



Thøgersen Dampmøllevej ApS
Læsøvej 6
8382 Hinnerup
mt@komaarhus.dk

09. oktober 2026
Side 1 af 21

Afgørelse om, at etablering af boligområde ikke er omfattet af krav om miljøvurdering

Aarhus Kommune har den 4. juni 2026 modtaget en ansøgning om VVM-screening af anlægsarbejde i byzone på adressen Dampmøllevej 1-3, 8340 Malling.

Projektet omfatter matriklerne 14ad Malling By, Malling og 14af Malling By, Malling. Projektet omfatter opførelse af tre punkthuse i fire etager, som hver rummer 12 boliger samt 29 rækkehuse i tæt-lav bebyggelse.

Afgørelse

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

Aarhus Kommunes afgørelse er foretaget på baggrund af ansøgers oplysninger om projektet samt de modtagne høringssvar.

Aarhus Kommune har ved afgørelsen lagt særlig vægt på:

- At placeringen er i overensstemmelse med lokalplan nr. 1212
- At projektet ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området Kysing Fjord (N 59) eller Natura 2000-området Giber Å, Enemærket og Skåde Havbakker (N234)
- At projektet ikke kan forringe vandområders tilstand eller hindre opfyldelse af vandområdeplanernes målsætning
- At projektet ikke kan påvirke arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 eller bilag IV-arter.
- At projektet ikke kan medføre en væsentlig emission af støj, emissioner, spildevand, affald eller risiko for jordforurening fra anlægget.

Aarhus Kommune har desuden foretaget en vurdering af projektets potentielle påvirkning af Natura 2000-områder i henhold til habitatbekendtgørelsens, § 6, stk. 1. På baggrund af en væsentlighedsvurdering vurderes det, at projektet ikke – hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer og projekter – vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt. Der er derfor ikke krav om en nærmere konsekvensvurdering, jf. habitatbekendtgørelsens § 6, stk. 2.

Aarhus Kommunes uddybende bemærkninger til vurderingen fremgår af efterfølgende screeningsnotat.

TEKNIK OG MILJØ

By og Natur
Aarhus Kommune

VVM og Landskab

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Sag: GEO-2026-003482

Sagsbehandler:
Ida Pedersen

¹ Bekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023



09. oktober 2026

Side 2 af 21

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

Beskrivelse af projektet

Projektet omfatter opførelsen af et nyt og varieret boligområde i Malling, der kombinerer etagebyggeri og tæt-lav bebyggelse.

Den samlede bygningsvolumen udgøres af tre fritstående punkthuse i fire etager, som hver rummer 12 boliger, samt 29 rækkehuse, der opføres og disponeres i seks klynger.

På nedenstående oversigtskort er projektets placering markeret:

