarhus Kommunes standardvilkår for bygge- og anlægsarbejder. Heraf fremgår bl.a., at støvgener fra facadebehandling, kørsel på byggepladsen mv. skal begrænses mest muligt ved afdækning eller vanding (Kilde: Når byggeri støjer og støver). Anlægsarbejdet kan medføre, at der dannes støv. Jordarbejde samt kørsel med maskiner på arealer uden belægning som f.eks. arbejdsarealer, jordtransporter og transport af sand og grus ind i området medfører, at der hvirvles støv op. Støvgenerne forventes at være af begrænset omfang fordi eventuelle støvende aktiviteter vil finde sted i korte tidsrum og forholdsvist nemt imødegås med passende afværgetiltag, herunder vanding af arbejdsområder og køreveje. I driftsfasen forventes projektet ikke at give anledning til støvgener, idet området anvendes til almindelig boligbebyggelse.
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener I anlægsperioden? I driftsfasen?		X	Projektet forventes ikke at give anledning til lugtgener i hverken anlægs- eller driftsfasen.
22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og natetimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne I anlægsperioden? I driftsfasen?	X		I anlægsfasen kan der være behov for midlertidig arbejdsbelysning på byggepladsen i perioder med begrænset dagslys.

			I driftsfasen vil belysningen bestå af almindelig gadebelysning.
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	Projektet er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.
XX. Bidrager projektet med øget trafik? I anlægsfasen: I driftsfasen:		X	I anlægsfasen vil projektet medføre midlertidig bygge- og transporttrafik til og fra området. Trafikken vil være tidsbegrænset og afvikles via det eksisterende vejnet i bydelen. I driftsfasen vil bebyggelsen med ca. 65 boliger generere en øget trafik i form af personbiltrafik og cykeltrafik. Trafikbidraget vurderes at være begrænset og af samme karakter som øvrig boligtrafik i området. Der er i projektet indarbejdet cykelparkering svarende til to pladser pr. bolig, hvilket understøtter en relativt høj andel af cykeltrafik. Trafikken vil blive afviklet via det eksisterende og planlagte lokale vejnet, som er dimensioneret til byudvikling i området.
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	X		Projektet er i overensstemmelse med lokalplanen for området.
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		X	Projektet forudsætter ikke dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer.
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		X	Projektet indebærer ikke behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer.
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		X	Projektet vil ikke udgøre en hindring for anvendelse af udlagte råstofområder.
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?		X	Projektet er ikke placeret inden for kystnærhedszonen.
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 1/2 ha og mere end 20 m bredt.)		X	Projektet forudsætter ikke rydning af skov.
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?		X	Projektet vil ikke være i strid med eller hindre for realiseringen af en rejst fredningssag.
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.			Projektområdet ligger ca. 12 m fra et regnvandsbassin, som er blevet til en beskyttet sø, på matr.nr. 33a Terp, Århus Jorder.
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?		X	Der er ingen forekomster af beskyttede arter inden for projektområdet. I nærområdet (op til 500 m afstand fra projektområdet) er der registreret følgende forekomster: - Troland og blichøne ved regnvandsbassinet umiddelbart nord for projektområdet - Mursejler, bomlærke og rød glente ved bebyggelsen på Rødbedevej ca. 120 m nordvest for projektområdet - Havørn og stenpikker ca. 280 m vest for projektområdet.

			- Butsnudet frø, spurvehøg, stor vandsalamander, orangekuglet barkskind og grynet dugrosetlav ved bebyggelsen på Solsikkevænget ca. 350 m nord for projektområdet.
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			Projektområdet ligger ca. 955 m fra nærmeste fredning – arealfredningen, Skårupgård Skov (Kilde: 05529.03).
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			Projektområdet ligger ca. 22 km fra Natura 2000 fuglebeskyttelsesområde Kysing Fjord og ca. 10,5 km fra Natura 2000 habitatområde Brabrand Sø med omgivelser. Derudover er projektet placeret ca. 32 km fra det nærmeste Ramsarområde, Dele af Randers og Mariager fjerne med tilgrænsende havområde.
35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?		X	Projektet vil ikke medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand.
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser?	X		Hele projektområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser.
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?		X	Der er ikke registreret V1- eller V2-kortlagt jordforurening inden for projektområdet
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.		X	Projektet er ikke placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.
39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		X	Projektet er ikke placeret i et område, der jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse.
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 gennemført en overordnet vurdering af kumulative forhold med fokus på samspil mellem det ansøgte byggeri og eksisterende samt planlagt bebyggelse i nærområdet. Området er i forvejen udbygget med boligbebyggelse af tilsvarende karakter, og der foreligger ikke viden om samtidige større anlægsprojekter, som kan medføre væsentlige overlappende påvirkninger. Projektet kan i driftsfasen bidrage marginalt til øget trafik og aktivitet i lokalområdet. Denne påvirkning vurderes dog at have samme karakter som eksisterende påvirkninger og ikke at medføre en væsentlig ændring i det samlede belastningsniveau. På det foreliggende grundlag vurderes der ikke at være kumulative forhold, som kan medføre væsentligt øgede miljøpåvirkninger i samspil med dette projekt.
41. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?		X	Det er usandsynligt, at projektet kan medføre miljøpåvirkning i nabolande.
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 foretaget en overordnet vurdering af projektets tilpasning og behov for foranstaltninger med henblik på at undgå eller begrænse miljøpåvirkninger. Projektet er disponeret inden for de gældende planmæssige rammer og tilpasset den omgivende boligbebyggelse gennem variation i bygningshøjde og placering, hvilket bidrager til at begrænse visuelle påvirkninger samt indblik og skyggegener. I forhold til vand og terræn er projektet indrettet med fald væk fra bygninger og begrænset terrænregulering,

	hvilket reducerer risiko for påvirkning af overfladevand og omkringliggende arealer. Projektets forventede miljøpåvirkninger knytter sig primært til anlægsfasen (støj, støv og aktivitet), og disse kan håndteres gennem almindelig praksis Der er ikke identificeret behov for særlige foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge, begrænse eller kompensere for væsentlige skadelige virkninger på miljøet.
--	--

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

Dato: 28-05-2026 Bygherre/anmelder: Rambøll, Att. PHIA@ramboll.dk

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.

Bilag 1 – Oversigtskort



Bilag 2 – Projektets placering





Purløgsrækkerne - Dispositionsforslag

Boligkontoret Århus, afd. 82, Nye

13. Januar 2026



HPBYG

ERIK

DAI

Indhold

04	Stedets potentiale og arkitektoniske hovedelementer
06	Hovedgreb
08	Mellemrummet
10	Funktioner og sammenhænge
18	Boligtyper
24	Arealer
26	Facader
30	Materialer
33	Bæredygtighed
34	Tekniske løsninger

TOTALENTREPRENØR:



HP Byg A/S

Ollerupvej 8

9220 Aalborg Ø

www.h-p.dk

CVR-nr. 13 67 46 71

UNDERRÅDGIVERE:

ERIK

ERIK Arkitekter A/S

Mindet 2, 2.sal

8000 Aarhus C.

www.erik.dk

CVR-nr. 26 65 62 14

DAI

DAI A/S

Holmstrupgårdsvej 20A

8220 Brabrand

www.dai.dk

CVR-nr. 16 27 67 82

Stedets potentiale og arkitektoniske hovedelementer

En bebyggelse på kanten af byen.

Nye er en ny bydel nord for Aarhus. Bydelen præges af forskellige træbygninger i natur, sorte og grå nuancer. Naturen spiller en vigtig rolle i bebyggelserne, hvor størstedelen af udearealerne etableres som fælles friarealer med vild natur og stort fokus på biodiversitet og åben regnvandshåndtering. Disponeringen af afd. 82 vil tage afsæt i stedets kvaliteter og arkitektur.



Naturen mellem husene



Sneglehuset med regnvandssøen i midten



Recesser og skift mellem lodret og vandret beklædning



Variation i etagehøjde, store glaspartier, tilbagetrækning og fremryk af vinduespartier.



Ens materialer på facade og tag.



Recesser ved vinduer og skift mellem vandret og lodret beklædning samt farveskift.



Variation i etagehøjde, skift mellem vandret beklædning i stueetage og lodret beklædning på øvre etager. Udvendt grid på facaden som detaljering.



Renseværk - metalplader, ens materialer på facade og tag.

Hovedgreb

Attraktive almene familieboliger

Hovedgrebet tager udgangspunkt i stedets eksisterende kvaliteter og bygger videre på områdets karakter, arkitektoniske elementer samt stedets potentiale. Den nye bebyggelse indskrives sig naturligt ind i området, gennem sin form og disponering og skaber et nyt boligområde i naturlig forlængelse af de eksisterende boliger i området.

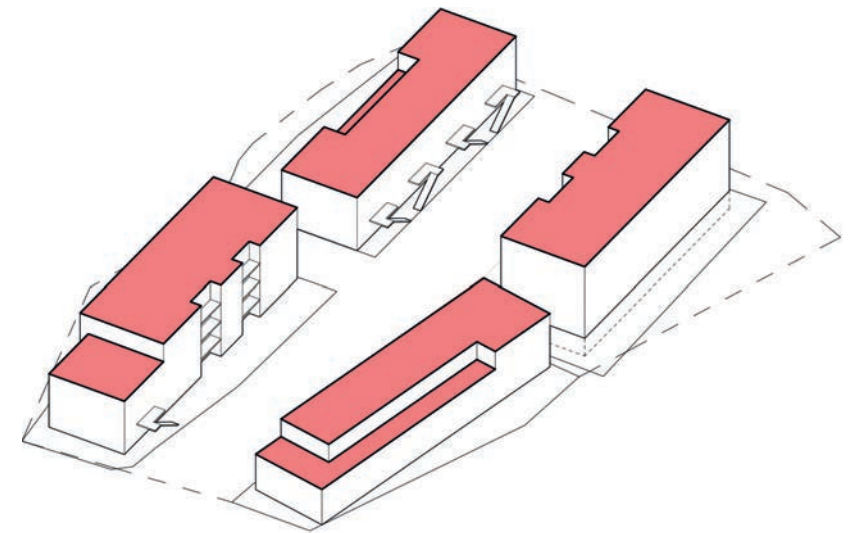
Vi har i udarbejdelsen af konkurrenceforslaget haft stort fokus på at etablere gode gennemlyste boliger. Med ønsket om placering af 65 almene boliger på de 4 byggefelter har vi været nødt til at arbejde med relativt smalle boligmoduler for at komme i mål med de ønskede kvadratmeter for bebyggelsen som helhed.

Bebyggelsen er opdelt i 4 boligstænger, hvoraf to etableres som opgangsbygninger med trappe og elevator i 4 etager de 2 øvrige blokke etableres som rækkehuse i 2-3 etager med både vandrette og lodrette boligskel for at opnå det ønskede antal boliger.

Ifølge lokalplanen ønskes der en bebyggelse med varierende bygningshøjde og spil. Dette er imødekommet med differentierede højder på blokkene, samt tilbagetrækninger i facaden på den øverste

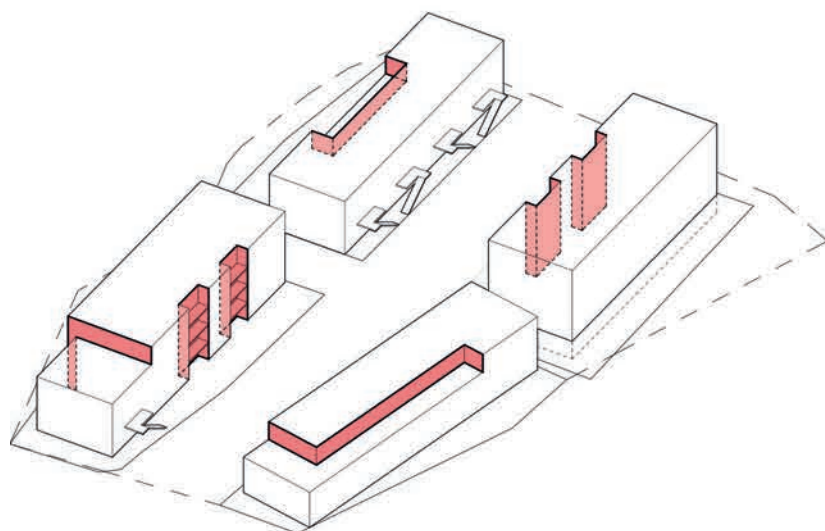
etage ved nogle af rækkehusene. Herudover arbejdes der med variationer i facadematerialerne på de øverste etager, som er med til at skabe en visuel variation i bebyggelsen. Vi har arbejdet med at minimere adgangsarealerne for at sikre flest mulig boligarealer i bebyggelsen.

Arkitektonisk ser vi det som en vigtig opgave at sikre sammenspil mellem de eksisterende bygninger i området for at opnå en overordnet helhed med variationer der samtidig sikrer egen identitet.



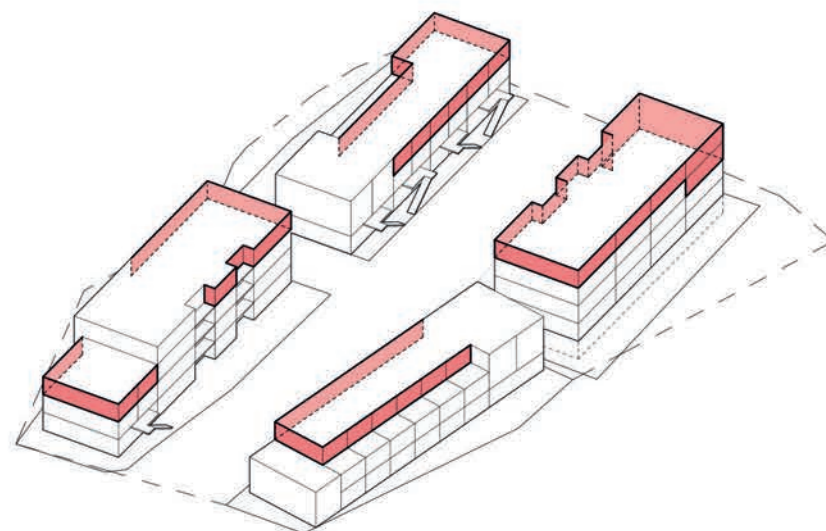
1 / Varieret bygningshøjder

Bebyggelsen laves i en variation af 2, 3 og 4 etager med aftrapning mod nord-øst og ankomsten til bebyggelsen. Bygningshøjderne imødekommer den nære nabo-bebyggelsen mod nord, som aftrapper fra 3 til 2 etager, så skyggegener og indkig minimeres, samtidig med at bebyggelsens skala nedbrydes i mindre dele.



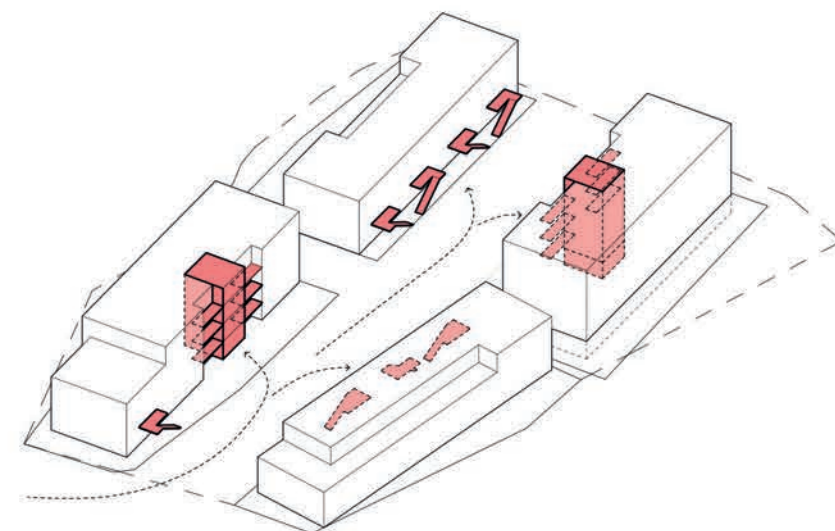
2 / Tilbageryk i facaden

Samtidig med at bebyggelsen variere i højde, rykkes facaden nogen steder tilbage ved de 3 etagers blokke, da det dels imødekommer at opfylde arealkravet og dels at give bygningerne "en blødere kant". Ved 4 etagers bygninger, rykkes facaden tilbage og danner en integreret fordeling og ankomst til etageboligerne.



3 / Visuel variation i facadeudtrykket

Variationen imellem 2, 3 og 4 etager underbygges af et skifte i facademateriale på de øverste etager. Dette giver en visuel opdeling af bygningernes højder som passer til skalaen på tækket husene og etageboligerne.



4 / Adgang fra gaderummet

Alle boliger har adgang fra det fælles gaderum, hvor der er parkering af cykler og biler. De 2 4 etagersbygninger er effektivt udnyttet med 1 trappe og elevator i hver bygning som giver adgang til hver 16 boliger. De 2 andre bygninger har udvendige trapper som giver adgang til 2 etagers boligerne på 1.sal. Dette giver et minimum af adgangsareal og et maksimalt boligareal.

