



Mads Linnet Jægersdorf
Roarsvej 16
8230 Åbyhøj

27. marts 2026
Side 1 af 14

E-mail: madslj1976@gmail.com

Afgørelse om at projekt for sænkning og afledning af grundvand i forbindelse med uddybning af eksisterende kælder på Roarsvej 16, 8230 Åbyhøj, ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse efter miljøvurderingsloven

FRANCK MILJØ- & GEOTEKNIK AS har på vegne af bygherre søgt om screening for miljøvurderingspligt, i henhold til miljøvurderingsloven, af projekt for sænkning og afledning af grundvand i forbindelse med uddybning af eksisterende kælder på Roarsvej 16, 8230 Åbyhøj.

Afgørelse

Det ansøgte projekt er ikke omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering og tilladelse, jf. miljøvurderingslovens §21¹.

Aarhus Kommunes afgørelse er foretaget på baggrund af ansøgers oplysninger om projektet. Afgørelsen om, at projektet ikke skal miljøkonsekvensvurderes, begrundes med, at projektet efter en vurdering af kriterierne i lovens bilag 6 ikke antages at kunne påvirke miljøet væsentligt, herunder ikke i væsentligt omfang at kunne medføre forurening eller påvirke landskabelige, kulturhistoriske og naturmæssige værdier.

Aarhus Kommune har ved afgørelsen lagt særlig vægt på, at projektet:

- Ikke vil påvirke habitatområder, naturområder, jord, vandforekomster, havmiljø, dyr eller mennesker væsentligt,
- Har begrænset indvirkningsradius og ikke antages at mobilisere nærmeste kortlagte forureninger,
- Ikke bevirker øget forurening af grundvandet i området

TEKNIK OG MILJØ

By og Natur
Aarhus Kommune

VVM og Landskab

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 85 42 35

Direkte e-mail:
azrb@aarhus.dk

Sag: GEO-2026-000575

Sagsbehandler:
Azad R. Besso

KS:

¹ Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).



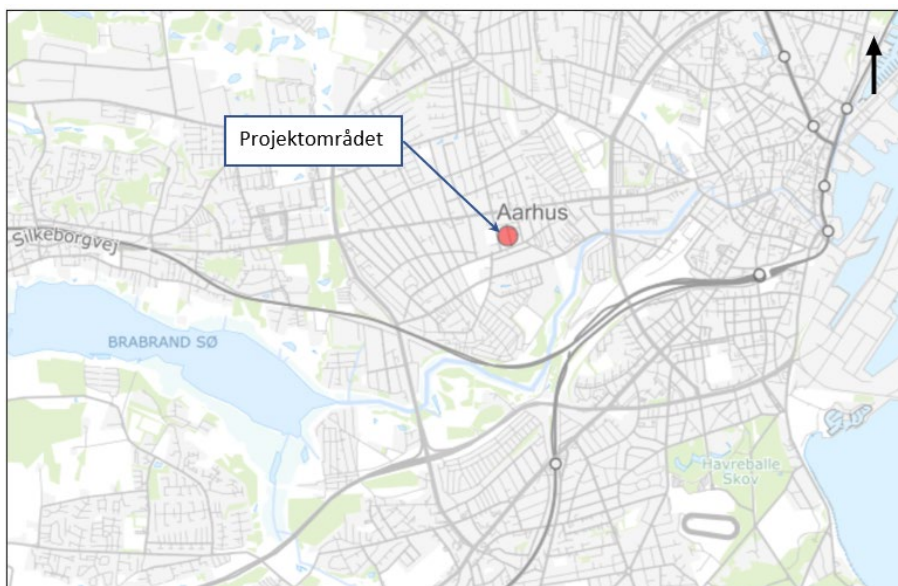
Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden tre år efter den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år, jf. miljøvurderingslovens § 39.

27. marts 2026
Side 2 af 14

Beskrivelse af projektet

Projektet omfatter midlertidig og efterfølgende permanent grundvandssænkning i forbindelse med etablering af nyt kældergulv og omfangsdræn ved eksisterende dobbelthus.

På nedenstående oversigtskort er projektets placering markeret rødt.



Figur 1: Oversigtskort med markering af projektområdet

Der afgraves ca. 0,4 m jord i kælderen for etablering af ny gulvopbygning. I anlægsfasen kan det være nødvendigt at foretage midlertidig grundvandssænkning for at sikre tørre og stabile arbejdsforhold, idet det registrerede grundvandsspejl er beliggende ca. 0,7 m under eksisterende gulvniveau.

Efter udgravning understøbes fundamenterne (dog ikke mod nabo, hvor der allerede er udført understøbning), og der etableres ny gulvopbygning bestående af drænlag, isolering, radonmembran og 120 mm støbt betongulv.

Som led i projektet etableres et permanent omfangsdræn på tre frie sider af ejendommen (i alt ca. 22 m). Drænet placeres ca. 0,7–0,9 m under eksisterende gulv, svarende til ca. 0,3–0,5 m under



fremtidigt gulvniveau. Der etableres forbindelse mellem indvendigt drænlag og udvendigt omfangsdræn.

27. marts 2026
Side 3 af 14

Formålet med omfangsdrænet er at sikre varig sænkning og kontrol af det terrænnære grundvand omkring konstruktionen, således at vandtryk mod kælderkonstruktionen reduceres.