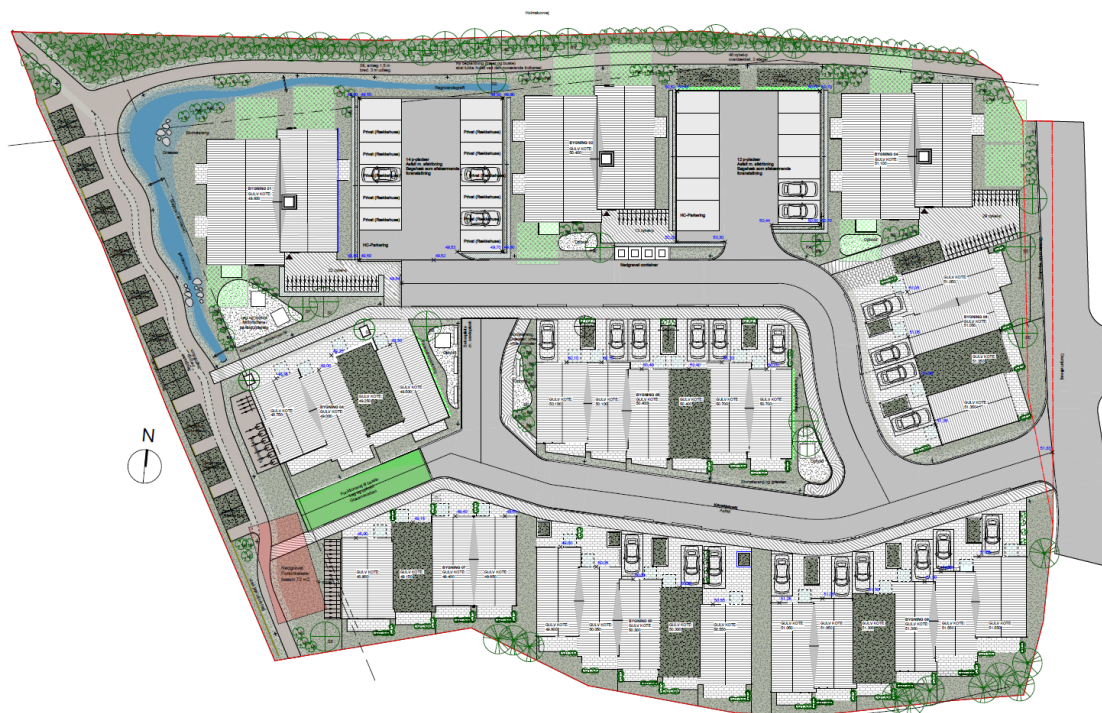


Billede 1. Oversigtskort med markering af projektområde.

Overfladevand håndteres via regnvandsgrøft og et nedgravet bassin, som etableres med tæt membran, så der ikke sker nedsivning.

Mod letbanesporer opsættes et plankehegn og et trådhegn som forhindrer adgang til sporene på projektområdet.

På nedenstående billede er situationsplan for projektet:



Billede 2. Situationsplan for projektet.

Miljøvurderingsloven

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

- 10 b) Anlægsarbejde i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg.

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

Høring af berørte myndigheder og parter

Aarhus Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af afgørelsen udpeget og hørt berørte parter og myndigheder, jf. miljøvurderingslovens § 35, stk. 1, nr. 1.

Aarhus Kommune har udpeget og hørt følgende berørte myndigheder:

- Aarhus Kommunes myndigheder for:
 - Jord
 - Mobilitet
 - Byggeri
 - Virksomheder
 - Vandløb



- Overfladevand og spildevand
 - Grundvand
 - Natur
- Moesgaard Museum

09. oktober 2026
Side 4 af 21

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

- Grundejer og lejer af følgende matrikler:
 - 13r, Malling, Malling
 - 14bh, Malling, Malling
 - 14gn, Malling, Malling (Aarhus Kommune ejer)
 - 15v, Malling, Malling
 - 15gq, Malling, Malling
 - 19k, Malling, Malling
- Aarhus Vand
- Aarhus Letbane

Herudover er ansøger og dennes rådgiver blevet hørt, samt Fællesrådet Beder-Malling-Ajstrup.

Aarhus Kommune har i forbindelse med høringen modtaget bemærkninger fra Moesgaard Museum og to naboer til projektet.

Moesgaard Museum påpeger at bygherre skal underrette museet hvis der dukker enestående arkæologisk materiale op i forbindelse med byggeriet. Dette er bygherre indforstået med.

De to høringssvar fra naboer omhandler adgang, parkering, stiforbindelser og opholdsarealer. Bygherre svarer således:

Samlet bemærkning: På baggrund af de indkomne høringssvar vurderer vi, at de forhold, som naboerne særligt fremhæver vedrørende adgang, parkering, stiforbindelser og opholdsarealer, allerede er behandlet og reguleret gennem den vedtagne lokalplan. Vi har derfor ikke bemærkninger, der giver anledning til ændringer af projektet i forhold til det fremsendte materiale.

Trafik og adgangsforhold: Projektets adgangsforhold følger den vedtagne lokalplan. Lokalplanens § 5.1 fastlægger, at lokalplanområdet skal have vejadgang fra Dampmøllevej, mens der skal være stiadgang fra Holmskovvej. Det nuværende projekt er disponeret i overensstemmelse med dette princip. Forslaget om vejadgang fra Holmskovvej er ikke i overensstemmelse med lokalplanens adgangsløsning.

Vi har dog søgt om midlertidig adgang fra Holmskovvej under byggeriet for at mindske generne for naboerne, særligt fra tung trafik.