Mellemrummet

Byen i forhaven, naturen i baghaven

Nye ligger i naturskønne omgivelser, og en af visionerne for Nye er at værne om og sikre naturen og mellemrummet mellem husene. Mellemrummene skal opfordre og indbyde til ophold og fællesskab mellem beboerne i Nye.

Der er i Nye fokus på at skabe by i forhaven og natur i baghaven. Med den forholdsvis tætte bebyggelse i området giver det meget stor værdi at udearealerne tænkes i helhed for området for at skabe en samlet helheds følelse, der binder Nye sammen på tværs af de forskellige bebyggelser med fokus på at sikre naturen. Dette er med til at underbygge det fællesskab man ønsker på tværs af den enkelte bebyggelse og giver en mere simpel drift, da de samme løsninger anvendes i hele området.

Vi har i konkurrencen haft fokus på at skabe en helhed mellem bygningerne og de nære udearealer, herunder har vi arbejdet med at sikre niveaufri adgang frem til bygningerne og sikre et jævnt færdsselsareal mellem bygningerne. Samtidig placeres skur og cykelparkering på forsiden i tråd med intentionerne for bydelen, hvor der skabes by i forhaven og natur i baghaven. Det er derfor også tanken at løse terrænet mellem bygningerne og på bygningernes havesider, hvor skråninger mere naturligt kan indpasses i den mere vilde beplantning.

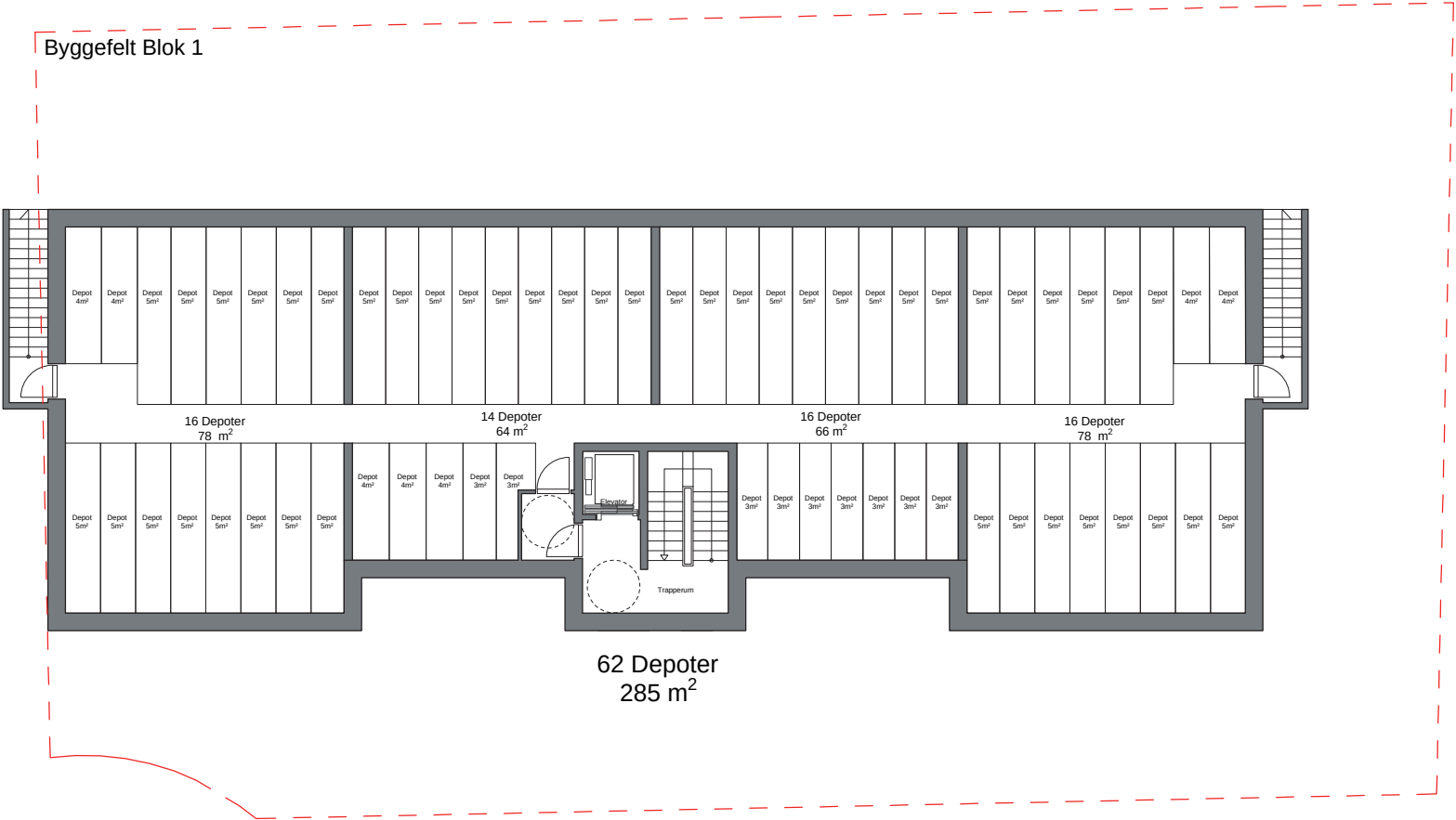
Ud over gode adgangsforhold har der været fokus på at sikre let adgang til cykelparkering for den enkelte bolig og boligblok. For boligerne i stueplan er der fokus på at sikre mindre private opholdsarealer i direkte forbindelse med boligen. Terrasserne ligger i åben forbindelse med de fælles udearealer, som bidrager til at trække naturen helt med ind i den enkelte bolig.

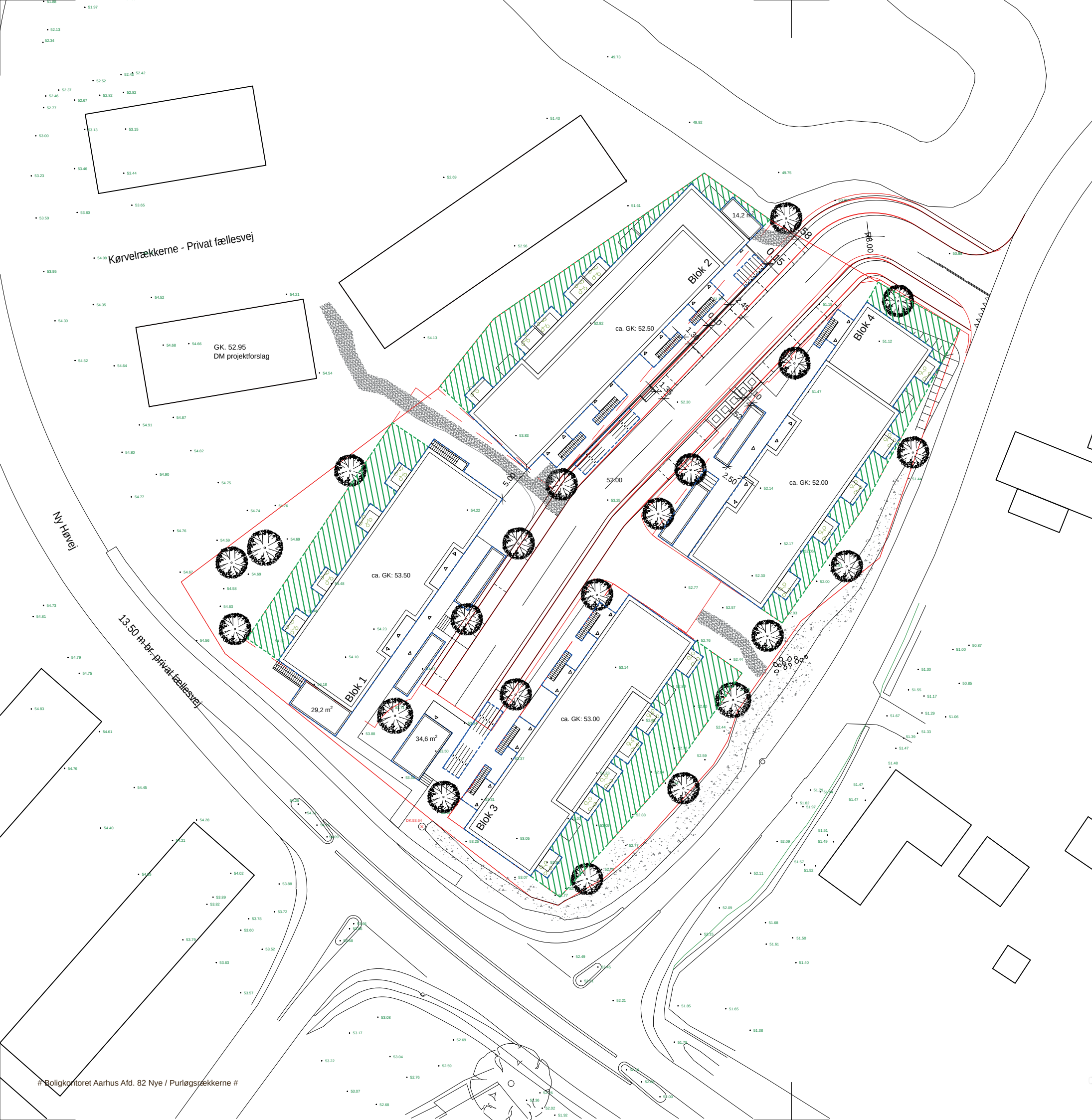
De viste disponeringer af udearealerne skal derfor primært ses som intentioner og ønsker om forbindelser på tværs af bebyggelsen, som i den efterfølgende projektering i fællesskab med Tækker A/S bearbejdes.

Bebyggelsen er disponeret med udgangspunkt i at overholde de viste byggefelter, hvor projektet i meget begrænset omfang overskrider byggefeltet mellem blok 1 og 2, det sikres dog at der etableres et opbrud mellem bygningerne og en mulig passage mellem bygningerne, som formodes at være intentionen med opdelingen af byggefelterne.

Grundet ønsket om den høje fortætning på byggefelterne er hele længden af alle byggefelterne udnyttet, hvilket medfører at blok 2, opføres meget tæt på den i forvejen foreslåede bebyggelse på nabogrunden. Der skal i den efterfølgende proces derfor sikres en god dialog på tværs, så der sikres den bedste løsning mellem de to projekter. Bebyggelsen i blok 2 trappes ligeledes ned i den nordlige ende for at sikre færrest mulige indbliksgener mellem de to projekter.

I fase 2 er der tilføjet flere depoter i terræn, hvoraf 3 af depoterne etableres som påbygget på bygningerne. Depoterne i terræn etableres primært som fælles depotrum. Herudover etableres der 3 privatdepoter, de resterende privatdepoter etableres i kælder under blok 1. På næste opslag fremgår en oversigt over hvilke terrænarbejder der er indeholdt i totalentreprisen.

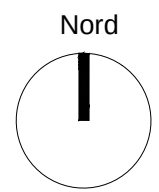




SIGNATURFORKLARING

Landinspektørpmåling, Skel.dk, Jr. nr.: 801854
Matrikel nr.: 33a m.fl. Terp, Århus Jorder
Koordinatsystem System34

- Byggefelt
- Projektafgrænsning
- Vejprojekt
- Eksisterende koter
- Terrænregulering



ÆNDRINGER:

Der er en proces i gang med koordinering af vejprojekt, udeanlæg og koter. Dette er under bearbejdning og vil blive detaljeret i det videre arbejde. Situationsplanen er derfor et udtryk for nuværende stade og endelige afklaringer/godkendelser af det viste afventer stadig Tækker. Hvilket kan medføre ændringer i det viste i de følgende faser.

I forbindelse med dispositionsforslaget er følgende tilretninger på situationsplanen foretaget, som ændringer i forhold til konkurrenceforslaget:

- Skueret ved blok 4 er først reduceret i størrelse af hensyn til at sikre det fornødne bakkeareal ved vendepladsen for Kredsløb. Det resterende skur havde en størrelse på 12,9 m² og er derfor foreslået sammenlagt med det fritstående skur mod sydvest, som er udvidet til 34,6 m². Denne disponering afventer endelig godkendelse ved Tækker.
- Ved blok 2 er altanen længst mod nord udvidet til samme størrelse som øvrige altaner og adgangstrappen længst mod nord er rettet til samme type som resten. Dette har medført en mindre rotation af bygningen for at sikre at altnen ligger indenfor byggefeltets nordvestlige afgrænsning.
- Efter dialog med Tækker er der foretaget tilpasning i forhold til aprobatonsprojektet. Vejens sving er tilpasset, bakkearealet er tilpasset og molokker er flyttet (der foreligger stadig koordineringsarbejde og justeringer herunder). En endelig godkendelse af den viste løsning afventer fortsat Tækker og det godkendte aprobatonsprojekt.
- Affald er flyttet, så det stemmer overens med vejprojektets placering. Dette har medført at cykeloverdækninger ved blok 4 er flyttet mod syd for fortsat at sikre sikkerhedsafstand til de nedgravede affaldsbeholdere.
- Øvrige forhold er uændret i situationsplanen.

Funktioner og sammenhænge

Stueplan

Bebyggelsen er fordelt på 4 blokke med varierende etagehøjde på 2-4 etager. Blok 1 er disponeret, som en etageblok i 4 etager med 4 boliger pr. etage der deler trappe og elevator, hvormed alle boligerne sikres niveaufri adgang. Under blok 1 er der etableret fuld kælder med plads til depotrum tl boligerne.

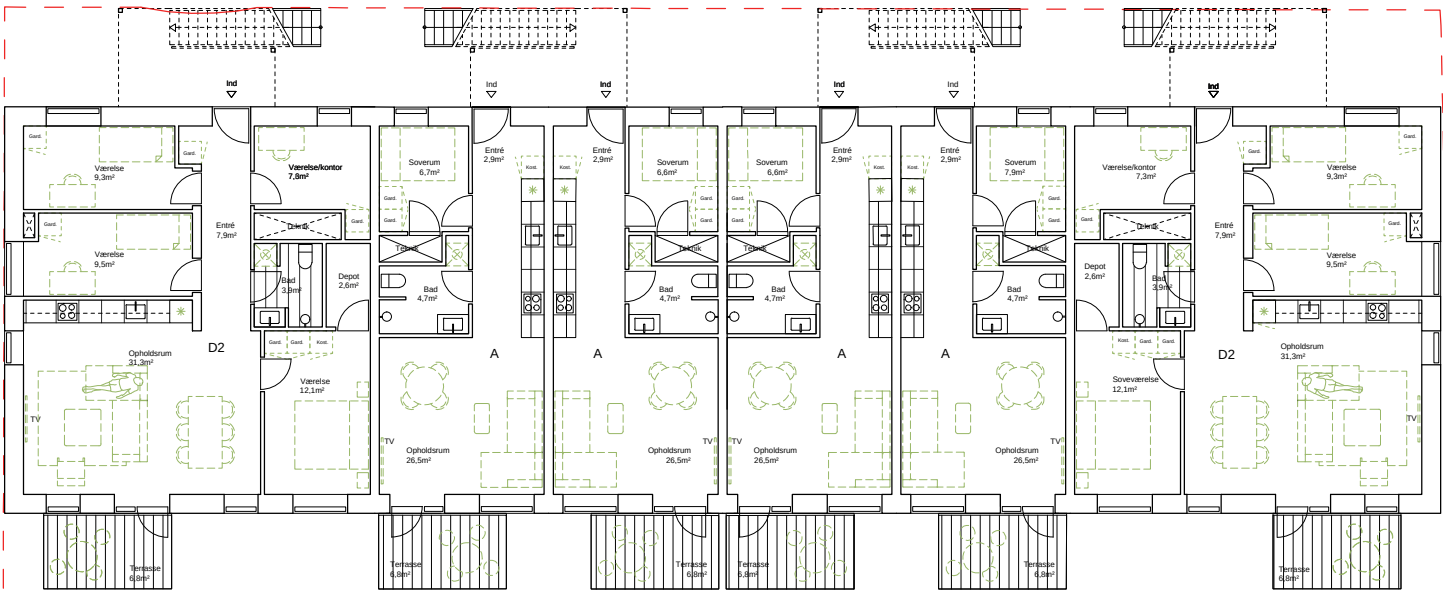
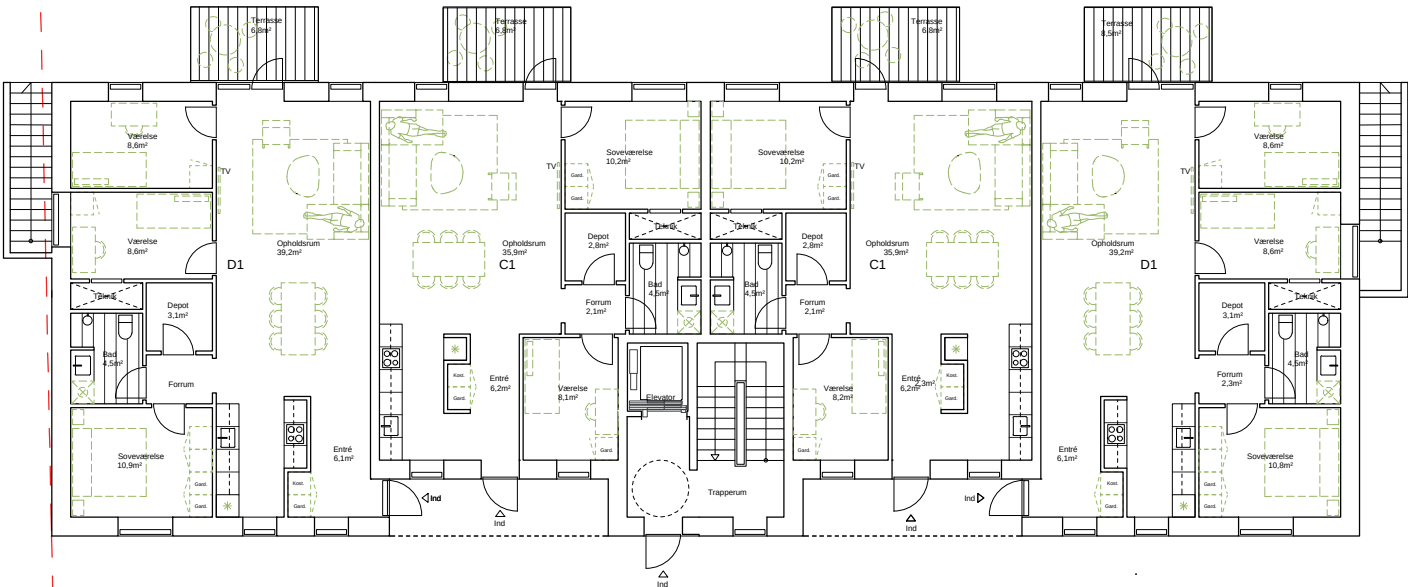
Blok 2 og 3 etableres som rækkehuse i primært 3 etager med en bolig i ét plan i stueetagen og med ovenpå liggende boliger i to plan med intern trappe. Boligerne på 1. sal sikres adgang med en udvendig trappe der hver giver adgang til to boliger. Blok 4 er sammensat af en etageblok i 4 etager, som blok 1 med 4 boliger pr. etage der deler trappe og elevator. På den ene gavl af blok 4 er der placeret et rækkehus med 3 boliger.