Afledning af oppumpet drænvand sker via pumpebrønd og tilsluttes eksisterende spildevandsledning i vejen, og ledes til Åby renseanlæg. Anlægget udføres i henhold til DS 436. Der er endnu ikke gennemført kloakseparering i området, men installationen forberedes til fremtidig separering.



Figur 2: Oversigtskort over projektarealet og vurdering af udbredelse af sænkningstragt

De forventede vandmængder er estimeret ud fra erfaringstal fra lignende projekter. Der er regnet med et vinterligt tilløb på ca. 5–7 l/min til pumpebrønden, svarende til en årlig afledning på ca. 2.630–



3.680 m³. Dette vurderes at være et konservativt estimat, idet tilstrømningen forventes at være lavere i sommerperioden.

27. marts 2026
Side 4 af 14

I forbindelse med anlægsarbejdet forventes bortkørsel af ca. 140 ton overskudsjord.

Miljøvurderingsloven

Aarhus Kommune vurderer, at projektet er omfattet af følgende punkt i miljøvurderingslovens bilag 2:

- *10m) Arbejder i forbindelse med indvinding af grundvand og kunstig tilførsel af grundvand, som ikke er omfattet af bilag 1.*

Projektet kan have en væsentlig skadelig virkning på miljøet og skal dermed gennem en screening, jf. Miljøvurderingslovens § 17, stk. 1.

Aarhus Kommunes uddybende bemærkninger til vurderingen fremgår af efterfølgende screeningsnotat.

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:

- Region Midtjylland i forhold til forurening

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

- Aarhus Vand i forhold til placering og vandafledning
- Grundejere og naboer:
 - Matr.nr. 9eæ, Åby By, Åby
 - Matr.nr. 9fl, Åby By, Åby

Herudover er ansøger og bygherre blevet hørt.

Aarhus Kommune har ikke modtaget bemærkninger i forbindelse med høringen.



Anden lovgivning mv.

Aarhus Kommune gør opmærksom på, at der med afgørelsen om, at der ikke er krav om miljøvurdering og tilladelse efter miljøvurderingsloven, ikke er taget stilling til evt. andre nødvendige tilladelser og godkendelser, som eksempelvis efter miljøbeskyttelsesloven.

27. marts 2026

Side 5 af 14

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.

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. Afgørelsen offentliggøres den **27. marts 2026** og klagen skal være indgivet senest den **24. april 2026** inden midnat.

En klage har som udgangspunkt ikke opsættende virkning, men Miljø- og Fødevareklagenævnet kan i medfør af miljøvurderingslovens § 53 beslutte, at tilladelsen ikke må udnyttes. En eventuel udnyttelse sker på egen regning og risiko. Endvidere kan Miljø- og Fødevareklagenævnet påbyde bygge- eller anlægsarbejder standset.

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved domstolene, skal en sag anlægges inden 6 måneder regnet fra den offentlige annoncering eller



inden 6 måneder efter Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse i en eventuel klage over afgørelsen.

27. marts 2026
Side 6 af 14

Afgørelsen bliver annonceret på Aarhus Kommunes hjemmeside www.aarhus.dk/annoncer.

Med venlig hilsen

Azad R. Besso
VVM-planlægger

Dette brev er sendt i kopi til:

- Aarhus Kommune, fagkontorer, klimaogvand@mtm.aarhus.dk, jord@mtm.aarhus.dk
- FRANCK MILJØ- & GEOTEKNIK AS, msh@geoteknik.dk



27. marts 2026

Side 7 af 14

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.

Vurderingen er foretaget med udgangspunkt i lovens bilag 6 (Kriterier til bestemmelse af, hvorvidt projekter omfattet af lovens bilag 2 skal underkastes en miljøkonsekvensvurdering).

De kriterier, som Aarhus Kommune skal foretage screeningen på grundlag af, fremgår af lovens bilag 6.

Bilaget er opdelt i tre hovedkriterier, som knytter sig til:

- Projektets karakteristika
- Projektets placering
- Arten af og kendetegn ved den potentielle indvirkning på miljøet

I nedenstående afsnit refereres til ansøgers oplysninger om det ansøgte projekt, som det er beskrevet i ansøgningmaterialet 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 midlertidig og efterfølgende permanent grundvandssænkning i forbindelse med etablering af nyt kældergulv og omfangsdræn ved eksisterende dobbelthus.

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

Flere naboer på vejen er efterhånden ved at have etableret omfangsdræn. Naboers vandafledning kendes ikke, men vurderes at være i tilsvarende omfang.

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



27. marts 2026
Side 8 af 14

Forventede vandmængder er baseret på et estimat ud fra kendte data fra lignende forhold. Der er derfor regnet med et vinterligt udløb til pumpebrønden på 5-7 l/min, svarende til en årlig udstrømning på 2.630-3.680 m³/år. Dette vurderes dog at være en overestimering, da der forventes en lavere udstrømning til pumpebrønden i sommermånederne.

Antaget behov for lecasten/grus til drænlag under bygningen er 0,1 m svarende til 5,7 m³.

Der afgraves 0,4 m under kældergulv, svarende til ca. 23 m³, der bortskaffes til godkendt jordmodtager. Der genereres knust beton ved opbrydning af gulv, der også bortskaffes som affald. I forbindelse med anlægsarbejdet forventes bortkørsel af ca. 140 ton overskudsjord.