Parkering: Parkeringspladser etableres efter de normer, der konkret er fastlagt i lokalplanens § 5.4. Det forhold, at der samlet etableres



færre parkeringspladser end boliger, er derfor ikke i sig selv udtryk for, at parkeringskravet ikke er overholdt.

Det afgørende er, at projektet opfylder lokalplanens konkrete parkeringsnormer, herunder at Letbanens placering udgør en stabil offentlig transportmulighed som supplement til privat kørsel.

Stier og forbindelse for gående: Lokalplanen indeholder allerede bestemmelser om stiforbindelser. Der er blandt andet udlagt en gangsti langs Holmskovvej, som forbindes mod øst til krydset Holmskovvej/Dampmøllevej. Der er desuden udlagt stiforbindelse langs letbanen samt interne øst-vestgående stier. Disse stier er planlagt som en del af et større stiforbindelsessystem i Malling.

Lege- og opholdsarealer: Lokalplanens § 10.2 stiller krav om mindst 2.450 m² udendørs opholdsareal, heraf 1.225 m² fællesareal. Der er desuden planlagt grønne arealer til ophold og leg, og der etableres en legeplads foran det vestligste punkthus.

Aarhus kommune henviser til bygherres udtalelse og har ikke yderligere bemærkninger.

De indkomne høringssvar giver ikke givet anledning til ændringer i projektet.

Anden lovgivning mv.

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

Klagevejledning

Afgørelsen kan i henhold til miljøvurderingslovens § 49 påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer. Afgørelsen kan desuden påklages af Miljøministeren.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du indsende din klage til Miljø- og Fødevarerklagenævnet via Klageportalen, som du finder på www.naevneneshus.dk, eller via link på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med MitID.

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 Fødevarerklagenævnet 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

09. oktober 2026

Side 5 af 21



Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand, mail: plan@mtm.aarhus.dk, der herefter videregiver anmodningen til Miljø og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

09. oktober 2026
Side 6 af 21

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelse af afgørelsen.

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

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved domstolene, skal en sag anlægges inden 6 måneder regnet fra den offentlige annoncering eller inden 6 måneder efter Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse i en eventuel klage over afgørelsen.

Afgørelsen bliver annonceret på: [Afgørelser | Deltag Aarhus – Aarhus kommune](#)

Med venlig hilsen

Ida Pedersen
Projektleder

Kopi til
Ansøger
Berørte myndigheder og parter



SCREENINGSNOTAT

I dette notat redegøres for Aarhus Kommunes vurdering af, hvorvidt projektet er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse. Vurderingen er foretaget på baggrund af ansøgers oplysninger i det indsendte ansøgningsskema samt supplerende oplysninger om projektet.

09. oktober 2026

Side 7 af 21

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 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 opførelsen af et nyt og varieret boligområde i Malling, der kombinerer etagebyggeri og tæt-lav bebyggelse.

Det samlede bygningsvolumen udgøres af tre fritstående punkthuse i fire etager, som hver rummer 12 boliger, samt 29 rækkehuse, der opføres og disponeres i seks klynger. I tilknytning til den enkelte bolig etableres sekundære bygninger som depoter, samt mulighed for parkering af bil og cykel.

Bygningerne opføres med en variation i facader bestående af mursten, træbeklædning, stålbeklædning og puds, tagdækning består af stålplader og sedum. Der anlægges fælles fri- og opholdsarealer og udføres legeplads samt mulighed for grønne opholdszoner og rekreative stier, der forbinder området.

Projektets grundareal er 8.312 m². Det eksisterede befæstede areal fjernes og det nye og befæstede areal bliver ca. 3.350 m².

Bygningshøjden er max 14,6 m højde jf. lokalplan, og den forventede højde er 14,5 m



Der nedrives skorsten og spånsiloer samt sekundære bygninger i terræn alle beliggende på Dampmøllevej 3. I tilknytning til nedrivning miljøsaneres bygninger. Desuden oprenses jorden for opnåelse af §8 tilladelse til boligformål

09. oktober 2026
Side 8 af 21

Projektet er opdateret d. 31. august 2026, hvor det præciseres, at regnvand håndteres i et underjordisk regnvandsbassin med Rockwool Rockflow. Der kommer en tæt membran hvorved vandet ikke nedsiver. Bassinet tømmes via dræn og ledes til Aarhus Vands regnvandsledninger. Bassinet har et samlet volumen på ca. 71 m³.