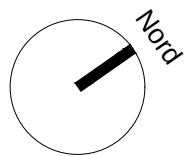
Boligerne fordeler sig på 14 stk. 2-vær. boliger i ét plan, heraf 10 stk på 54 m², som dermed opfylder kravet om min. 10 boliger under 55 m². 22 stk. 3-vær. boliger i varierende størrelse i både ét og to plan. 18 stk 4-vær. boliger i varierende størrelse i både ét og to plan samt 4 stk. 5-vær. boliger i ét plan. De forskellige boligstørrelser i bebyggelsen tiltrækker forskellige målgrupper og skaber en mangfoldig beboersammensætning med plads til både store og små familier, singler og par.

I disponeringen af boligerne har der været stort fokus på at sikre at alle boliger etableres som gennemlyste boliger med opholdsrum der sikre en fleksibel indretning, som let kan varieres af den enkelte beboer alt efter ønske og behov. Herudover har der været fokus på at etablere et depotrum på 3 m² internt i alle boligerne, hermed får alle beboere let adgang til opbevaringsplads i boligen fremfor i en fælles kælder eller i skur i terræn. Herudover etableres der et mindre fælles skur på 20 m² i terræn samt cykelparkering langs med ankomsten til boligerne.

I stueetagen er der direkte adgang til 23 boliger i varierende størrelser fordelt på de 4 blokke. Alle boligerne i stueplan har direkte niveaufri adgang fra forsiden af bygningerne. Alle boligerne i stueplan har adgang til en privat terrasse med mulighed for ophold. I stueetagen er alle boliger på nær en enkelt bolig i blok 2 etableret i ét plan. Den ene gavlbolig i blok 2 er etableret i to plan med intern trappe.

--- angiver inventar der ikke er indeholdt i TE





ÆNDRINGER:

Der er afholdt myndighedsmøde, hvor der fortsat ikke er kommet en endelig tilbagemelding, hvorfor små ændringer kan forekomme ligesom aprobatonsprojektet kan medføre ændringer ift. om den ændrede altan og trappeadgang på blok 2 kan godkendes.

I forbindelse med dispositionsforslaget er følgende tilretninger på situationsplanen foretaget, som ændringer i forhold til konkurrenceforslaget:

- Døre til boliger i blok 1 og 4 er i stueplan ændret til udadgående døre for at sikre krav til døre i adgangsveje opfyldt. Dette afventer fortsat endelig godkendelse ved myndighed.
- vindue ved type A er ændret, da dagslysberegningerne viste at der ikke var nok korrigeret glasareal i opholdsrummet grundet placering af altan. Dette er rettet i både plan og opstalt. Der er udarbejdet en opdateret dagslysberegning, som er vedlagt dispen som notat.
- Mindre uoverensstemmelser mellem facader og planer er rettet.
- Grundet den reviderede arealoppgørelse er 1. sal på boligtype C2 øget en anelse i størrelse.



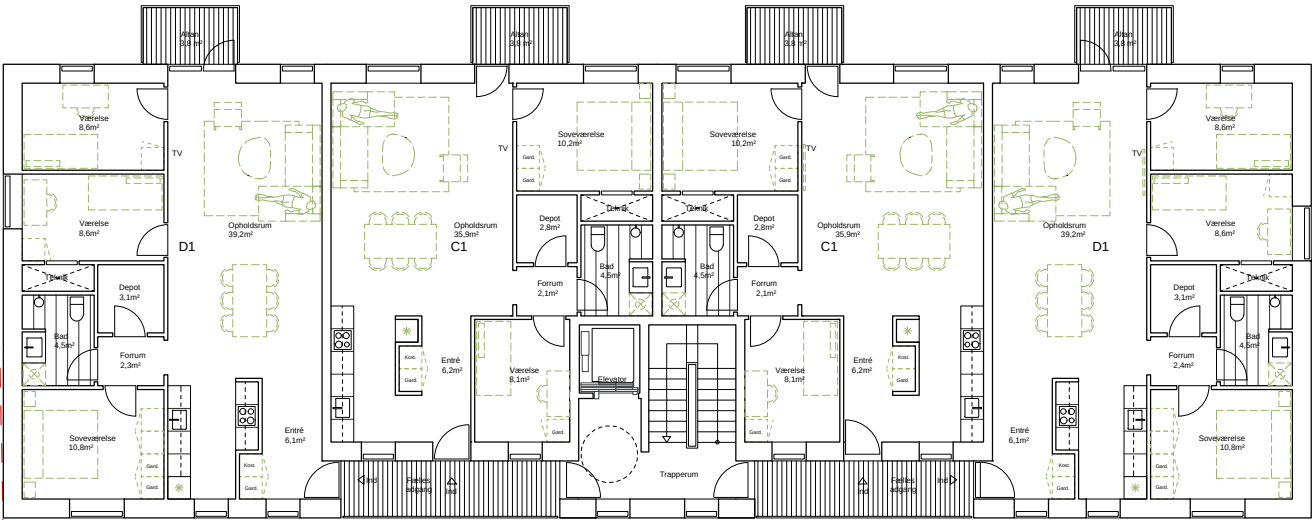
Funktioner og sammenhænge

1. sal

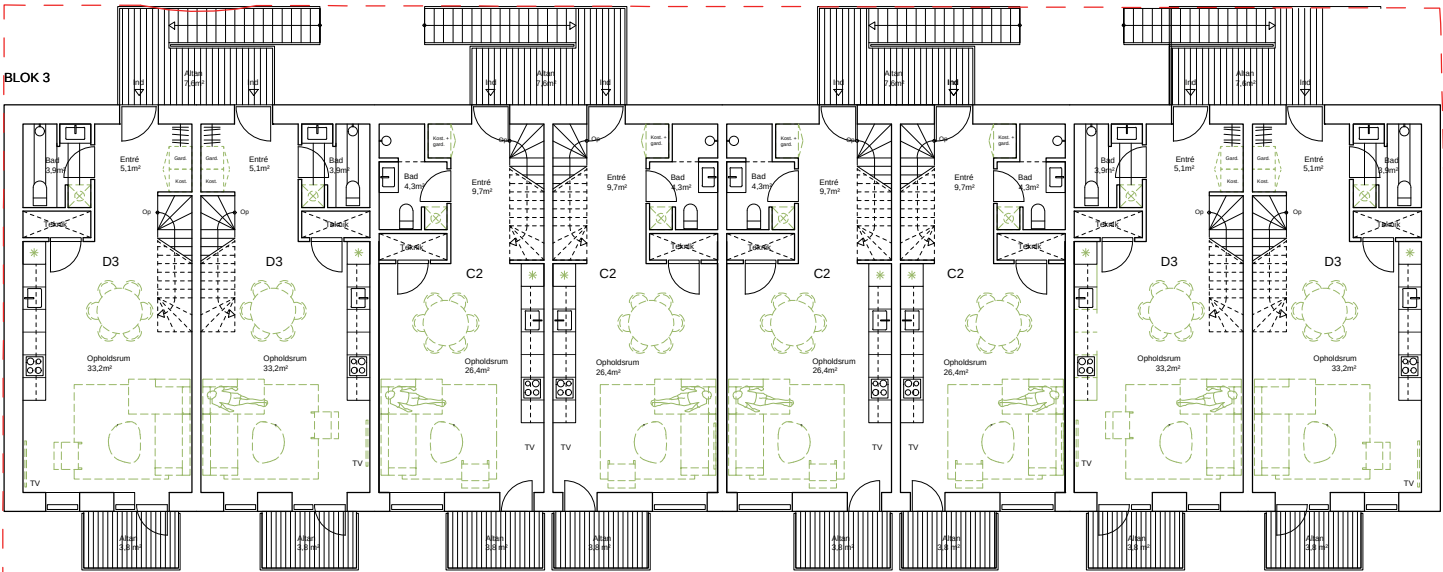
På første sal er der adgang til 26 boliger i varierende størrelser fordelt på de 4 blokke. I etageblokkene i blok 1 og 4 er der niveaufri adgang til samlet 8 boliger i forskellige størrelser i ét plan, mens der etableres adgang via udvendige trapper til rækkehusenes boliger på 1. sal. For at kunne tilbyde flest mulige kvadratmeter i bebyggelsen er alle rækkehusene på 1. sal etableret i to plan med en intern trappe. Boligerne på 1. sal er etableret som 3- og 4-vær. boliger med fælles opholdsrum i den nederste etage og værelser på den øverste etage.

Alle gavle i bebyggelsen udnyttes til at etablere de store boliger, da der her er mulighed for at etablere vinduer i tre facader. I etageblokkene etableres 4-vær. boliger i gavlene og i rækkehusenes gavle etableres én stor 5-vær. bolig med dobbelt grundplan i stueetagen med 2 stk. 4-vær. boliger i to plan ovenpå. Dette medfører at der på 1. sal er adgang til flere boliger end i stueplan.

Blokkenes interne forskydning mellem hinanden og de forskellige boligtyper sikrer at indbliksgener mellem blokkene undgås.

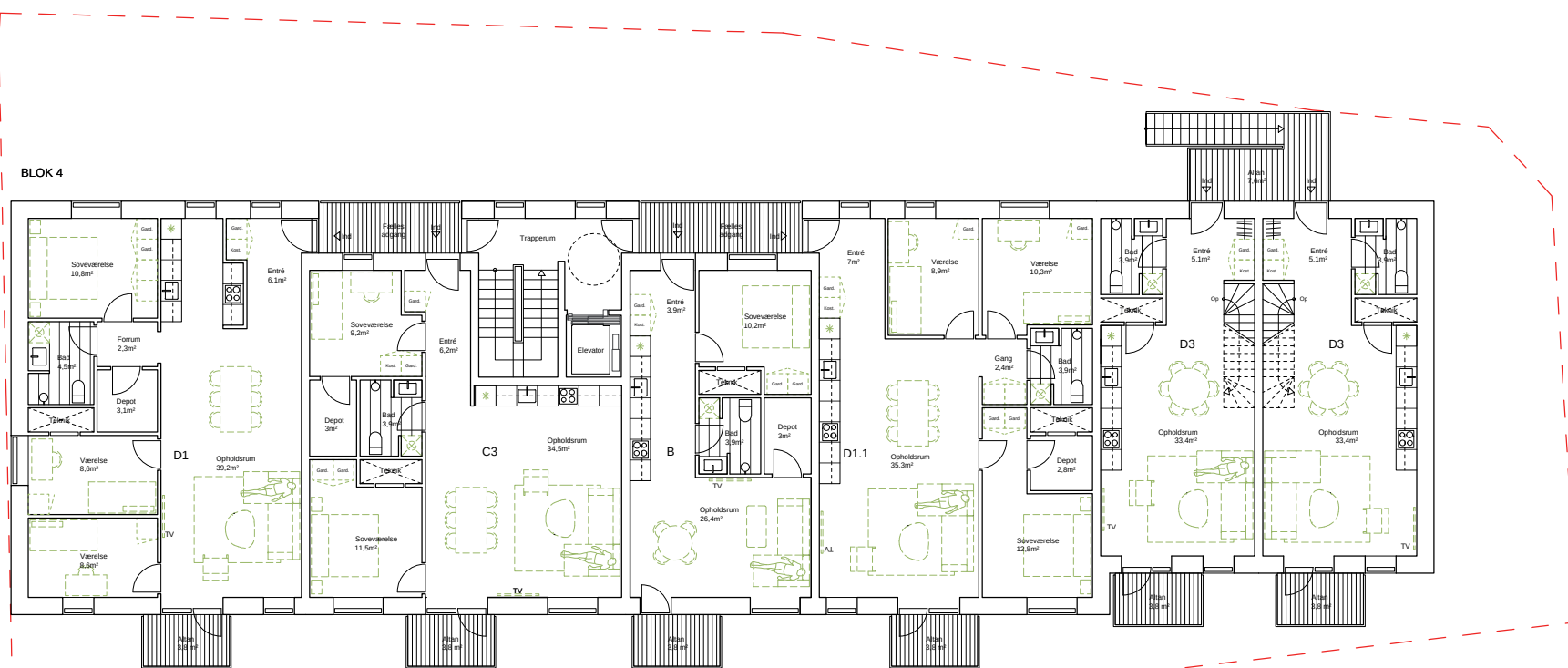
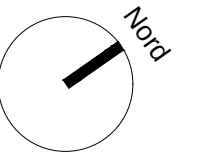


BLOK 1



BLOK 3

---- angiver inventar der ikke er indeholdt i TE



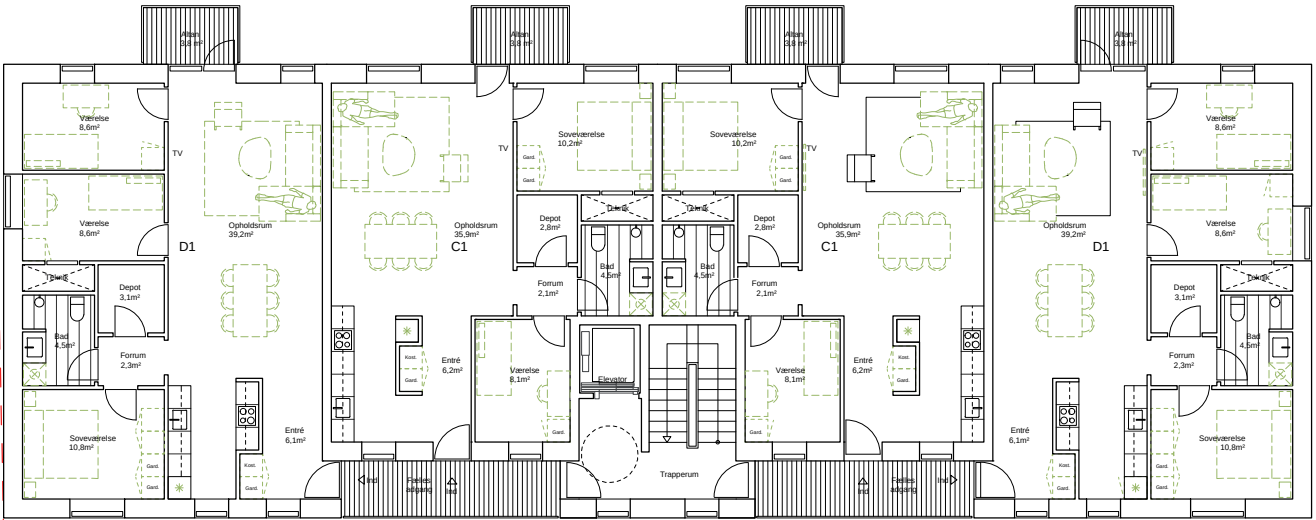
Funktioner og sammenhænge

2. sal

På 2. sal er der kun adgang til 8 boliger fordelt på de to etageblokke i blok 1 og 4. Alle boligerne etableres i ét plan.