Tilsvivende vand i graveperioden læses med dykpumpe til spildevandsledning.

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

Se punkt 3.

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

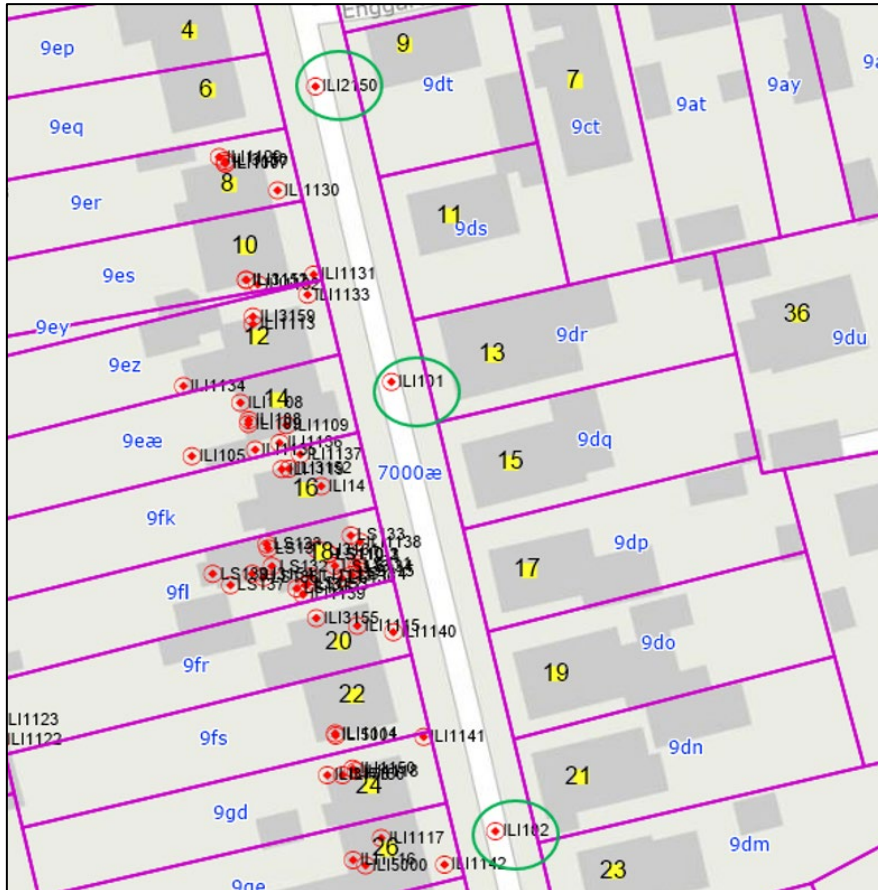
Ejendommen ligger i et kortlagt område på vidensniveau 2 (V2). Kilden til forurening af Roarsvej 16 er en skeloverskridende forurening med chlorerede opløsningsmidler stammende fra Thorsvej 29-31.

Afledning af oppumpet vand sker via pumpebrønd og tilsluttes eksisterende spildevandsledning i vejen, og ledes til Åby renseanlæg. Der er endnu ikke gennemført kloakseparering i området, men installationen forberedes til fremtidig separering.

Region Midtjylland har som en del af regionens undersøgelser i 2020 udtaget luftprøver i de tre kloakbrønde, der er markeret med grønne cirkler på kortet nedenfor.



27. marts 2026
Side 9 af 14



Resultaterne fremgår af tabellen nedenfor:

Projektlokalitetsnummer	751-01464							Afdampningskriterie
	ILI101		ILI102		ILI2150			
Boring/prøvepunkt:	28-05-2019	12-02-2019	21-11-2018	28-05-2019	12-02-2019	21-11-2018	28-05-2019	
Indeklima								
Chlorerede opløsningsmidler (µg/m³)								µg/m³
1,1,1-TCA	< 0,08	< 0,08	< 0,08	< 0,08	< 0,08	< 0,08	< 0,08	500
chloroform (TCM)	0,088	0,26	< 0,07	0,44	< 0,07	0,16	0,53	20
PCE	0,24	1,8	0,22	1,2	0,33	1,1	1,5	6
TeCM	< 0,07	0,14	< 0,08	0,13	< 0,07	0,11	0,22	5
TCE	0,65	3	0,74	2,3	0,6	1,9	3,4	1
Neub. produkt af chlorerede opløsningsmidler (µg/m³)								µg/m³
1,1-DCA	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	0,038	
1,1-DCE	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	10
1,2-DCA	< 0,02	< 0,05	< 0,02	< 0,04	< 0,02	< 0,05	< 0,05	0,1
cis-1,2-DCE	0,35	8,1	0,72	2,9	3,9	4,2	2,6	400
trans-1,2-DCE	< 0,03	0,32	< 0,03	0,1	0,13	0,1	0,1	400
VC	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,04
AFK02 - Sum af cis- og trans-DCE (fejl/ubukendt)	0,35	8,42	0,72	3	4,03	4,3	2,7	400

Som det ses, er der ikke målt indhold af vinylchlorid over Miljøstyrelsens afdampningskriterie for indeluft i nogen af luftprøverne fra brøndene. Der er påvist et mindre indhold af TCE (trichlorethylen), men ikke i et niveau, som regionen vurderer, kan udgøre en risiko for nærliggende boliger. Regionen har



foretaget tre målinger i to af brøndene og én måling i den tredje brønd.