Mod letbanesporet opsættes et plankehegn og et trådhegn som forhindrer adgang til sporene på projektområdet.

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

Det er af ansøger oplyst, at der er kendskab til et andet projekt vest for det ansøgte projektområde kaldet Kornbyen. Den kumulative påvirkning vurderes derfor primært i relation til eksisterende infrastruktur.

På baggrund af projektets karakter og omfang, samt at det er i overensstemmelse med lokalplanen, vurderes de kumulative effekter ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

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

Projektet etableres på et tidligere erhvervsareal, som er planlagt til boligområde i henhold til Lokalplan 1212.

Der vil være behov for fældning af enkeltstående træer som vist på tegningen herunder:



09. oktober 2026
Side 9 af 21



Billede 3: De blå cirkler viser de træer der skal fældes.

I anlægsfasen vil der være behov for råstoffer i form af bl.a. vand, muldjord, sand, stabilgrus, asfalt, beton, stål, glas, mursten, sten og betonelementer, samt materialer til veje, belægninger og bebyggelse. Mængderne er oplyst i ansøgningsmaterialet, og vurderes at være sædvanlige for en boligudbygning af den pågældende størrelse.

I driftsfasen vil ressourceforbruget svare til almindeligt forbrug for boligbebyggelse, herunder vand og varme. Der forventes et samlet vandforbrug på ca. 5.000 m³ pr. år.

Samlet set vurderes projektet ikke at medføre væsentlig påvirkning af naturressourcer.

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

Regnvand og spildevand

I driftsfasen forventes en samlet spildevandsmængde på 2.000 m³ pr. år. Der er ikke udledning af spildevand direkte til vandløb, søer og hav.

Regnvand håndteres ved at etablere et underjordisk forsinkelsesbassin. Forsinkelsesbassinet udføres med Rockwool Rockflow, hvori der sker en rensning af vandet som sikrer, at udledning til recipient overholdes. Regnvandet udledes til Aarhus Vands regnvandsledninger svarende til kravet om maksimal udledningsflow.

Farligt affald

Der vil ikke være farligt affald forbundet med projektet.



Affald

Der vil i anlægsperioden være forskellige typer almindeligt byggeaffald bestående af bl.a. jord, beton, stål, jern, metal, isolering, glas, træ, gips og plast. Ansøgers estimerede mængde er 20 containertømninger.

09. oktober 2026

Side 10 af 21

I driftsfasen vil der blive genereret affald fordelt på typerne: Organisk affald, pap og papir, plast, jern/metal, flasker og glas, haveaffald samt restaffald. Ansøger oplyser, at Kredsløb har vurderet, at fire molokker er tilstrækkeligt til at håndtere affaldsmængden for projektet som helhed. Den akkumulerede mængde affald pr. år, baseret på antal tømninger og forudsætning om fyldte beholdere, giver 260 m³ restaffald, 52 m³ madaffald, 39 m³ glas/metal, 130 m³ papir, pap, tekstil og 130 m³ plast, mad- og drikkekartoner.

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

Emissioner til luft

Den primære kilde til luftforurening i anlægsfasen er entreprenørmaskiner. Der er tale om kortvarige emissioner fra anlægsarbejdet, og der vil blive anvendt almindelige entreprenørmaskiner, som lever op til normerne for emissionsbegrænsning.

Projektet kan give anledning til støvgener i anlægsfasen. Støvgenerne reduceres ved at udlægge køreplader, rengøre maskiner og befæstede arealer samt at sprinkle kørevej og terrænarealer med vand efter behov.

I driftsfasen vil der ikke være støvgener, da trafikafvikling sker på befæstede arealer.

Støj og vibrationer

Projektet er omfattet af 'Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter, Bekendtgørelse nr. 844 af 23/06/2017' samt Aarhus Kommunes standardvilkår for Regulering af miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejde. Aktiviteterne skal anmeldes til Aarhus Kommune senest 14 dage inden de finder sted og vil blive reguleret i en tilladelse.