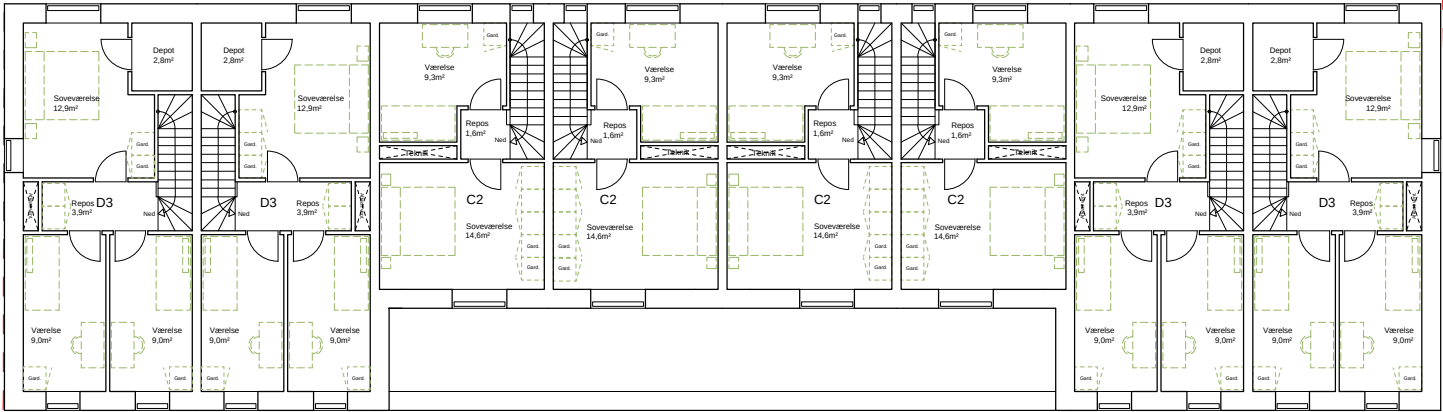
I rækkehusene er der via den interne trappe adgang til rækkehusenes interne 1. sal, hvor alle værelserne er placeret. For at holde størrelsen nede på rækkehusene med 3 værelser er havefacaden trukket tilbage.

Tilbagetrækningen i facaden bidrager til at skabe variation i facaden og trækker havefacaden ned i skala mod naturen og mellemrummet mellem bygningerne. Dette sikrer ligeledes lidt mere privathed til boligerne i blok 2, der grundet byggefeltets indsnævring placeres relativt tæt på nabobebyggelsen.

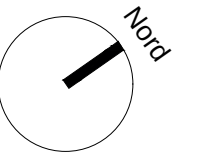


BLOK 1

BLOK 3

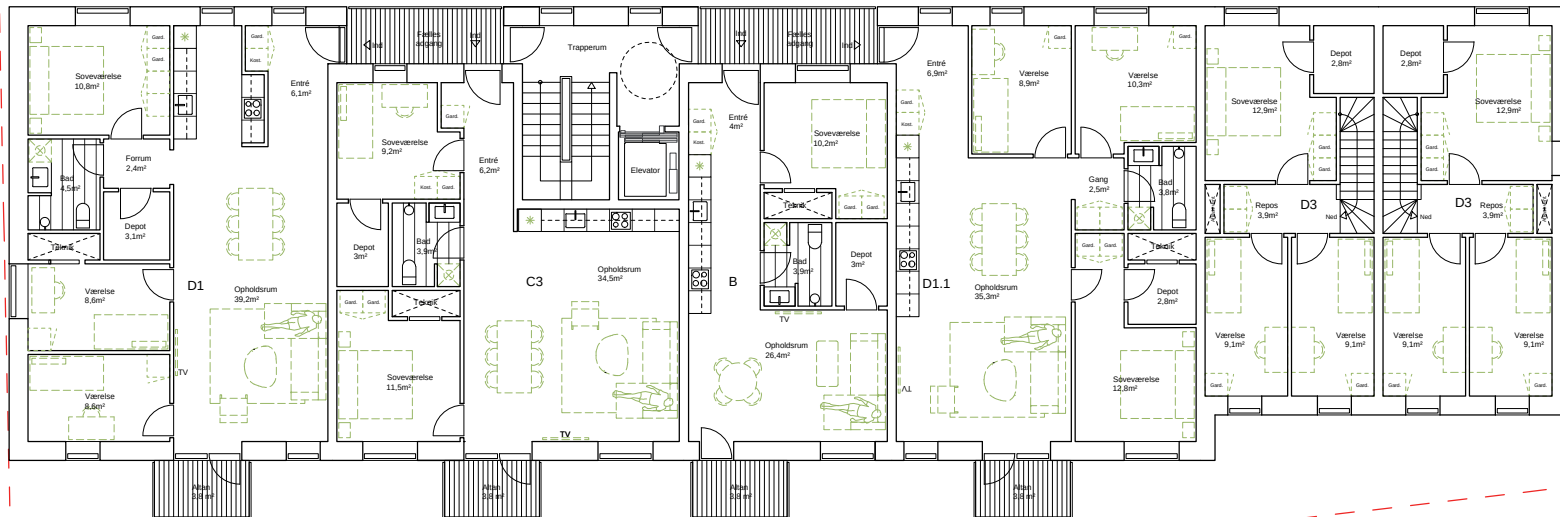


---- angiver inventar der ikke er indeholdt i TE



BLOK 2

BLOK 4

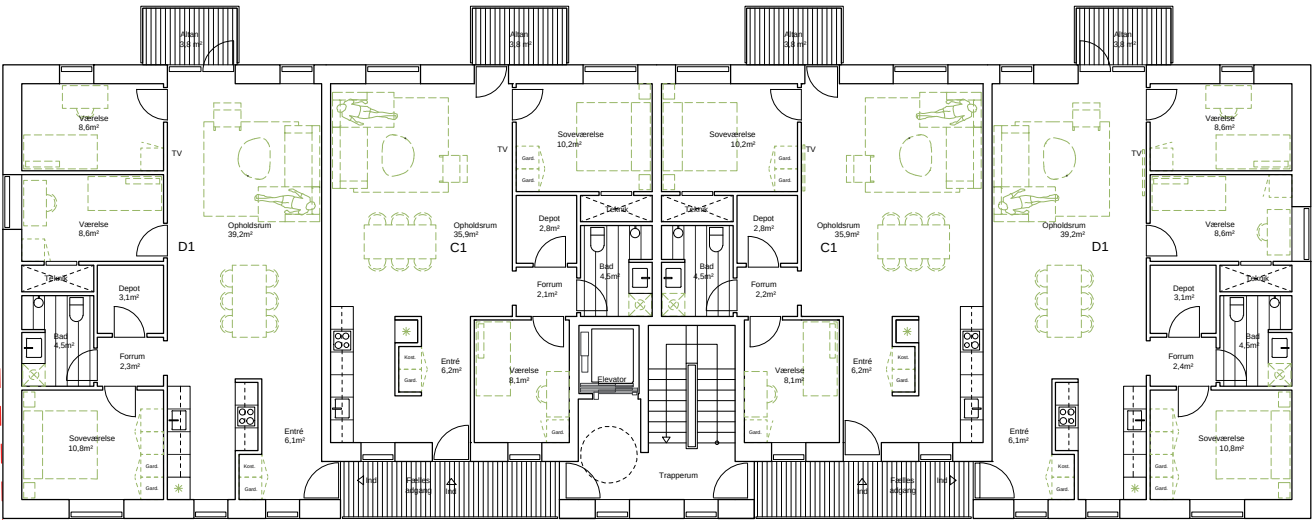


Funktioner og sammenhænge

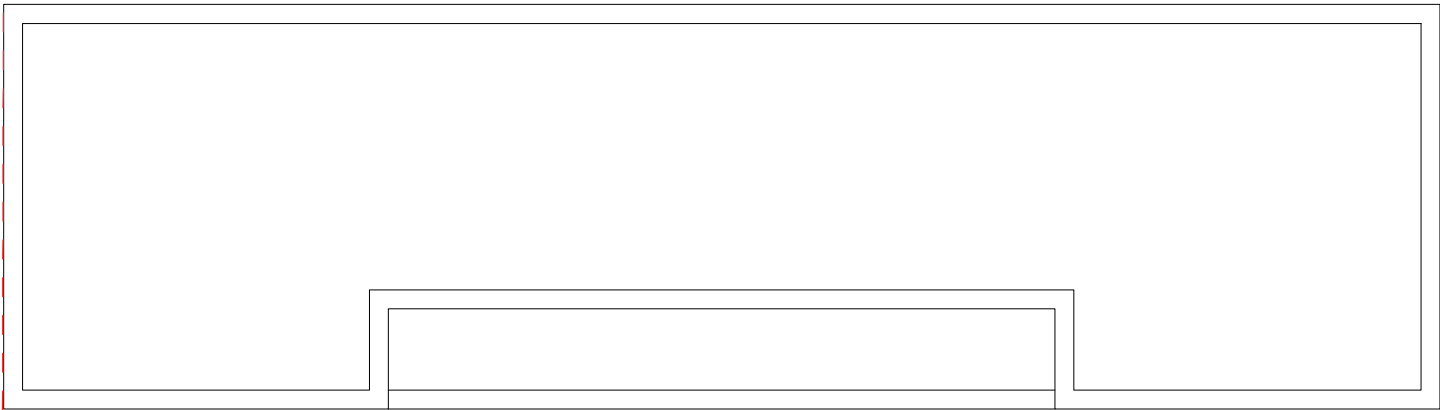
3. sal

På 3. sal er der som på 2. sal også kun adgang til 8 boliger fordelt på de to etageblokke i blok 1 og 4. Alle boligerne etableres ligeledes i ét plan, hvormed lokalplanens maksimalt tilladte antal etager sikres overholdt med den viste bebyggelse.

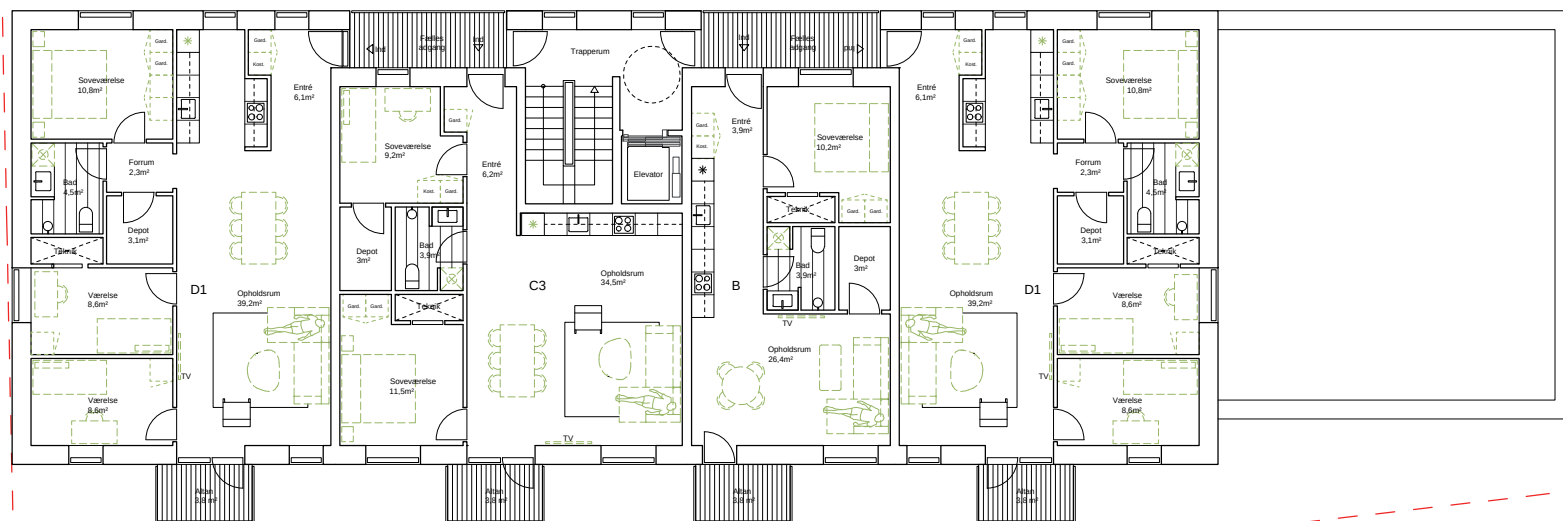
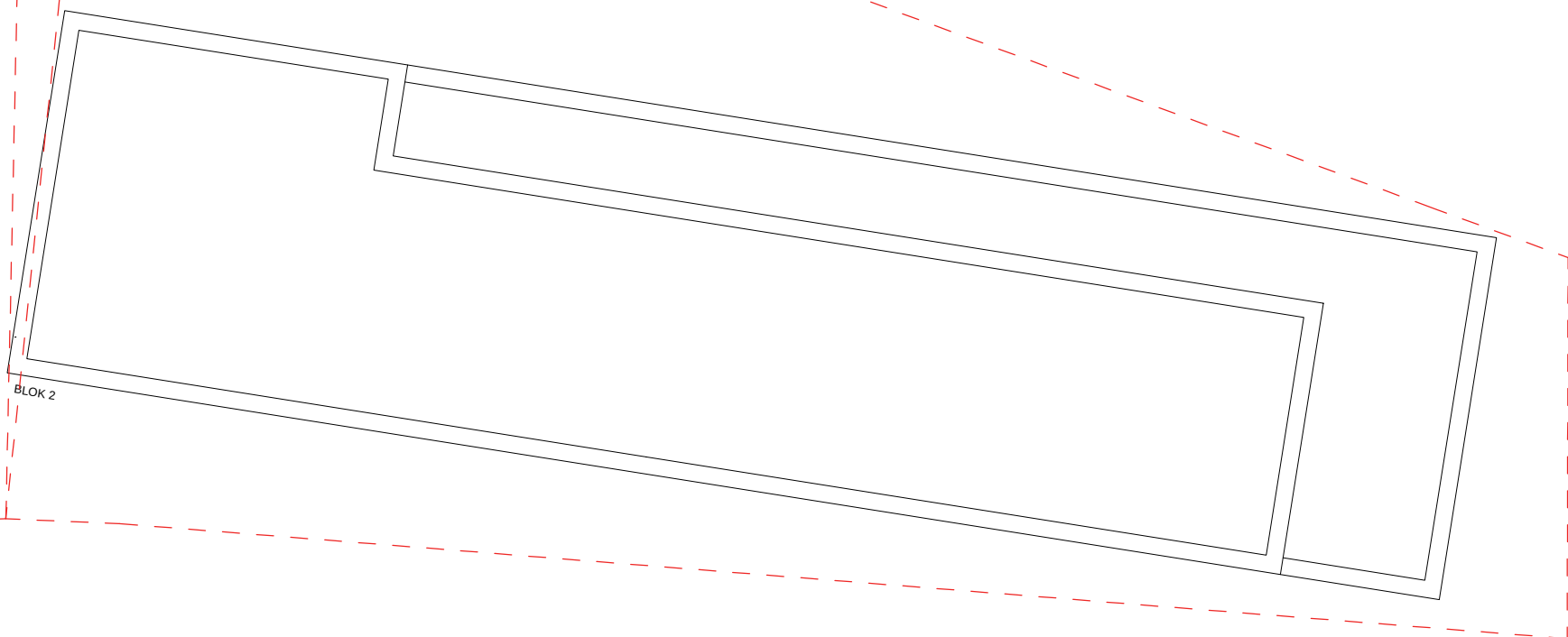
Etageboligerne er bevidst placeret diagonalt overfor hinanden for at skabe variation i højderne på bebyggelsen således at der skabes et naturligt spil mellem bygningernes højde.



BLOK 3



---- angiver inventar der ikke er indeholdt i TE



Boligtyper

4- og 5-vær. boliger

Som diagrammet til højre viser er de store 4- 5-vær. boliger placeret i gavlene. Der er 4 forskellige typer og antallet af de forskellige typer fremgår af diagrammet.

Boligtype D1

Boligtype D1 er placeret i gavlene i blok 1 og 4. Boligen har adgang fra det fælles adgangsareal. Herfra træder man ind i en entré med plads til opbevaring. Fra entréen er der direkte adgang til boligens alrum med spiseplads og opholdsstue. I forlængelse af opholdsstuen er der for boligerne i stueplan adgang til en privat terrasse, mens der for boligerne på de øvre etager er adgang til en privat altan. Bag entréen placeres køkkenet med åben forbindelse til spise- og opholdsstuen. Ved køkkenet er der adgang til et mindre forrum, der giver adgang til boligens badeværelse, soveværelse og depotrum. Med etablering af forrummet sikres de at man ikke åbner døren fra badeværelset op direkte ud i det fælles opholdsareal. Herudover er badeværelset placeret i direkte forbindelse med soveværelset. I forbindelse med opholdsstuen er der adgang til yderligere 2 værelser.