27. marts 2026
Side 10 af 14

På den baggrund vurderer regionen, at der ikke er risiko for af-dampning til boligerne på den anden side af Roarsvej via kloak-systemet.

Med afsæt i de samlede undersøgelser og de udførte tiltag vurderer regionen desuden, at jordforureningen med chlorerede stoffer ikke udgør en risiko for følsom arealanvendelse som følge af spredning via hovedkloak. Vurderingen beror på baggrund af forholdene på daværende tidspunkt.

Det vurderes, at der i forbindelse med etablering af omfangsdræn i den resterende del af dobbelthuset vil være en begrænset øget påvirkning af forureningsfanen med chlorerede opløsningsmidler, da det kun er de øverste 0,2-0,3 m øvre grundvand, der drænes. Der er regnet med et vinterligt udløb til pumpebrønden på 5-7 l/min, svarende til en årlig udstrømning på 2.630-3.680 m³/år. Dette vurderes dog at være en overestimering, da der forventes en lavere udstrømning til pumpebrønden i sommermånederne.

Projektet vurderes ikke at kunne mobilisere forureningen til nye arealer.

På baggrund af projektets placering, karakter og omfang vurderes det, at projektet ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af de omkringliggende omgivelser.

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

Projektet vurderes ikke at medføre risiko for større ulykker og/eller katastrofer.

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

Det konkrete projekt vurderes ikke at medføre risiko for menneskers sundhed på baggrund af projektets karakteristika.

Projektets placering, jf. bilag 6, punkt 2

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



Projektarealet ligger i boligområde i byzone.

27. marts 2026
Side 11 af 14

9. Naturressourcernes (herunder jordbund, jordarealer, vand og biodiversitet) relative rigdom, forekomst, kvalitet og regenereringskapacitet i området og dettes undergrund (se ansøgningskemaet, herunder pkt. 27 og 36).

Projektarealet ligger inden for områder med drikkevandsinteresser (OD), indvindingsopland til Stautrupværket, sårbare områder og følsomt indvindingsområde (NFI) ift. grundvand, men uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Vand fra grundvandssænkning nedsives ikke på ejendommen. Der vil blive behov grundvandssænkning i anlægsperioden, som i arbejdsperioden udføres med lænsning af tilsivenende vand med dykpumpe i pumpesump. Omfangsdrænet vurderes at virke som barriere for evt. mobiliseret forurening, ved at lede forureningen udenom bygningen og hen til kloak.

Der er ikke særlig jordbund, jordarealer, vand og biodiversitet i nærområdet, som kan påvirkes.

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

Projektet vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger af overfladevand eller grundvand på baggrund af projektets karakter, placering og omfang.

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

Projektarealet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Grundvandssænkningen vurderes ikke at påvirke kystnærhedszonen væsentligt på baggrund af projektets karakteristika.

12. Det naturlige miljøes bæreevne i forhold til bjerg- og skovområder (se oplysninger i ansøgningskemaet, herunder pkt. 29).

Der er ikke bjerg- og skovområder, som kan blive påvirket.



27. marts 2026
Side 12 af 14

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

Nærmeste bypark (Åbyhøj park) ligger 180 meter vest for projektarealet.

Projektet vurderes ikke at påvirke byparken væsentligt på baggrund af projektets karakteristika og afstand.

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 ansøgningskemaet, herunder pkt. 25, 30, 31, 32, 33 og 34).

Nærmeste § 3 areal er en sø, som ligger 225 meter vest for projektarealet.

Vandløbene og fredede områder vurderes ikke at blive påvirket væsentligt på baggrund af projektets omfang og afstand.

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 233 Brabrand Sø med omgivelser, der ligger ca. 2,2 km SV for projektområdet. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området omfatter naturtypen næringsrig sø samt en række terrestriske naturtyper. Udpegningsgrundlaget omfatter desuden arterne odder, stor vandsalamander og damflagermus. Det aktuelle projekt vurderes ikke at påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder grundet afstanden til nærmeste Natura 2000-område.

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 ansøgningskemaet, herunder pkt. 37).

Se punkt 9.

16. Tæt befolkede områder

Projektarealet ligger i boligområde i Åbyhøj i byzone.

Anlægsarbejdet vurderes at kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer.



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

27. marts 2026
Side 13 af 14

Projektet vurderes ikke at kunne påvirke landskaber og lokaliteter af historisk, kulturel eller arkæologisk betydning, på grund af projektets karakter og placering.

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

Projektets forventede væsentlige virkninger på miljøet skal ses i relation til de kriterier, der er anført under punkt 1 og 2, og under hensyn til projektets indvirkning på de i § 20, stk. 4, nævnte faktorer.

18. Indvirkningernes størrelsesorden og rumlige udstrækning (f.eks. geografisk område og antallet af personer, der forventes berørt)

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Påvirkningerne fra projektet vurderes at være begrænsede og dermed uproblematisk i forhold til omkringliggende boligområder samt det omgivende miljø.	

19. Indvirkningens art

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

20. Indvirkningens grænseoverskridende karakter

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Projektet medfører ikke indvirkninger med grænseoverskridende karakterer.	

21. Indvirkningens intensitet og -kompleksitet

Væsentligt	Uvæsentligt
	X



Det ansøgte projekt vurderes ikke at påvirke habitatområder, naturområder, jord, vandforekomster, havmiljø, mennesker eller dyr væsentligt på baggrund af projektets karakter og placering.