Anlægsaktiviteter tilrettelægges således, at disse udføres indenfor normal arbejdstid, og forventes ikke at overskride de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer.

Støjende arbejde uden for normal arbejdstid må kun ske med forudgående godkendelse fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Støjpåvirkningen vil fremkomme fra følgende fire faser i byggeriet:

- 1) Nedbrydning af eksisterende bygninger.
- 2) Byggemodning i form af terrænregulering og kloakeringsarbejder.



- 3) Bygningsarbejder.
- 4) Belægnings- og apteringsarbejder omkring bygninger.

09. oktober 2026
Side 11 af 21

Anvendes et vurderingskriterie på 70 dB for arbejder udført inden for normal arbejdstid antager ansøger, at der i skel lejlighedsvis kan forekomme højere støjniveauer ved fasen med byggemodning. Når aktiviteterne sker på hverdage kl. 7-18, midles støjen over otte timer, og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser vurderes derfor at være overholdt. I tilladelser til midlertidige aktiviteter fastsættes normalvis ikke støjgrænser for aktiviteter, der udføres på hverdage i tidsrummet kl. 7-18.

I anlægsfasen vurderes anlægstrafikken ikke at have en væsentlig påvirkning på den eksisterende vejstøj langs influensvejnettet og på de udpegede anlægsruter.

Støj i driftsfasen vil hovedsageligt være trafikstøj. Det er ansøgers vurdering, at trafikken i driftsfasen vil være på niveau med den nuværende trafik til projektområdets aktiviteter. Der forventes derved alene minimale støjpåvirkninger på trafikafviklingen i driftsfasen. Projektet forventes at kunne overholde vejledende grænseværdier.

Lugt

Projektet er omfattet af 'Lugtvejledningen, Luftvejledningen og Miljøbeskyttelsesloven (LBK nr. 1093 af 11/10/2024)'.

Projektet giver ikke anledning til lugtgener i anlægsfasen. Ventilationsafkast føres over tag, og vurderes af ansøger ikke at give anledning til risiko for lugtgener i omgivelserne.

Lysskær og skyggekast

Byggepladsens arbejdsområde og adgangsveje vil under anlægsfasen blive oplyst i henhold til gældende regler og krav fra Arbejdstilsynet. Udendørs belysning af fælles arbejdsområder styres med ur, så belysning ikke generer naboer udenfor normal arbejdstid.

I driftsfasen vil veje og stier blive belyst jf. kravene i Aarhus Kommunes belysningsstrategi. Langs veje og parkeringsarealer opstilles master med belysningsarmaturer med nedadrettet lys, og der etableres belysningsarmaturer som pullerter med nedadrettet lys langs stier.

Jordforurening

Matr.nr. 14ad Malling By, Malling er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven, da arealet tidligere har været anvendt til trævarefabrik. Ved forureningsundersøgelser er der påvist olieforurening i jord, grundvand og



poreluft, samt jordforurening med tjærestoffer. Der søges om ny § 8 tilladelse efter jordforureningsloven

09. oktober 2026
Side 12 af 21

Matr.nr. 14af Malling By, Malling er udgået inden kortlægning.

Projektområdet er beliggende inden for et områdeklassificeret område, hvor der er analysepligt i forbindelse med jordbortskaffelse.

Ved håndtering og bortskaffelse af jord fra projektet, skal der udtages repræsentative jordprøver af overskudsjorden.

Samlet set vurderes det, at jordforureningsforholdene forventes at kunne håndteres via reglerne i jordforureningsloven, jordflytningsbekendtgørelsen og miljøbeskyttelseslovens § 19.

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

Projektet er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.

Risikovirkksomheder

Der er ikke risikovirkksomheder i nærheden af projektområdet, som kan påvirke projektet.

Malling Varmeværk grænser op til projektområdet. Der er i forbindelse med lokalplanen 1212 lavet OML-beregninger, der viser, at hele projektområdet frit kan anvendes i højder til og med 4 etager, uden der vil være påvirkning med luftforurening fra varmekædet.

Klima

Indenfor projektområdet er der områder som i kommuneplanen er udpeget som værende i risiko for oversvømmelser fra ekstremregn.