Boligtype D1.1

Boligtype D1.1 er etableret som en variant af boligtype D1, da der i blok 3 ligger et rækkehus op da gavlen på etageblokken, hvorfor der ikke er mulighed for at etablere vinduer i gavlen. Boligen har adgang fra det fælles adgangsareal. I type D1.1 ankommer man til entréen, hvor køkkenet er etableret i forlængelse af entréen. Køkkenet ligger i åben forbindelse med spisestue og opholdsstuen. I forlængelse af opholdsstuen er der for boligerne i stueplan adgang til en privat terrasse, mens der for boligerne på de øvre etager er adgang til en privat altan. Fra spisestuen er der direkte adgang til et af værelserne samt et lille forrum. Fra forrummet er der adgang til boligens badeværelse samt endnu et værelse. I gangen er der mulighed for at opsætte yderligere skabe til opbevaring. Mellem spisestue og opholdsstue er der adgang til boligens soveværelse. Fra soveværelset er der adgang til boligens depotrum.

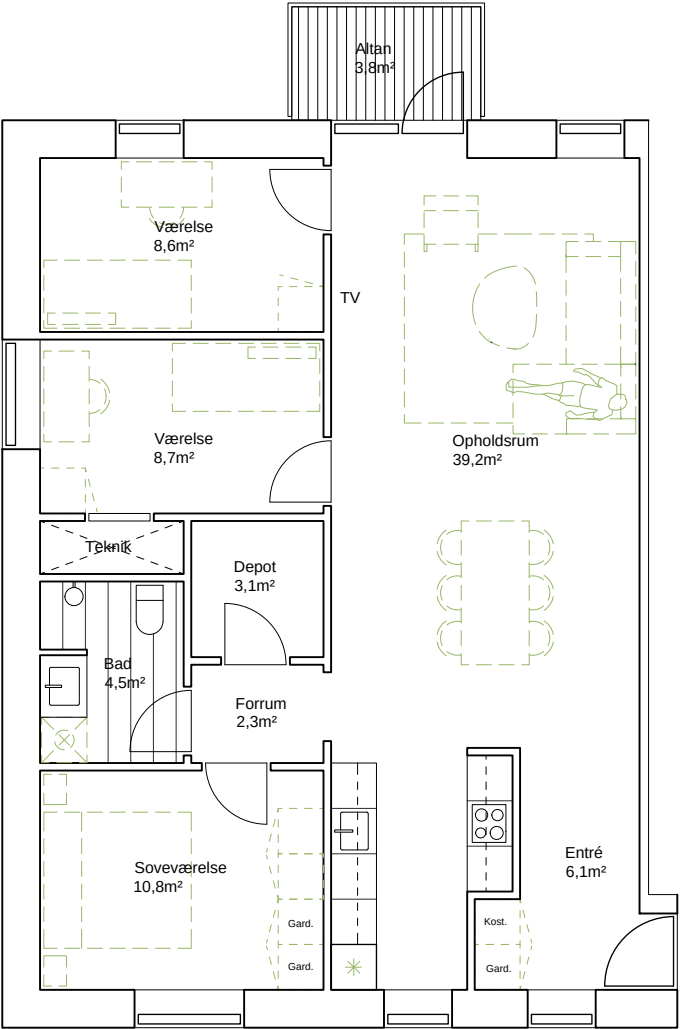
Boligtype D2

I rækkehusene i blok 2,3 og 4 etableres der i gavlenderne 4- 5-vær. boliger. I stueplan etableres type D2, som er en 5-vær. bolig i et plan. Man ankommer direkte ind i boligens entré der ligger i forlængelse af en fordelingsgang med adgang til 3 værelser i varierende størrelse, samt boligens badeværelse. Gangen åbner op i boligens køkken alrum med køkken, spisestue og opholdsstue i åben forbindelse og med vinduer ud mod baghaven og gavlen. Fra spisestuen er der direkte adgang ud til en privat terrasse. Fra spisestuen er der ligeledes adgang til boligens soveværelse. Fra soveværelset er der adgang til boligens depotrum.

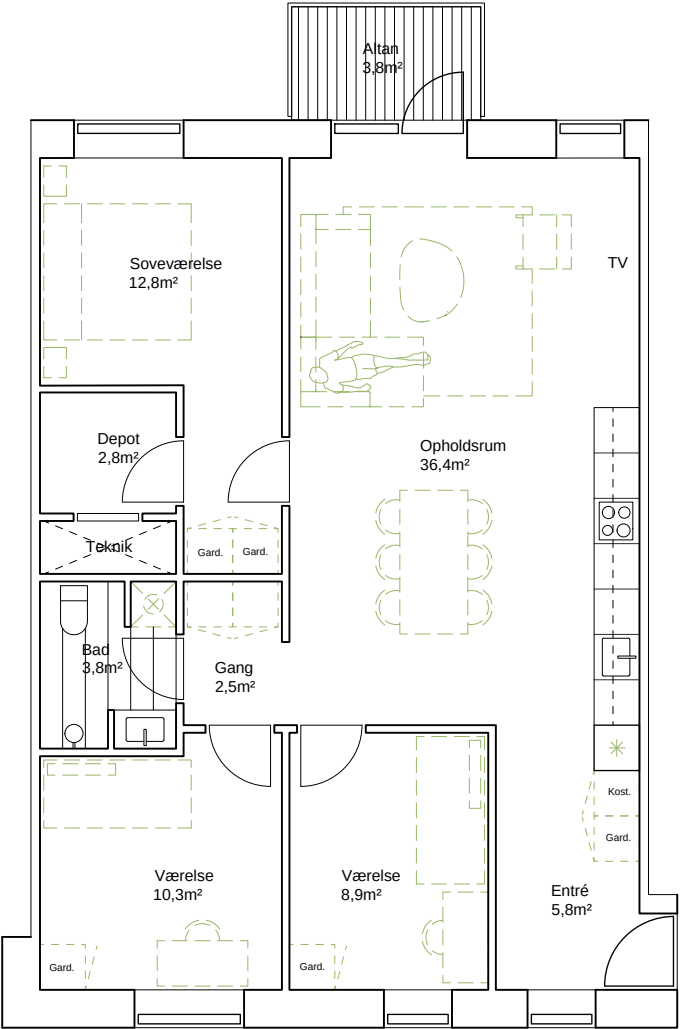
Boligtype D3

Ovenpå D2 etableres 2 stk. boliger af type D3. Boligtype D3 etableres i to plan med en intern trappe. Der skabes adgang til boligerne via en fælles udvendig trappe, som der deles mellem to boliger. I boligens stueplan (1.sal for alle på nær en) ankommer man til boligens entré, hvorfra der er direkte adgang til boligens badeværelse. I forlængelse af entréen ligger den interne trappe der giver adgang til boligens øvre etage. Fra entréen åbner boligens køkken alrum sig op med køkken og spiseplads i åben forbindelse med opholdsstuen. I forlængelse af opholdsstuen er der adgang til en privat altan. På boligens øvre plan er boligens soveværelse, 2 værelser samt boligens depotrum placeret. Der er adgang til depotrummet via soveværelset. I forbindelse med reposset på det øvre plan er der ligeledes mulighed for at placere yderligere skabe til opbevaring.

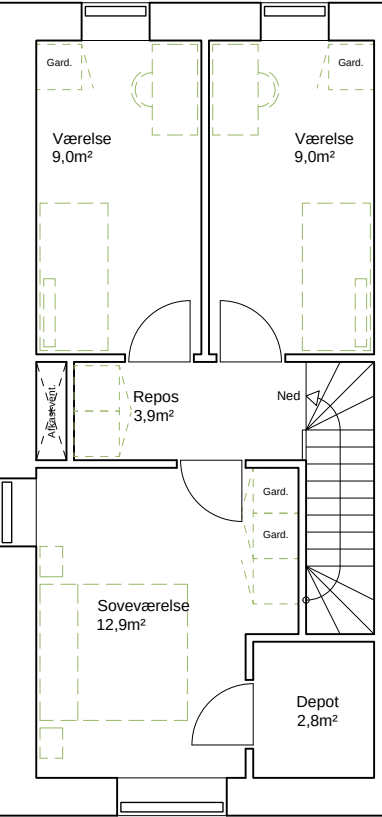
--- angiver inventar der ikke er indeholdt i TE



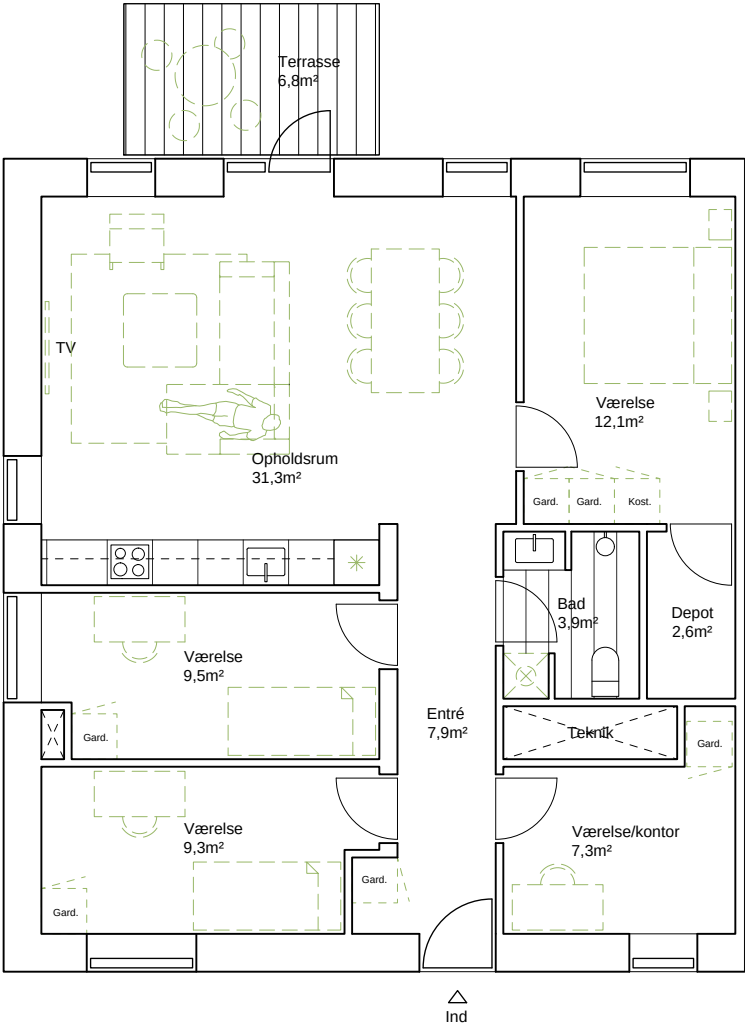
Boligtype D1 1:100
Blok 1 og 4



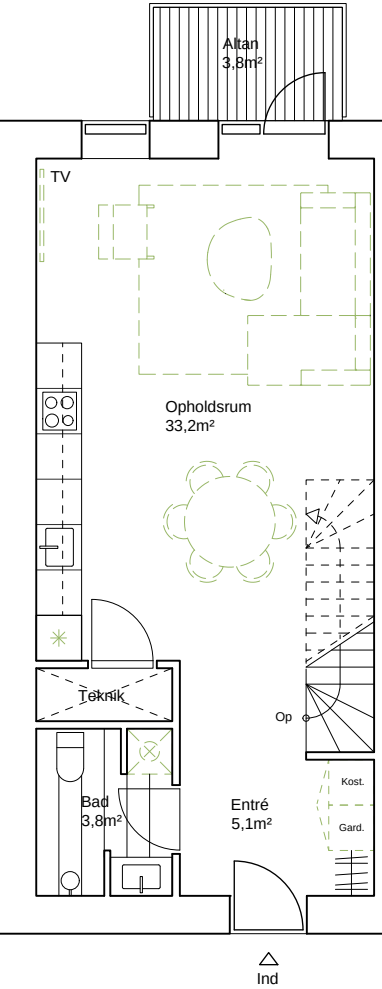
Boligtype D1.1 1:100
Blok 4



Boligtype D3 1.sal 1:100
Blok 2, 3 og 4



Boligtype D2 1:100
Blok 2, 3 og 4



Boligtype D3 stueplan 1:100
Blok 2, 3 og 4



Boligtyper

3-vær. boliger

Som diagrammet til højre viser er 3-vær. boligerne placeret i midten af bebyggelsen. Der er 3 forskellige typer og antallet af de forskellige typer fremgår af diagrammet.

Boligtype C1

Boligtype C1 er placeret i blok 1. Boligen har adgang fra det fælles adgangsareal. Herfra træder man ind i en entré i åben forbindelse med boligens køkken. I entréen er der plads til opbevaring. Fra entréen er der direkte adgang til boligens alrum med spisestue og opholdsstue. I forbindelse med opholdsstuen etableres der adgang til en privat terrasse for boligerne i stueplan, mens der for de øvre boliger etableres en privat altan. Bag entréen placeres køkkenet, som ligeledes er i åben forbindelse med spise- og opholdsstuen. Ved spisestuen er der adgang til et mindre forrum, der giver adgang til boligens badeværelse, værelse og depotrum. Med etablering af forrummet sikres de at man ikke åbner døren fra badeværelset op direkte ud i det fælles opholdsareal. Fra opholdsstuen er der direkte adgang til boligens soveværelse.

Boligtype C2

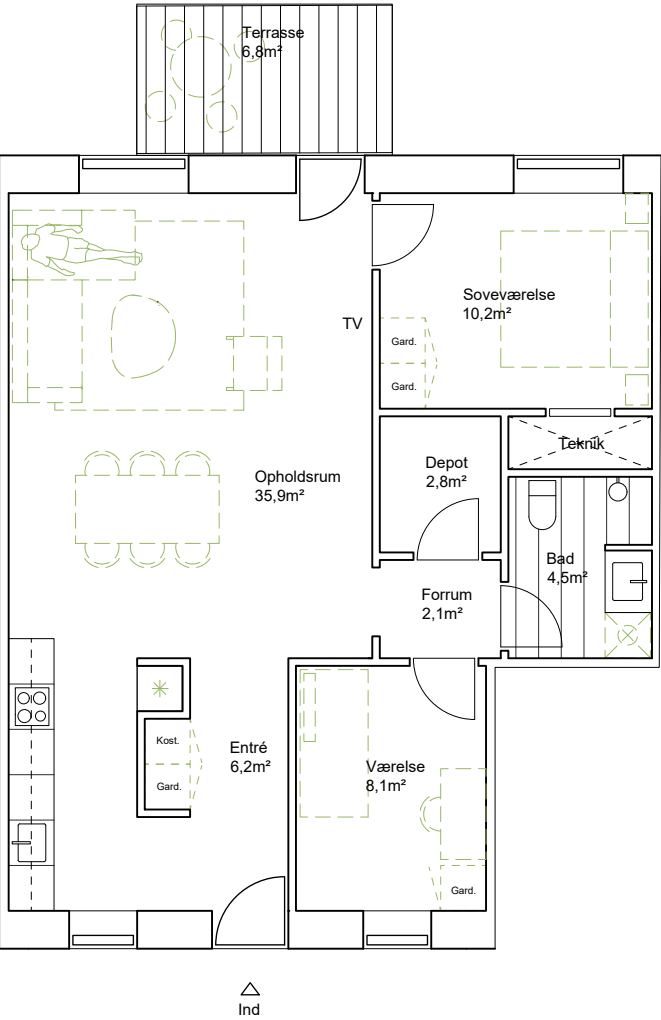
I rækkehusene i blok 2 og 3 etableres de mindre boliger i midten af bebyggelsen med de små 2-rumsboliger i stueplan (type A) og 3-rums boliger i to plan (type C2) ovenpå. Boligtype C2 etableres i to plan med en intern trappe. Der skabes adgang til boligerne via en fælles udvendig trappe, som der deles mellem to boliger. I boligens stueplan (1.sal) ankommer man til boligens entré, hvorfra der er direkte

adgang til boligens badeværelse, samt boligens interne trappe der giver adgang til boligens øvre etage. Fra entréen åbner boligens køkken alrum sig op med køkken og spiseplads i åben forbindelse med opholdsstuen. I forbindelse med opholdsstuen etableres en privat altan. På boligens øvre plan er boligens soveværelse, værelse samt boligens depotrum placeret. For at minimere omfanget af kvadratmeter på øverste etage er facaden på havesiden trukket tilbage.