27. marts 2026
Side 14 af 14

22. Indvirkningens sandsynlighed

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
De konkrete projekt omfatter håndtering af grundvand og overfladevand.	

23. Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Vandets tilstand vurderes at danne sig til den oprindelige tilstand når projektet er ophørt.	

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

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Det konkrete projekt vurderes ikke at medføre væsentlige kumulative effekter.	

25. Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Oppumpet vand indenfor det kortlagte område udledes til rensningsanlæg.	

Ansøgningskema

Nedenstående skema angiver de oplysninger, som skal indgives til myndighederne ved ansøgning af projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, jf. miljøvurderingslovens § 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. Skemaets oplysningskrav er vejledende og fastsat under hensyntagen til kriterierne i lovens bilag 5.

Basisoplysninger	Tekst	
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	Vedlagt som afsnit 3 i vedhæftede §8 ansøgning	
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Mads Linnet Jægersdorf Roarsvej 16, 8230 Åbyhøj madslj1976@gmail.com 9363 6093	
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	Mathilde Højbjerg Søltøft msh@geoteknik.dk 29247757	
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)	Roarsvej 16, 8230 Åbyhøj 9flk, Åby By, Åby	
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	1:20.000	
Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegnning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg). Målestok angives		
Forholdet til VVM reglerne	Ja	Nej
Er projektet opført på bilag 1 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)?	<input checked="" type="checkbox"/>	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)?	<input checked="" type="checkbox"/>	Hvis ja, angiv punktet på bilag 2:
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	-	
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	Ingen ændringer i arealanvendelse	
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m ³ ? 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	<p>Projektets samlede areal: 6,67 m x 8,61 m = 57,43 m²</p> <p>Begbygget areal uændret, da det kun er uddybning af eksisterende bygnings kælders.</p> <p>Grundvandssænkning: Der vil blive behov grundvandssænkning i anlægsperioden, som i arbejdsperioden udføres med lænsning af tilsivene vand med dykpumpe i pumpeump.</p> <p>Efter endt projekt vil grundvandssænkningen udføres af omfangsdræn placeret ca. 0,5 m under færdigt gulv i kælders.</p> <p>Omfangsdræn opføres på de tre frie sider af dobbelthuset. 6,67 m+6,67 m+8,61 m. I alt 22 m omfangsdræn. Der føres stikdræn fra indvendigt drænlæg til udvendigt drænlæg. Aflledning fra drænsystem til offentlig kloaksystemforegår ved etablering af pumpe.</p>	

<p>4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde Vandmængde i anlægsperioden: Affaldstype og mængder i anlægsperioden Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden Håndtering af regnvand i anlægsperioden Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå</p>	<p>Antaget behov for lecasten/grus til drænlag under bygningen 0,1 m svarende til 5,7 m³.</p> <p>Der afgraves 0,4 m under kældergulv, svarende til ca. 23 m³, der bortskaffes til godkendt jordmodtager. Der genereres knust beton ved opbrydning af gulv, der også bortskaffes som affald.</p> <p>Tilsvivende vand i graveperioden læses med dykpumpe til spildevandsledning.</p> <p>Vandmængde i driftfasen er ukendt, da det kun er tilsvivende vand der læses væk, ved behov. Der graves kun sektionvist i forbindelse med understøbning, så det er ikke hele projektarealet der drænes i anlægsperioden.</p> <p>Der udledes ingen spildevand til vandløb, søer eller lignende.</p> <p>Der skal ikke håndteres regnvand i projektet.</p> <p>Anlægsperiode: 03/2026 – 08/2026</p>
<p>5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffet/produktet i driftfasen: Råstoffer – type og mængde i driftfasen Mellemprodukter – type og mængde i driftfasen</p>	<p>Ingen</p>
<p>Færdigvarer – type og mængde i driftfasen Vandmængde i driftfasen</p>	
<p>6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftfasen: Farligt affald: Andet affald: Spildevand til renseanlæg: Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav: Håndtering af regnvand:</p>	<p>Efter endt projekt. Ingen affald.</p> <p>Årlig mængde til spildevand: Forventede vandmængder er baseret på et estimat ud fra kendte data fra lignende forhold. Der er derfor regnet med et vinterligt udløb til pumpebrønden på 5-7 l/min, svarende til en årlig udstrømning på 2.630-3.680 m³/år.</p> <p>Dette vurderes dog at være en overestimering, da der forventes en lavere udstrømning til pumpebrønden i sommermånederne.</p> <p>Spildevand ledes til renseanlæg.</p> <p>Ingen regnvand.</p>
<p>Projektets karakteristika</p>	<p>Ja Nej Tekst</p>
<p>7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse??</p>	<p><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 10</p>
<p>9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i branchebekendtgørelsen?</p>	<p><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hvis »nej« angives og begrundes hvilke vilkår, der ikke vil kunne overholdes</p>
<p>10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?</p>	<p><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til pkt. 12</p>
<p>11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?</p>	<p><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BREF-dokumenter, der ikke vil kunne overholdes</p>
<p>12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?</p>	<p><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 14</p>
<p>13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?</p>	<p><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes</p>
<p>14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?</p>	<p><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 17</p>
<p>15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen</p>

16. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen
17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?		x	Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger, regler eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 20
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	x		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	x		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener I anlægsperioden? I driftsfasen?		x	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener I anlægsperioden? I driftsfasen?		x	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse
22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og nattetimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne I anlægsperioden? I driftsfasen?		x	Hvis »ja« angives og begrundes omfanget
23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 372 af 25. april 2016?		x	
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst

24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	x		Hvis »nej«, angiv hvorfor:
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		x	Hvis »ja« angiv hvilke:
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		x	
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		x	
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?		x	
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
29. Forudsætter projektet rydning af skov? (skov er et bevokset areal med træer, som danner eller indenfor et rimeligt tidsrum ville danne sluttet skov af højstammede træer, og arealet er større end ½ ha og mere end 20 m bredt.)		x	
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?		x	
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3?			660 m til vandløb 950 m til skovareal fredet 2,2 km til beskyttet habitatområde
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?		x	
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område?			660 m til vandløb 950 m til skovareal fredet 2,2 km til beskyttet habitatområde
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder)?			660 m til vandløb 950 m til skovareal fredet 2,2 km til beskyttet habitatområde
35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?		x	Hvis »ja« angives hvilken påvirkning, der er tale om
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser?		x	
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?	x		Der er registreret V2 efter jordforureningsloven. Dog er forureningen ikke konstateret i jorden, men i vandet.
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.		x	
39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		x	Hvis »ja« angiv om projektet kan forenes med risikostyringsplanen for området
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		Alle på vejen er efterhånden ved at have etableret omfangsdræn. Naboers vandafledning kendes ikke.
41. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?		x	
42. En beskrivelse af de tilpasninger, ansøger har foretaget af projektet inden ansøgningen blev indsendt og de påtænkte foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge, begrænse eller kompensere for væsentlige skadelige virkninger for miljøet?			

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

Dato: 13-01-2026 Bygherre/anmelder: 

Vejledning

Skemaet udfyldes af bygherren eller dennes rådgiver baseret på bygherrens viden om eget projekt sammenholdt med de oplysninger og vejledninger, der henvises til i skemaet. Det forudsættes således, at bygherren eller dennes rådgiver er fortrolig med den miljølovgivning, som projektet omfattes af. Bygherren skal ikke gennem præcise beregninger angive projektets forventede påvirkninger men alene tage stilling til overholdelsen af vejledende grænseværdier og angivne miljøforhold baseret på de oplysninger, der kan hentes på offentlige hjemmesider.

Farverne »rød/gul/grøn« angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. »Rød« angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og »grøn« en

minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med ja eller nej. VVM-pligten afgøres dog af VVM-myndigheden. I de fleste tilfælde vil kommunen være VVM-myndighed.

Bygherres eller dennes rådgivers udfyldelse af skemaet er omfattet af straffelovens § 161 om strafansvar ved afgivelse af urigtige oplysninger til en offentlig myndighed.

Sag nr. J25.1216

Franck Miljø- & Geoteknik

Bilag 3

Projektbeskrivelse til VVM Screening
Roarsvej 16, 8230 Åbyhøj

13-01-2026, version 1

Udført af: Mathilde Højbjerg Søtoft

Rekvirent: Henrik Hedegård Jensen
Mail: hh@henrik-kloakmester.dk

Sag nr. J25.1216

1 Opbrydning af eksisterende kældergulv

Det er planen, at eksisterende kældergulv fra 1945 i beton brydes op og der herefter afgraves ca. 0,4 m jord.

2 Nyt bygge- og anlægsarbejde

2.1 Uddybning kælder

Det er planen, at der efter afgravning af ca. 0,4 m jord understøbes samt etableres en ny gulvopbygning bestående af drænlag, isolering, radonmembran og 120 mm støbt betongulv. Alle fundamenter skal understøbes, dog ikke mod nabo, da de lige har lavet understøbning.

Alle kloakinstallationer skiftes helt til skel.

Det er planen, at der skal bortskaffes ca. 140 ton overskudsjord i forbindelse med udgravning/etablering af nyt kældergulv samt randfundament og omfangsdræn. Der er udtaget jordprøver til håndtering af overskudsjorden forud for opbrydning af betondækket.

2.2 Omfangsdræn

Fundamentet isoleres udvendigt og der laves omfangsdræn. Drænet bliver lagt ca. 0,7-0,9 m under eksisterende gulv, svarende til 0,3-0,5 m under færdigt gulv.

Grundvandsspejl er i geoteknisk boring 3, i marts 2025 beliggende ca. 0,4 m under eksisterende gulv. Ved frigravning i november lå vandspejlet ca. 0,7 m under gulv, samme sted.

Ifølge miljø- og geotekniske undersøgelser, forventes der at være lerjord og gytjeflejringer omkring boligen i og over niveau for omfangsdræn, hvilket kan give indikation om forholdsvis lav tilstrømning til drænene.

Omfangsdræn opføres på de tre frie sider af dobbelthuset. 6,67 m+6,67 m+8,61 m. I alt 22 m omfangsdræn. Der føres stikdræn fra indvendigt drænlag til udvendigt drænlag.

Omfangsdrænet tilkobles spildevandsledningen i vejen og klargøres således at den ved fremtidig kloakseparering vil være på spildevandsledningen. Der er endnu ikke lavet kloakseparering på Roarsvej.

Afledning fra drænsystem til offentligt kloaksystem foregår ved etablering af pumpe iht. DS 436:2025.