09. oktober 2026
Side 13 af 21



Billede 4. Risiko for oversvømmelse ved ekstremregn.

Der er lavet en regnvandshåndteringsplan for området som tager højde for, at det skal være muligt at aflede større mængder regnvand. Hverdagsregn udledes til Aarhus Vands regnvandsledninger. Hverdagsregn forsinkes og renses indenfor projektområdet inden tilslutning til forsyningens regnvandssystem.

Eksisterende lavningsvolumen bevares og ekstremregn kan opstuves i de grønne arealer, der etableres i den nordvestlige del af projektområdet. Der- ved påvirker projektet ikke nedstrøms og opstrømsliggende arealer.

Trafik og trafiksikkerhed

I anlægsfasen vil der forekomme trafik i form af entreprenørkørsel til og fra området. Trafikken vurderes dog at være af begrænset omfang og håndte- res inden for gældende regler og almindelige sikkerhedsforanstaltninger.

Trafikken fra projektområdet i driftsfasen vurderes at være på niveau med den nuværende trafik, og det vurderes derfor, at projektet ikke vil medføre en væsentlig øget risiko for uheld eller trængsel.

Projektet vurderes samlet set ikke at indebære risiko for større ulykker eller katastrofer.

Der opføres hegn mod letbanen, der forhindrer uvedkommendes færdsel på letbanen og forbygger ulykker og forstyrrelser i letbanens drift.



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

09. oktober 2026
Side 14 af 21

Projektet ligger tæt på letbanespor. For at minimere støjen fra letbanen har bygherre ansøgt om at opføre en støjvæg i form af et plankeværk på 2,5 meter og en fladevægt på mindst 15 kg/m².

Projektet ligger også tæt på Holmskovvej, hvor der kan forekomme støjende trafik. Bebyggelsen er trukket en del tilbage på grunden, hvilket skaber en større kantzone langs Holmskovvej samt en større afstand til støjilden. De støjbelastede facader mod Holmskovvej skal derudover opbygges med dobbeltvinduer/russervinduer, hvilket skal sikre det indendørs støjniveau i bebyggelsen.

Bebyggelsen langs Holmskovvej vil desuden være med til at støjdampe arealerne mod syd. Beregningerne viser også, at den vejledende grænseværdi vil være overskredet på en del af områdets ubebyggede arealer ud mod Holmskovvej. Disse arealer udlægges ikke med lokalplanen som opholdsarealer, men indrettes med varieret beplantning, regnvandsgrøfter og stier. Området er ikke påvirket af virksomhedsstøj.

Der er flere tilsynspligtige virksomheder indenfor en afstand af 200 m, udover Malling Varmeværk, men de er i større afstand og med bygninger/bevoksning imellem, som vil virke som afskærmning. De vurderes ikke at medføre væsentlige støjgener i området.

Aarhus kommune vurderer, at projektet ikke vil medføre påvirkninger, som vil kunne påvirke menneskers sundhed.

Projektets placering, jf. bilag 6, punkt 2

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

Området er i dag præget af sin tidligere erhvervsanvendelse, idet de gamle fabriksbygninger fra Ansgar Trævarefabrik og indkørslerne fra Holmskovvej og Dampmøllevej fortsat dominerer arealerne. Projektområdet er omfattet af lokalplan 1212, der muliggøre en omdannelse af erhvervsejendommen til boligformål med serviceerhverv.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål med mulighed for opførelse af etageboliger, tæt-lavboliger, serviceerhverv og tilhørende fællesfaciliteter.