Boligtype C3

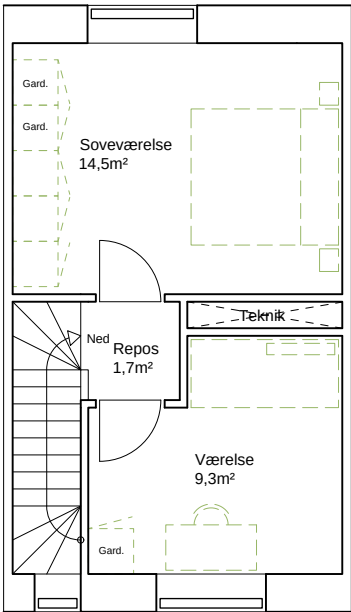
Boligtype C3 er placeret i blok 4. Boligen har adgang fra det fælles adgangsareal. Herfra træder man ind i boligens entré med plads til opbevaring. Fra entréen er der direkte adgang til et værelse samt boligens badeværelse. Fra boligens værelse er der adgang til boligens depotrum. I forlængelse af entréen ligger boligens køkken alrum med køkken, spiseplads og opholdsstue i åben forbindelse. I forbindelse med opholdsstuen etableres der adgang til en privat terrasse for boligerne i stueplan, mens der for de øvre boliger etableres en privat altan. Bag entréen placeres køkkenet, som ligeledes er i åben forbindelse med spise- og opholdsstuen. Fra opholdsstuen er der direkte adgang til boligens soveværelse.

----- angiver inventar der ikke er indeholdt i TE

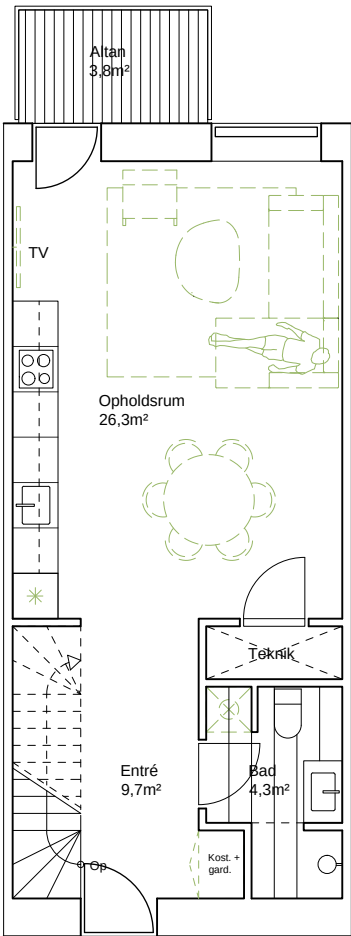


Boligtype C1 1:100
Blok 1

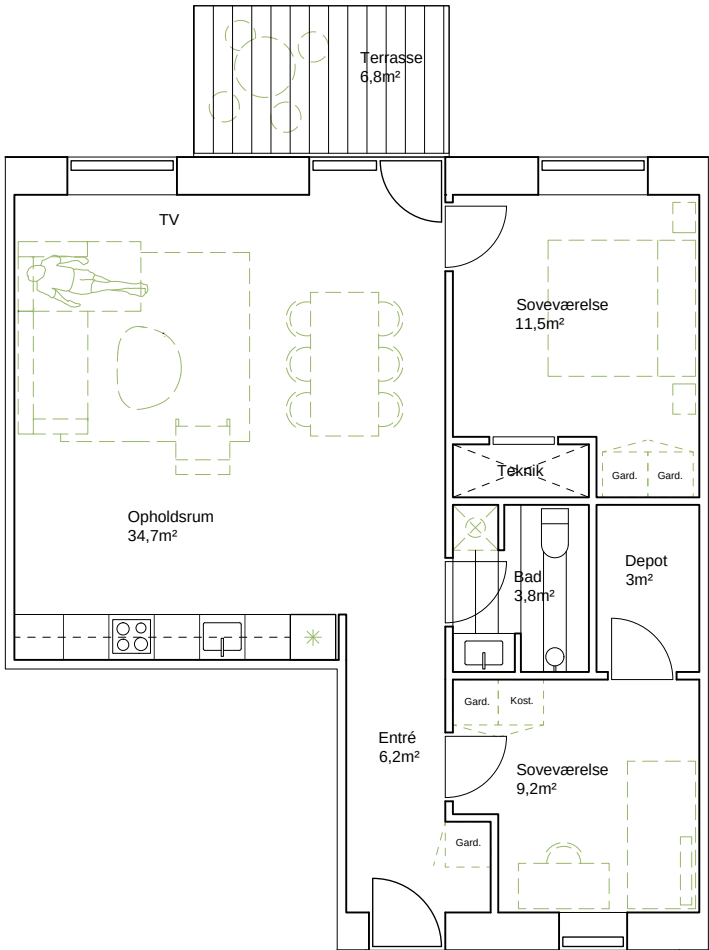
Tagflade



Boligtype C2 2.sal 1:100
Blok 2 og 3



Boligtype C2 1. sal 1:100
Blok 2 og 3



Boligtype C3 1:100
Blok 4



- Boligtype C1, 3-vær. - 8 stk
- Boligtype C2, 3-vær. - 10 stk
- Boligtype C3, 3-vær. - 4 stk

Boligtyper

2-vær. boliger

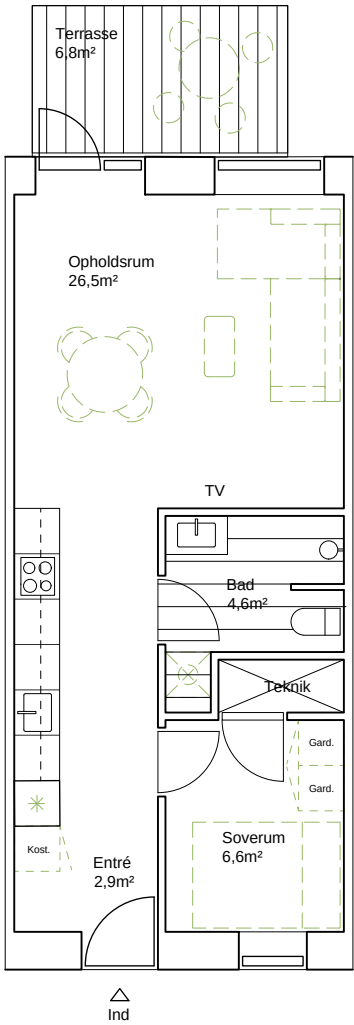
Som diagrammet til højre viser er 2-vær. boligerne ligeledes placeret i midten af bebyggelsen. Der er 2 forskellige typer og antallet af de forskellige typer fremgår af diagrammet.

Boligtype A
I rækkehusene i blok 2 og 3 etableres de mindre boliger i midten af bebyggelsen med de små 2-rums boliger i stueplan (type A) og 3-rums boliger i to plan (type C2) ovenpå.

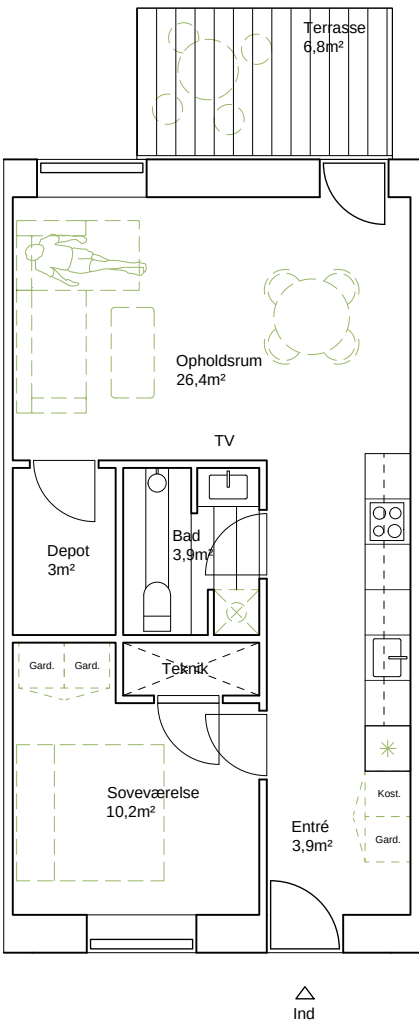
Boligtype A er den mindste boligtype i bebyggelsen. Boligen har direkte adgang fra det fælles forareal, hvor man ankommer til boligens entré. Fra entréen er der direkte adgang til et mindre soveværelse. I direkte forlængelse af entréen er boligens køkken placeret. I forbindelse med køkkenet er der adgang til boligens badeværelse. For enden af køkkenet og i åben forbindelse med køkkenet etableres et opholdsrum med plads til både opholdsstue og spiseplads. Fra opholdsrummet er der direkte adgang til boligens private terrasse, der er placeret på boligens haveside.

Boligtype B
Boligtype B er placeret i blok 4. Boligen har adgang fra det fælles adgangsareal. Herfra træder man ind i en entré i åben forbindelse med boligens køkken. I entréen er der plads til opbevaring. Fra entréen er der direkte adgang til boligens soveværelse. Fra køkkenet er der åben forbindelse til boligens opholdsrum med spiseplads og opholdsstue. I forbindelse med opholdsstuen etableres der adgang til en privat terrasse for boligerne i stueplan, mens der for de øvre boliger etableres en privat altan. Fra køkkenet er der adgang til boligens badeværelse og fra opholdsstuen er der adgang til boligens depotrum.

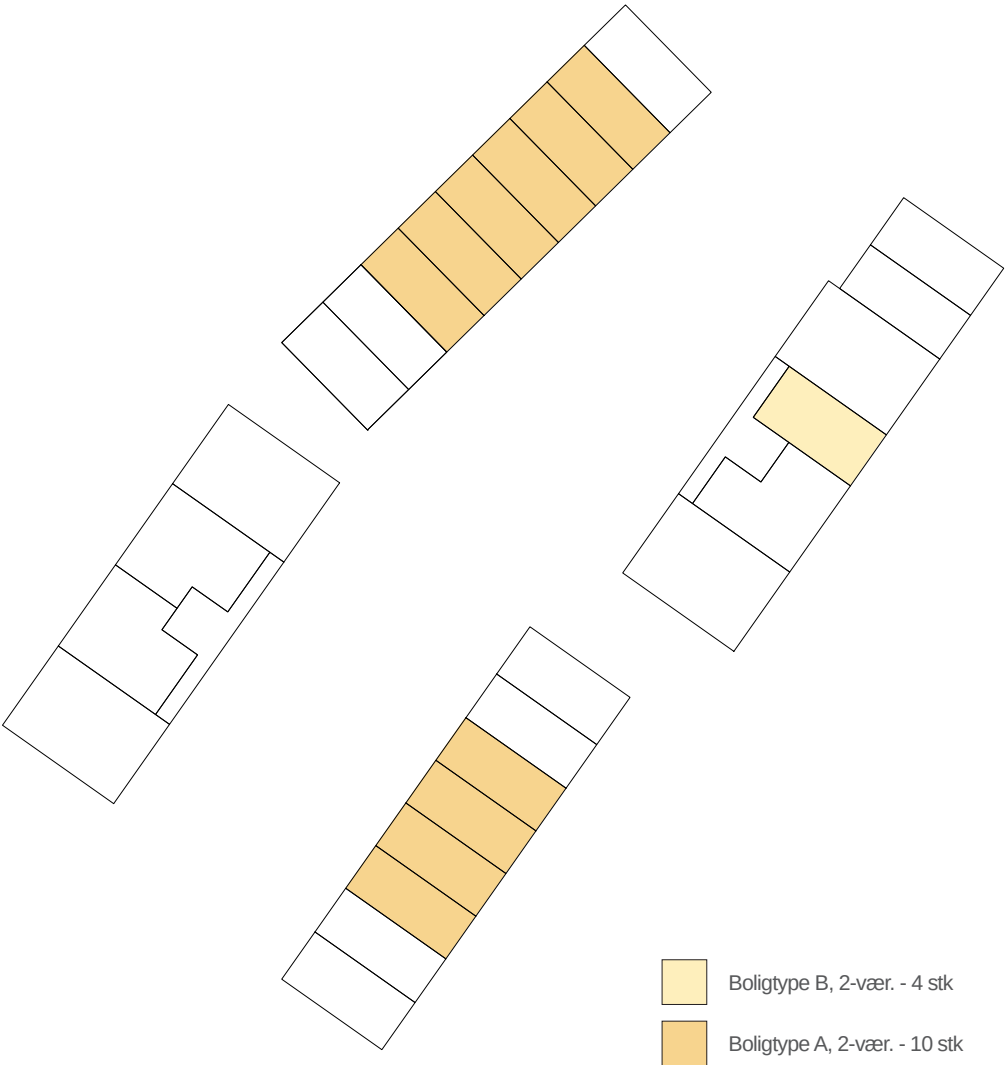
--- angiver inventar der ikke er indeholdt i TE



Boligtype A 1:100
Blok 2 og 3



Boligtype B 1:100
Blok 4



Boligtype B, 2-vær. - 4 stk
Boligtype A, 2-vær. - 10 stk



“Stemmingsbillede fra en af boligernes køkken alrum og opholdsstue“

Stemmingsbillede er blevet opdateret

Arealer

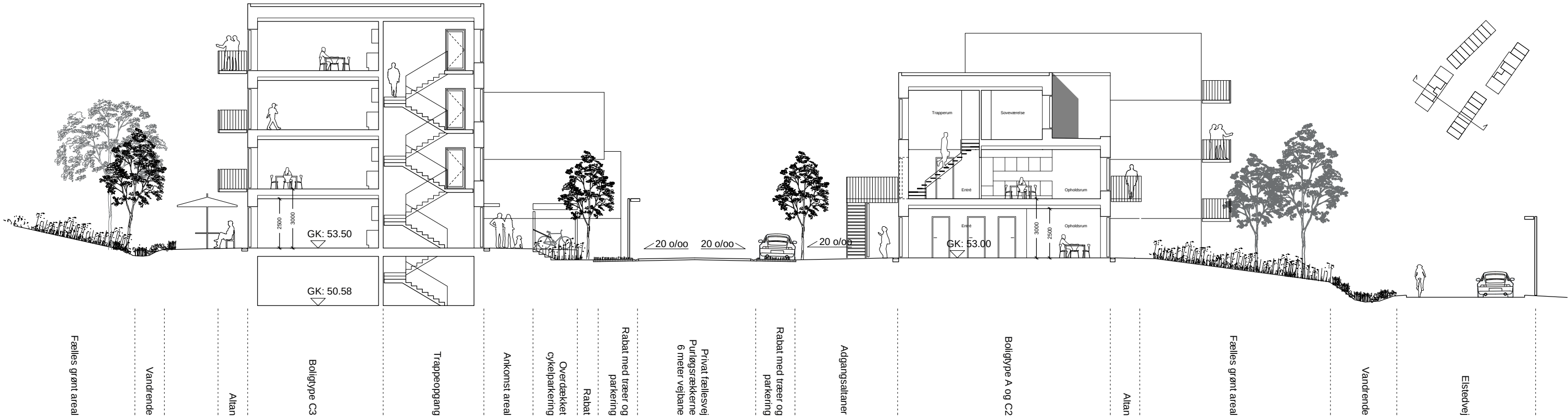
Den viste arealoppgørelse viser hvordan bebyggelsens arealer er fordelt. Det støttede areal for bebyggelsen som helhed udgør 5.996 m2. Dette er inkl. fælles adgangsarealer både ved etageboligerne og rækkehuse- ne, samt halvdelen af opgangsarealet for adgangen til den fælles kælder under blok 1.

Af arealoppgørelsen fremgår det samlede omfang af depoter med 285 m2 depot i kælder, samt samlet omfang af skure og overdækket cykelparkering i terræn. Der er samlet set etableret 100 m2 fritlggende skure/overdæk- ket cykel-p i terræn de resterende depoter i terræn er påbygget boligblokkene.

Der er fortsat bevaret private depotrum på 3 m2 i mange af boligerne. I boligtype A er de dog fjernet for at give bedre plads til soveværelse og ophold. De private depo- ter i boligerne er ikke medregnet i opgørelsen over om- fang af depotrum. Der er ikke skitseret fælles teknikrum for boligblokkene, da teknik løses i de enkelte skakte, for igen at sikre det størst mulige støtteberettigede areal for bebyggelsen.

Blok 1 - 4 (summeret)	Nettoareal m²	Andel Fælles adgangsareal m²	Bruttoetageareal med decimaler m²	Bruttoetageareal afrundet m²
	5613,3	382,8	5996,1	5997

ÆNDRING:
Landinspektør Aakjær har udarbejdet en revideret arealoppgørelse, som grundlag for skema B. Den reviderede arealoppgørelse er indsat her, samt vedlagt dispositionsforslaget som bilag.