Årlig mængde til spildevand

Forventede vandmængder er baseret på et estimat ud fra kendte data fra lignende forhold. Der er derfor regnet med et vinterligt udløb til pumpebrønden på 5-7 l/min, svarende til en årlig udstrømning på 2.630-3.680 m³/år.

Dette vurderes dog at være en overestimering, da der forventes en lavere udstrømning til pumpebrønden i sommermånederne.

Sag nr. J25.1216

2.3 Midlertidig bortledning af grundvand

I anlægsperioden vil tilsivende vand til projektet blive fjernet ved lænsning fra pumpe-sump, hvilket der af geoteknisk rapport er vurderet som egnet til projektet. Vandet vil blive ledt til kloak.

2.4 Sætningsrisiko ved naboejendom

I og med at der allerede er udført uddybning af kælder i nr. 18 samt lavet omfangsdræn som er den anden del af dobbelthuset, vurderes der ikke øges risiko for sætningskader ved etablering af omfangsdrænet i dette projekt.

I nr. 14 er der også udført uddybning af kælder og omfangsdræn, så der forventes ikke at være risiko for sætninger mod nord.

Sænkningstragt

Sænkningstragten er påvirket af nabohuset, da der siden forureningsundersøgelsen er igangsat grundvandssænkning i halvdelen af dobbelthuset. Når der er opnået ligevægt forventes sænkningstragten derfor at være enslydende med den anden halvdel af dobbelthuset. På bilag 3.1 ses en forventet sænkningstragt omkring nr. 16 uden hensyntagen til evt. sænkningstragt fra nr. 18.

3 Forureningsforhold

I følgende tabel er der medtaget analyser fra 4 vandprøver udtaget på ejendommen. B201 er udtaget på vestlig side af bygning, B312 på østlig side af bygningen samt vandprøve udtaget under gulv i kælderen ved frigravning ved geoteknisk boring 3. Af vandprøverne ses det, at der er svag forurening i grundvandet under gulvet i kælderen.

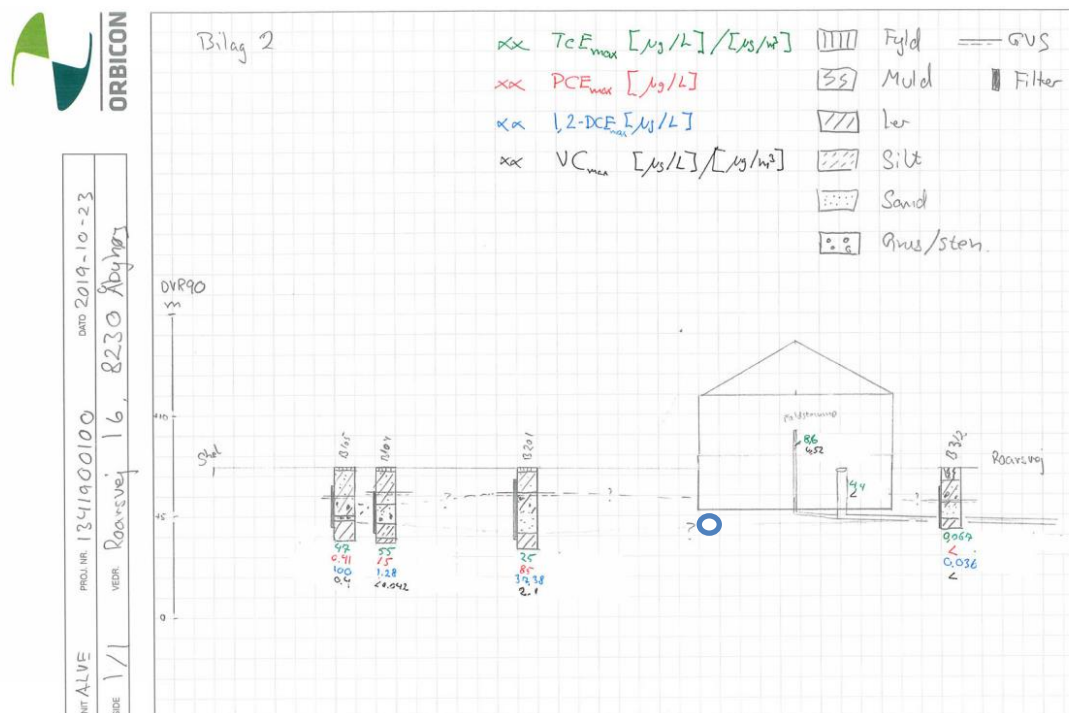
Prøven under gulv er udtaget ved frigravning af hul, ca. 40x40 cm til 1 m under terræn, hvorefter tilsivende vand er opsamlet i små prøveglasser. Der vil være risiko for at der er sket fordampning af flygtige komponenter ved selve prøvetagningen.