Tværsnit 1_200

Blok 1	Nettoareal m²	Andel Fælles adgangsareal m²	Bruttoetageareal med decimaler m²	Bruttoetageareal afrundet m²
B1.1	103,2	0,0	103,2	103
B1.2	84,2	0,0	84,2	84
B1.3	84,2	0,0	84,2	84
B1.4	103,2	0,0	103,2	103
B1.5	103,2	12,0	115,2	115
B1.6	84,2	12,0	96,2	96
B1.7	84,2	12,0	96,2	96
B1.8	103,2	12,0	115,2	115
B1.9	103,2	12,0	115,2	115
B1.10	84,2	12,0	96,2	96
B1.11	84,2	12,0	96,2	96
B1.12	103,2	12,0	115,2	115
B1.13	103,2	12,0	115,2	115
B1.14	84,2	12,0	96,2	96
B1.15	84,2	12,0	96,2	96
B1.16	103,2	12,0	115,2	115
Sum	1499,2	144,0	1643,2	1640

Blok 4	Nettoareal m²	Andel Fælles adgangsareal m²	Bruttoetageareal med decimaler m²	Bruttoetageareal afrundet m²
B4.1	103,2	0,0	103,2	103
B4.2	82,1	0,0	82,1	82
B4.3	58,1	0,0	58,1	58
B4.4	99,2	0,0	99,2	99
B4.5	105,3	0,0	105,3	105
B4.6	103,2	10,9	114,1	114
B4.7	82,1	10,9	93,0	93
B4.8	58,1	10,9	69,0	69
B4.9	99,2	10,9	110,1	110
B4.10	101,2	6,0	107,2	107
B4.11	109,4	6,0	115,4	115
B4.12	103,2	10,9	114,1	114
B4.13	82,1	10,9	93,0	93
B4.14	58,1	10,9	69,0	69
B4.15	99,2	10,9	110,1	110
B4.16	103,2	10,9	114,1	114
B4.17	82,1	10,9	93,0	93
B4.18	58,1	10,9	69,0	69
B4.19	103,2	10,9	114,1	114
Sum	1690,3	142,8	1833,1	1831

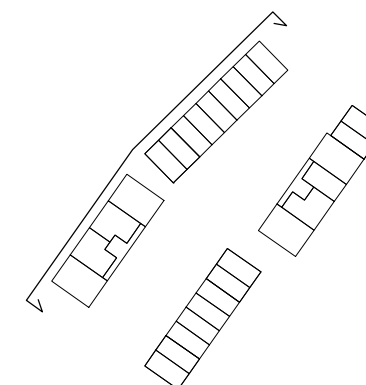
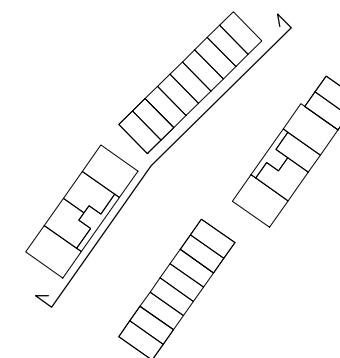
Blok 2	Nettoareal m²	Andel Fælles adgangsareal m²	Bruttoetageareal med decimaler m²	Bruttoetageareal afrundet m²
B2.1	105,4	0,0	105,4	105
B2.2	49,5	0,0	49,5	50
B2.3	49,5	0,0	49,5	50
B2.4	49,5	0,0	49,5	50
B2.5	49,5	0,0	49,5	50
B2.6	49,5	0,0	49,5	50
B2.7	49,5	0,0	49,5	50
B2.8	109,4	0,0	109,4	109
B2.9	109,4	6,0	115,4	115
B2.10	102,3	6,0	108,3	108
B2.11	86,5	6,0	92,5	93
B2.12	86,5	6,0	92,5	93
B2.13	86,5	6,0	92,5	93
B2.14	86,5	6,0	92,5	93
B2.15	86,5	6,0	92,5	93
B2.16	89,6	6,0	95,6	96
Sum	1245,6	48,0	1293,6	1298

Blok 3	Nettoareal m²	Andel Fælles adgangsareal m²	Bruttoetageareal med decimaler m²	Bruttoetageareal afrundet m²
B3.1	105,4	0,0	105,4	105
B3.2	49,5	0,0	49,5	50
B3.3	49,5	0,0	49,5	50
B3.4	49,5	0,0	49,5	50
B3.5	49,5	0,0	49,5	50
B3.6	105,4	0,0	105,4	105
B3.7	109,4	6,0	115,4	115
B3.8	102,3	6,0	108,3	108
B3.9	86,5	6,0	92,5	93
B3.10	86,5	6,0	92,5	93
B3.11	86,5	6,0	92,5	93
B3.12	86,5	6,0	92,5	93
B3.13	102,3	6,0	108,3	108
B3.14	109,4	6,0	115,4	115
Sum	1178,2	48,0	1226,2	1228

Facader

Blok 1 og 2





Facader

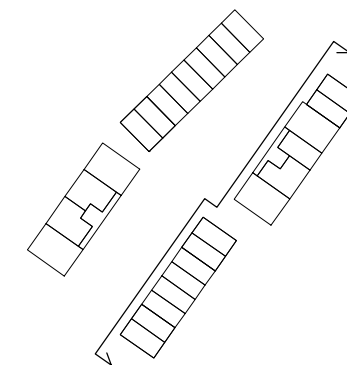
Blok 3 og 4





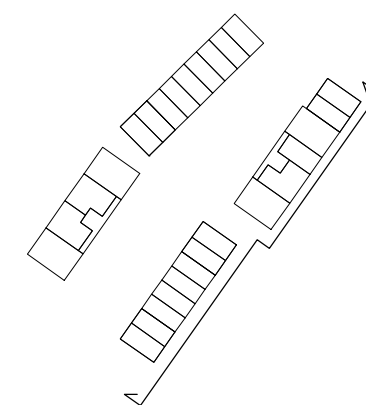
Blok 3
Ankomst facade

Ny Høvej



Blok 4
Have facade

Purløgsrækkerne



Materialer

Eksteriør

Karaktergivende materialer for facadens udtryk

Byggeriet udføres med facader beklædt med vandret træbeklædning i termowood, der med tiden patinerer i en smuk lys grå farve. Med valg af thermowood reduceres omfang af vedligehold da træet skal stå og patinere naturligt uden behov for yderligere genbehandling.

På de øverste etager varieres beklædningen med lodret alubeklædning med stående false. I en antracitgrå farve, som modspil til den lyse træfacade. Alu-beklædningen har en lang holdbarhed med minimalt omfang af vedligehold. Derfor er alu-beklædningen placeret på de øverste etager for minimere omfanget af træfacader i højden.

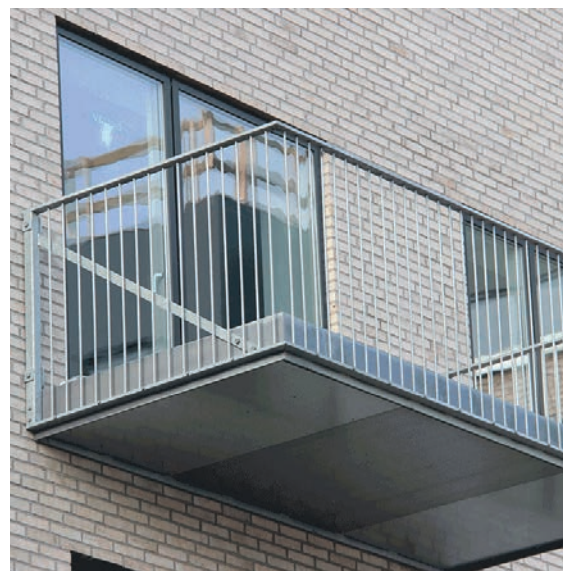
Variationen i materialerne går igen i vinduesfarverne, som tilpasses vinduets placering i facaden. Vinduerne udføres som træ-alu vinduer i standard RAL-farver som eksempelvis RAL 7016 antracitgrå og RAL 7044 lys grå.

Bygningerne udføres med høj sokkel på 40 cm, som er tilpasset underkant af vinduesbrystninger i stueetagen. Den høje sokkel giver bygningen en lethed og sikrer samtidig træfacaden mod opstrøjt for at mindske vedligehold af træfacaden.

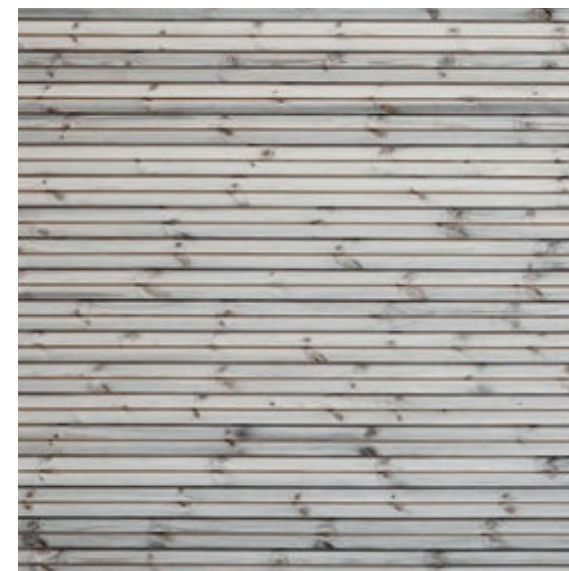
Facaderne får derfor et spil mellem forskellige nuancer af grå, som spiller sammen med lokalplanens krav og områdets øvrige bygninger, hvor hovedparten af bygningerne fremstår med enkle facader i træ enten ubehandlet eller sortmalet.

Taget etableres som fladt tag med tagpap.

Værn på altaner og fælles adgangsarealer udføres med lodrette balustre i galvaniseret stål.



Udtryk af altan og værn



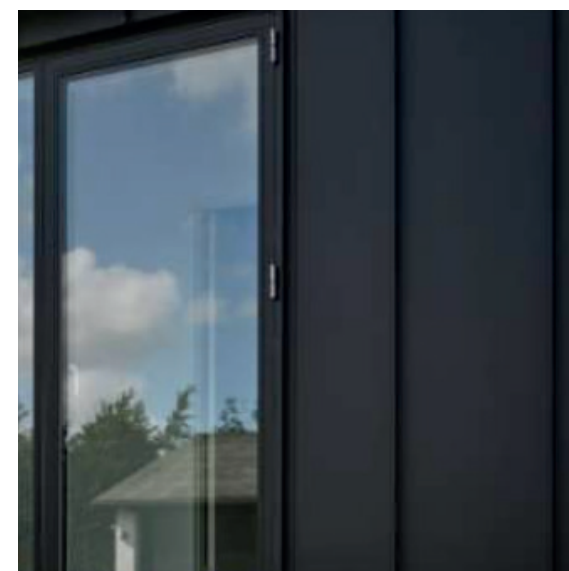
Thermowood patineret



Vinduesfarve lys grå



Høj sokkel



alu facade med klikfals



Vinduesfarve antracitgrå

Materialer

Interiør

Gennemlyste boliger med fin rumhøjde og godt dagslys.

Alle boliger er disponeret som gennemlyste boliger med et åbent køkken alrum med lys fra to verdenshjørner.

Materialevalget på gulve, vægge, lofter og inventar holdes i lyse afdæmpede farver, der giver et roligt udtryk i boligen.

I boligerne udføres gulvet som LVT gulv med træstruktur i egetræslook. Med anvendelse af LVT gulve sikres minimalt vedligehold af gulvene samtidig med at der opnås et trægulvslook, der bidrager til den hjemlige følelse i boligen.

I badeværelser etableres der 30x60 cm fliser på gulvet i en varm grå nuance med let spil i for at minimere tydeligheden af snavs. I brusenichen placeres vægfliser i samme farve og format som gulvfliserne.

Køkkeninventar leveres med låger i højtrykslaminat i farven hvid og med en laminatbordplade i grå med nister. Med valg af højtrykslaminatlåger sikres et slidstærkt køkken og bordpladen med nister skjuler let mindre ridser, så køkkenet fremstår pænt mange år frem.

I fælles opgangsarealer etableres der klinker på gulvet i stueetagen for at sikre en robust gulvoverflade ved den fælles indgang i blok 1 og 4. Klinkerne foreslås i en mellemgrå nuance, så der skabes en sammenhæng mellem ude og inde.



“Stemningsbillede fra en af boligernes køkken alrum og opholdsstue“



“Stemmingsbillede fra baghaven med kig mellem bygningerne“

Stemmingsbillede er blevet opdateret

Bæredygtighed

Bygherres vision og vores tilgang til bæredygtighed
Bygherres vision for NYE sætter en høj standard for, hvordan bæredygtighed skal forstås og realiseres. Projektet skal ikke blot reducere miljøpåvirkningen, men skabe boliger og byrum, hvor klimaansvar, robusthed, sundhed og kvalitet går hånd i hånd – fra de første skitser til den færdige drift. Visionen bygger på en helhedsorienteret forståelse af bæredygtighed, hvor miljømæssige, sociale og økonomiske hensyn vægtes ligeligt, og hvor læring, dokumentation og transparens er en del af værdiskabelsen.

Vi deler dette udgangspunkt. Som team arbejder vi med bæredygtighed som en integreret del af projektets styring – ikke som en særskilt disciplin. Vores proces gør bygherres vision operationel: gennem klare beslutningsporte, tværfaglig koordinering og kontinuerlig dokumentation sikrer vi, at ambitionerne for bæredygtighed forankres i både projektering og udførelse.

Gennem vores bæredygtighedsledelse omsætter vi målene til konkret handling og målbar effekt – i materialevalg, på byggepladsen og i driften – så bygherres værdier bliver synlige og mærkbare i de færdige boliger og i den nye bydel, som de bliver en del af.

Strategi for bæredygtighed i projekterings- og udførelsesperioden:

Formål og styring

DAI's bæredygtighedsleder leder og dokumenterer bæredygtighed i hele forløbet fra dispositionsforslag til aflevering. Strategien er kravstyret (byggeprogrammet er styrende), procesintegreret (krav indarbejdes i beskrivelser, udbud, kontrolplaner og byggeplads) og evidensbaseret (LCA, materialedokumentation og målinger).

Til styring og dokumentation anvendes en bæredygtighedslog, som samler og følger de temaer, der er beskrevet i byggeprogrammet – herunder bl.a. materialer, energi og klima, indeklima, vedligehold, sociale forhold og drift.

Loggen fungerer som et tværfagligt overblik, hvor status og handlinger registreres løbende og udskrives ved hvert faseskift. Dette giver bygherre et gennemsigtigt billede af fremdrift og sikrer, at bæredygtighedsarbejdet forbliver aktivt og dokumenteret gennem hele projektførløbet.

Organisation og governance

- DAI's bæredygtighedsleder er ansvarlig for at planlægge og drive processen, udarbejde og ajourføre bæredygtighedsplanen, koordinere leverancer på tværs af fag og løbende opdatere bæredygtighedsloggen samt samle den endelige dokumentationspakke
- Projekteringsteam og udførende parter leverer input: indarbejder krav i beskrivelser og tegninger, leverer produktdata/EPD'er og byggepladsdokumentation
- Bygherre godkender mål og eventuelle afvigelser via staderapporter
- Mødestruktur: Opstartsworkshop (projektering), opstartsworkshop i udførelsen (med UE'er) Bæredygtighed er fast punkt på projekt-, udbuds- og byggemøder

Dispositionsforslag – etablering af bæredygtighedsplan og baseline

Vi screener projektet mod byggeprogrammets krav og udarbejder Bæredygtighedsplan v1 med mål, roller/ansvar, tidskoordination og krav til enkeltydelser/variantsammenligninger. Planen koordineres med projektets tidsplan og budget. Status og eventuelle afvigelser registreres i bæredygtighedsloggen, som danner grundlag for bygherres godkendelse ved faseskift og sikrer sporbarhed i beslutninger gennem hele processen.

Styringspunkter:

- Bæredygtighedsplan v1 (mål, proces, samarbejde, tidsplan, variantsammenligninger)
- Koordinering med hovedtidsplan og budget
- Opdatering af bæredygtighedslog med status og afvigelser → bygherregodkendelse

Projektforslag og myndighedsprojekt – integration i projektmateriale

Vi ajourfører bæredygtighedsplanen og integrerer kravene i det øvrige projektmateriale (arbejdsbeskrivelser, udbudskontrolplaner, udbudsbetingelser). Status og eventuelle afvigelser registreres løbende i bæredygtighedsloggen, som opdateres i forbindelse med faseskift og forelægges for bygherre. Loggen sikrer, at alle bæredygtighedskrav er indarbejdet, dokumenteret og sporbart integreret i projektgrundlaget.

Styringspunkter:

- Inddragelse og koordinering af alle bidragsydere
- Integration i beskrivelser, kontrolplaner og udbudsmateriale
- Koordinering med tidsplan og budget; løbende ajourføring af bæredygtighedslog

Udførelsesprojekt og udførelse – bæredygtig byggeplads, kontrol og ajourføring

Ved overgangen til udførelse gennemfører vi opstartsworkshop med entreprenør og UE'er, gennemgår krav og dokumentationsansvar og ajourfører bæredygtighedsplanen med nye parter. Bæredygtighed er fast punkt på byggemøder, og leverancer granskes løbende op mod udbudskontrolplaner og beskrivelser.

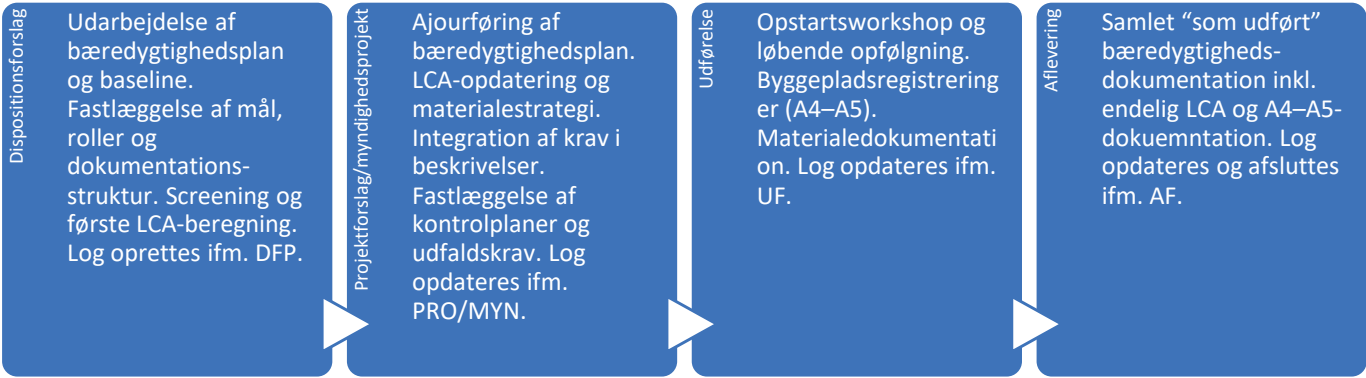
Status og eventuelle afvigelser registreres i bæredygtighedsloggen, som danner grundlag for bygherres opfølgning ved faseskift og sikrer sporbarhed i data og beslutninger.

LCA screening blok 2 - Dispositionsforslag

Som en del af dispositionsforslaget er der udført en screening på blok 2. Der arbejdes fortsat med mulighed for at udskrifte letbeton med beton i konstruktionen, hvorfor der er lavet en screening der viser resultatet i begge tilfælde. Krav jf. BR18: 7,5 kg CO2 eq./m2 år

Resultat med letbeton: 6,14 kg CO2 eq./m2 år (7,4 kg CO2 eq./m2 år med indberegnet 20% buffer som ønsket i byggeprogrammet)

Resultat med beton: 6,7 kg CO2 eq./m2 år (8,0 kg CO2 eq./m2 år med indberegnet 20% buffer som ønsket i byggeprogrammet; 7,4 kg CO2 eq./m2 år med indberegnet 10% buffer)



Bæredygtig byggeplads og A5-data:

- Affald, energi og transport registreres og opgøres med henblik på LCA-modulerne A4–A5.
- Krav og målemetoder omfatter fx el/varme/brændstof på pladsen, affaldsmængder, kildesortering og transportlogning

Styring i udførelsen:

- Løbende opfølgning på leverancer i henhold til kontrolplaner og bæredygtighedsplan
- Opdatering af bæredygtighedslog med status og afvigelser → danner grundlag for bygherres godkendelse

LCA-strategi (integreret i alle faser)

LCA anvendes aktivt til designstyring, udbud og "som udført" dokumentation. Der gennemføres delafleveringer i hver projekteringsfase (DFP, PRO, MYN, UDB) ved væsentlige ændringer, i nødvendigt omfang og som beskrevet i byggeprogrammet. I udbud indarbejdes udfaldskrav og entydigt dataansvar i materialet; under udførelse opdateres LCA med faktiske mængder, leverandørvalg og A4–A5-data; ved aflevering foreligger endelig LCA.

Metode og data/QA:

- LCA udføres iht. gældende standard og krav, med separat afrapportering af A4 og A5
- Dataudtræk fra BIM/IKT suppleret med nødvendige oplysninger; versionsspor af antagelser og krydskontrol ved delafleveringer og faseskift

Materialer, indeklima, robusthed og design for drift/adskillelse

Vi styrer materialevalget mod ansvarlig opvindelse, lav emission/VOC og dokumenteret kvalitet (EPD/indeklimatekarakter mv.). TVOC-målinger før aflevering er indarbejdet som kontrolpunkt. Krav om fx certificeret eller genbrugt træ og ansvarlig natursten efterleveres og dokumenteres i "som udført"-pakken.

Drifts- og vedligeholdsblik: Materialer og løsninger vælges robust og rengøringsvenligt med henblik på lange levetider og lave vedligeholdelsesomkostninger. Design for adskillelse prioriteres for at muliggøre genanvendelse ved ombygning og sikre fleksibilitet.

Aflevering – "som udført" dokumentationspakke

Ved aflevering leverer vi en samlet bæredygtighedsdokumentation bestående af endelig LCA, fuld materialeliste med datablade/certifikater, A4–A5-opgørelser (energi, affald, transport), TVOC-målinger og øvrige relevante målinger. Slut-staderapport dokumenterer opfyldelse af krav og eventuelle bygherregodkendte afvigelser; materialet er sporbart mod udbudskontrolplaner og beskrivelser.

Tekniske løsninger

Konstruktive hovedprincipper

Der er generelt tilstræbt anvendelse af traditionelle byggemetoder og kendte materialer og løsninger. Bygningerne indplaceres i KK2.

Bygningen funderes som direkte fundering som pladsstøbte betonkonstruktioner på OSBL som minimum til frostfri dybde.

Terrændæk udføres som pladsstøbte betonkonstruktioner på trykfast isolering.

Bygning med kælder udføres i betonelementer med effektiv dræning svarende til drænklasse 3.

Ydervægge udføres som letbeton elementer med facadebeklædning i træ. Øvrige bærende eller stabiliserende vægelementer udføres ligeledes i letbeton elementer. Ved tilbagetrukne facader på 2. sal ved blok 2 og 3 udføres ydervægge som lette trækonstruktioner.

Bjælker og søjler udføres enten i traditionel beton eller som stålkonstruktioner brandbeskyttet i nødvendigt omfang.

Etageadskillelser og tagkonstruktion udføres som huldæksselementer med spænd mellem lejlighedsskel.

Indvendige trapper i fælles opgange udføres som præfabrikerede betonelementtrapper. Indvendige interne trapper i boliger udføres i træ. Udvendige trapper og altaner udføres som præfabrikerede stålkonstruktioner. Alle elementer og den samlede konstruktionsopbygning dimensioneres så brand- og lydkrav er overholdt iht. BR18 og SBI 237.

Badeværelser etableres som præfabrikerede kabiner for at optimere på byggeprocessen.

De konstruktive løsninger koordineres tæt med arkitektur og installationer for at sikre en helhedsorienteret løsning uden suboptimering.

Brand

Bygningerne indplaceres i brandklasse 2. Der udføres branddesign af en certificeret brandrådgiver efter præaccepterede løsninger for etageboliger. Bygningerne udføres indsatstaktisk traditionelt.

Alle bærende og adskillende konstruktioner udføres med den nødvendige brandmodstandsevne i henhold til gældende normer. Byggeriet er projekteret således, at brandsikkerheden primært varetages gennem passive tiltag frem for tekniske anlæg, hvilket reducerer de fremtidige driftsomkostninger.

Der etableres brandsektionsadskillelser vandret mellem etager samt i trappeopgangene. Dette forhindrer effektivt brand- og røgspredning på tværs af bygningen og sikrer, at evakuering kan foregå sikkert.

Facader beklædes med brandimprægneret træ, som opfylder gældende krav til brandmodstandsevne. Kombinationen af æstetik og sikkerhed sikrer et trygt byggeri uden at gå på kompromis med arkitekturen.

Der udarbejdes en samlet brandstrategi i henhold til bygningsreglementets præ-accepterede løsninger og bygherres krav, som forelægges for godkendelse.

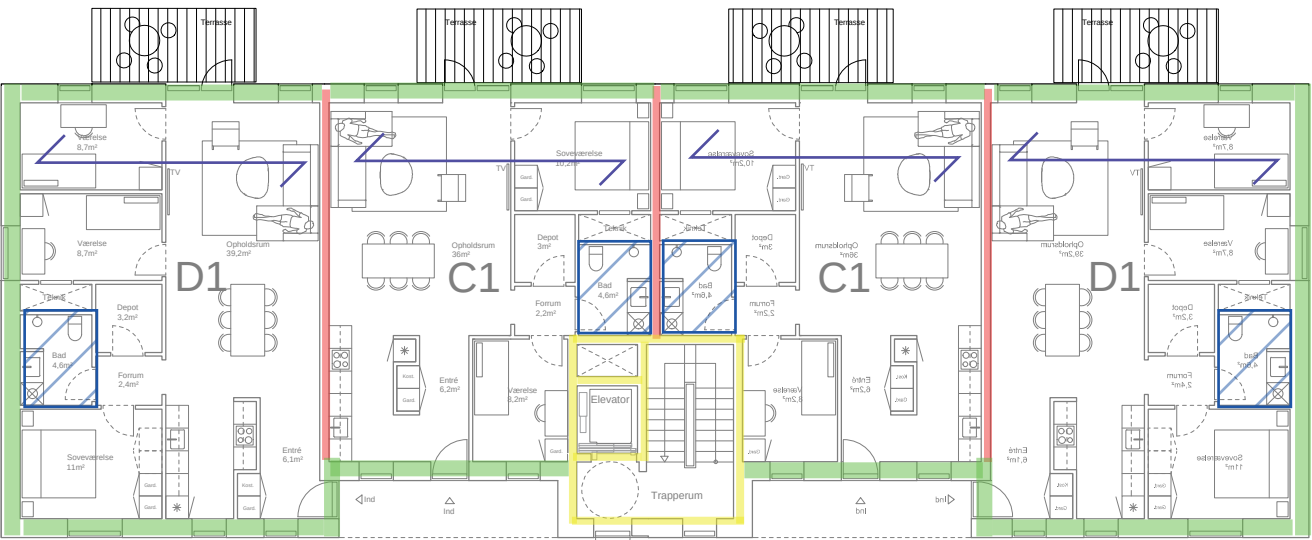
Generelt for tekniske installationer

Generelt udføres anlæggene iht. udbudsmaterialet og BR-krav, samt forsyningsselskabers tekniske bestemmelser og anvisninger. Tekniske installationer placeres og disponeres så der opnås optimal vedligeholdelses mulighed samt gives plads til evt. fremtidig ombygning.

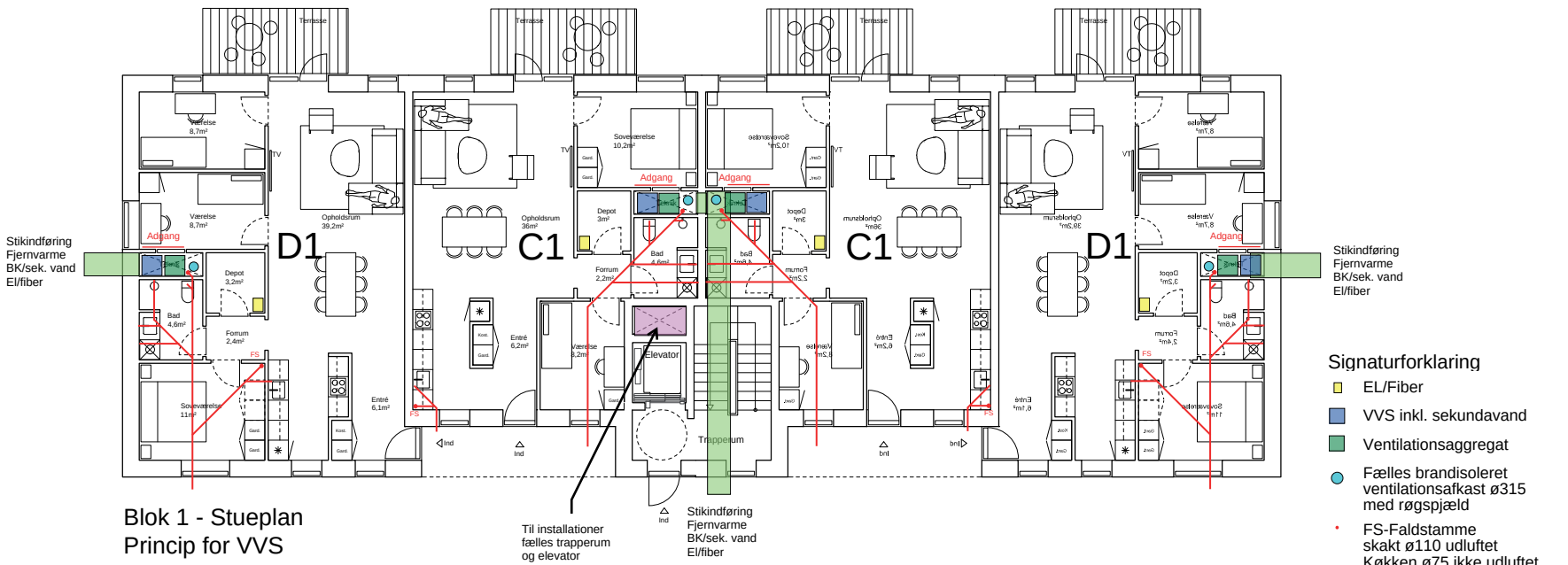
Ventilation

Decentralt ventilationsaggregat i lejlighedsskakte. Væghængt anlæg med modstrømsveksler og fugtstyring for behovsstyret ventilation. Der etableres luftindtag i facader og afkast over tag. Der etableres indblæsning i alle opholds- og soverum, samt udsugning i køkken og bad.

Indblæsningsluftmængder balanceres med udsugningsluftmængder.



Blok 1 - Stueplan
Konstruktionsprincip



Blok 1 - Stueplan
Princip for VVS

Signaturforklaring

- Facade - 150 mm letbeton
Gavl - 180 mm letbeton
- Lejlighedsskel
240 mm lejlighedsskel
- Omkring trappekerne
200 mm beton / 240 letbeton
- Evt. Badekabine
- Huldæk 220 mm
(180 mm i tagdæk)

Signaturforklaring

- EL/Fiber
- VVS inkl. sekundavand
- Ventilationsaggregat
- Fælles brandisoleret ventilationsafkast ø315 med røgspjæld
- FS-Faldstamme skakt ø110 udluftet
Køkken ø75 ikke udluftet
Tagvandsfaldstammer føres udvendigt på facader

Aggregater lyddæmpes for maskin-/ luftstøj og kanaler mellem rum lyddæmpes.

Kanaler føres i inddækninger over skabe, nedhængte lofter eller i inddækningskasser.

EI
Projekteres og udføres i overensstemmelse med installationsbekendtgørelsen og samt udbudsmaterialet.

Boliger indrettes med let tilgængelige og overskuelige tavler der let kan betjenes beboerne.

Der etableres måler for hver enkelt boligenhed samt fællesinstallationer.

Energi og indeklima
Bygningers energibehov løses primært ved passive tiltag i form af en velisoleret klimaskærm.

Termisk indeklima eftervises med forenklet beregning som en del af energirammeberegningen for de kritiske rum.

Optisk indeklima eftervises med beregning efter 10% reglen. Det er tilstræbt at de primære opholdsrum er udført med dagslys fra flere sider for yderligere komfort.

Akustisk indeklima internt i bygningerne udføres iht. BR18 og i forlængelse SBI 237.

Regn- og spildevand
Spildevand forsynes med én skelbrønd pr. byggefelt hvorfra der afgrenes til de enkelte lejlighedsskakte. Regnvand fra bygninger, drænanlæg og sokkelaffugtere rørføres til Nyes fælles regnvandsopsamlingsanlæg. Drænanlæg og sokkelaffugtere ledes til regnvandsgrøfter hvor det er muligt ellers til regnvandsbrønd i terræn. Der etableres pumpebrønde i nødvendigt omfang.

Kælder sikres med effektiv dræning svarende til drænklasses 3.

Varme, brugsvand og sekundavand
Fjernvarme, sekundavand og brugsvand føres individuelt under terrændæk til lejlighedsskakte, til individuelle fjernvarme-/brugsvandsunits i lejligheder.

Fjernvarme-/brugsvandsunit i lejlighedsskakt med veksler. Dette er en pladseffektiv løsning i modsætning til f.eks. en løsning med varmtvandsbeholder.

Opvarmning via gulvvarme i bad af hensyn til komfort. I øvrige opholdsrum udføres radiatoranlæg for hurtig reaktionstid på varmestyring ved eksempelvis skiftende solindfald på vinduer, samt hurtig opvarmning af ventilationstab og udluftning via vinduer.

Sekundavand føres til vaskemaskine samt toiletskyl og etableres iht. vejledningen "Manual til projektering og udførelse af sekunda vandsinstallationer i Nye". Skakte udføres med akustisk lækagemelder tilsluttet fast strøm.





HP BYG

ERIK

DAI