Tabel 3-1 Analyseresultater for chlorerede opløsningsmidler

Analyseparameter	Prøvemærkning				GKK, µg/l. /2/	
	B201	B201	Under gulv VP3	B312		
Udtaget, dato	15-06-2018	20-05-2019	03-12-2025	20-05-2019		
Grundvandsspejl m u.t.	0,95	0,94	0,71	1,94		
Filtersætning/prøvetagningsdybde	0,5-3,5	0,5-3,5	0,7-0,9	1,5-3,5		
Halogenerede alifatiske kulbrinter						
Trichlormethan (Chloroform)	µg/l	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	-
1,1,1-trichlorethan	µg/l	<0,02	0,039	<0,02	<0,02	1
Trichlorethan TCE	µg/l	21	25	2,5	0,065	1
Tetrachlormethan	µg/l	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	1
Tetrachlorethan PCE	µg/l	59	85	<0,02	<0,02	1
Chlorethan	µg/l	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	-
1,1-dichlorethan	µg/l	0,083	0,089	0,038	<0,02	1
trans-1,2-dichlorethan	µg/l	0,37	0,38	0,24	<0,02	1
cis-1,2-dichlorethan	µg/l	36	37	2,8	<0,02	1
1,1-dichlorethan	µg/l	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	-
Vinylchlorid	µg/l	2,1	0,33	0,086	<0,02	0,2

Sag nr. J25.1216

På figur 3-2 ses et tværsnit af borerne tidligere udført på grunden. Heraf ses det at boring B201 er placeret ca. 25 m fra huset og boring B312 er placeret ca. 5 m fra huset. Med blå cirkel er placering af VP3 indtegnet.



Figur 1: Skitse af udførte borer i forureningsundersøgelsen. Prøvetagning af VP3 er markeret med blå cirkel.

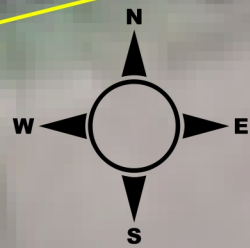
3.1 Vurdering af risiko for yderligere mobilisering af forurening

Det vurderes at i forbindelse med etablering af omfangsdræn i den resterende del af dobbelthuset vil være en begrænset øget påvirkning af forureningsfanen med chlorerede opløsningsmidler, da det kun er de øverste 0,2-0,3 m øvre grundvand, der drænes.

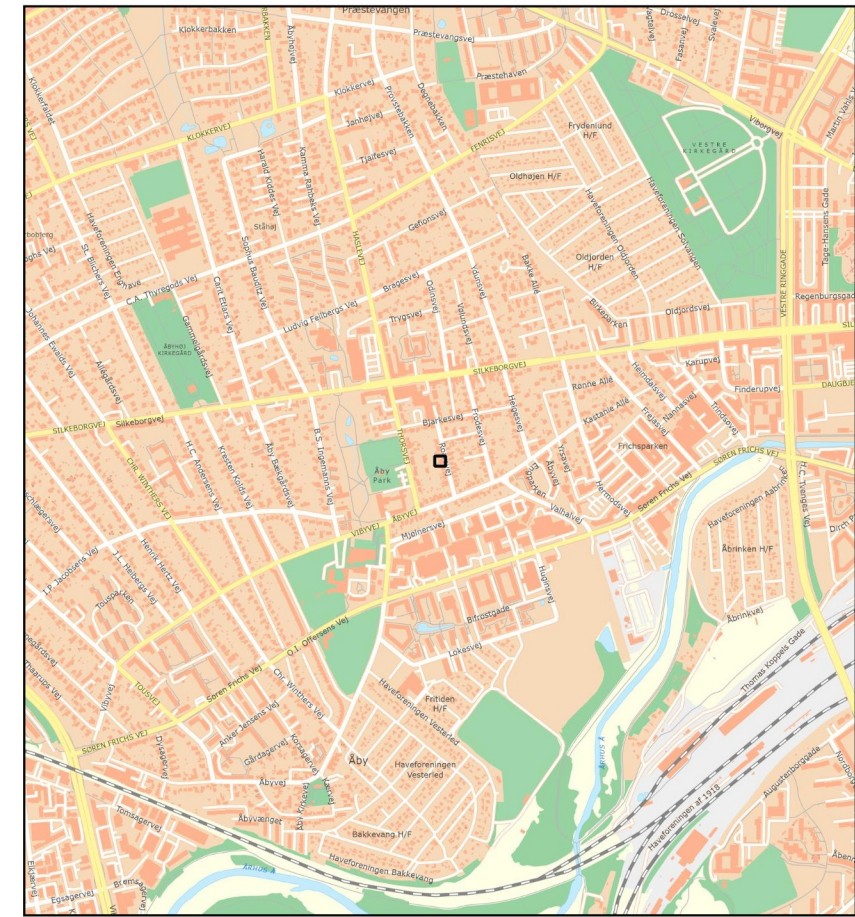
Forureningen med de chlorerede opløsningsmidler forventes som udgangspunkt at være kraftigere med dybden, da disse er tungere end vand, og derfor ikke naturligt vil lægge sig med de højeste koncentrationer i den øverste del af det sekundære grundvandsspejl.

4 Tidsplan

Projektet forventes igangsat umiddelbart efter §8-tilladelsen er givet og er vurderet til at vare 6 måneder.



1:100



1:20.000

- · — · — 0,3 m fra sokkel. 90% sænkning
- · · · · 0,5 m fra sokkel 50% sænkning
- · - · - · 1,7 m fra sokkel 10% sænkning

25.1216

Roarsvej 16, Åbyhøj



Bilag 3.1

Situationsplan

Franck Miljø & Geoteknik AS
 Tlf: 4733 3200
 www.geoteknik.dk

Licens: CC BY 4.0
 Kilder: DATAFORSYNINGEN.dk | GEUS.dk | MST.dk
 Ansvar: Alle data er kun til orintering og anvendes under eget ansvar.