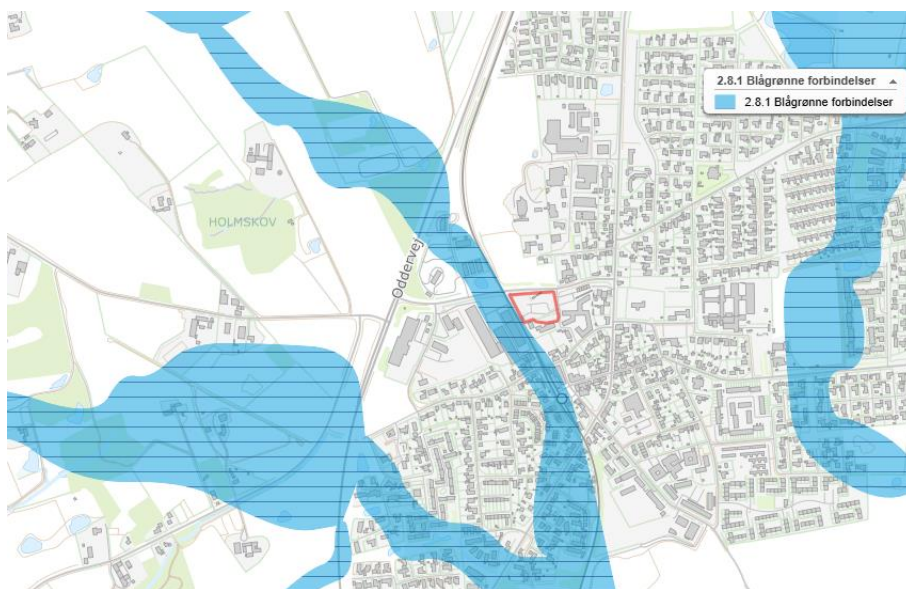
Projektområdet er beliggende mere end 5 km fra kysten og er dermed ikke omfattet af kystnærhedszonen.



09. oktober 2026

Side 15 af 21

Projektområdet grænser op til et område, der i kommuneplanen er udpeget som blå-grøn forbindelse, se kort herunder. Projektet vurderes at være foreneligt med retningslinjen for udpegningen.



Billede 5: Projektområdets placering ift. blå-grøn forbindelse.

Området er omfattet af kommuneplanrammen 310626BO. Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer.

Projektet vurderes at være i overensstemmelse med den gældende planlægning for området, og vurderes ikke at medføre hindringer for anvendelsen af omkringliggende arealer.

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

Grundvand og drikkevand

Projektområdet er beliggende indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland til Bederværkets kildeplads ved Byagerparken og Malling Vandværk, og hele området er udpeget som sårbart. Det er i ansøgningen oplyst, at lokalplanen derfor stiller krav om, at vand fra alle befæstede arealer samt fra tage skal opsamles og ledes til regnvandssystemet.

Der er ingen boringsnære beskyttelsesområder i området.



09. oktober 2026
Side 16 af 21

Facader fremstår som tegl, puds, malet stål eller træbeklædning. Bygherre oplyser at hvis der bruges maling vil dette være fri for biocider. Der vurderes således ikke afvaskning af miljøskadelige stoffer til vandmiljøet.

Tag fremstår som malet stål eller tagpap med sedum. Bygherre oplyser at hvis der bruges maling vil dette være fri for biocider. Der vurderes således ikke afvaskning af miljøskadelige stoffer til vandmiljøet.

Naturområder (Naturbeskyttelseslovens § 3 områder)

Nærmeste beskyttede naturtype er en § 3 beskyttet sø som ligger ca. 40 meter nordvest for projektområdet. Søen er senest besigtiget i 2018 og tilstanden er vurderet til god.

Der findes flere mindre §3 beskyttede søer, som alle er mere end 300 meter fra projektområdet.

Regnvand ledes til Aarhus Vands ledninger og der er ikke risiko for, at overfladevand løber til søen. Der sker ingen påvirkning af vandhullet eller øvrige vandhuller under anlægsfase. Derfor vurderes de beskyttede søer ikke at blive påvirket af projektet.

Biodiversitet

På baggrund af projektets karakter og størrelse vurderes det, at etableringen og driften af projektet ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af den biologiske mangfoldighed.

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

Der er ikke registreret lavbundsarealer i projektområdet. Nærmeste lavbundsareal ligger ca. 775 m. fra projektområdet.

Der er ingen sø- og åbeskyttelseslinjer i projektområdet.

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

Projektområdet er uden for kystnærhedszonen, da afstanden til kysten er mere end 5 km.

Der er ikke udledning af spildevand direkte til vandløb, søer og hav.



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

09. oktober 2026
Side 17 af 21

Der er ikke registreret fredskov eller øvrige skovarealer i nærheden af projektområdet. Afstanden fra nærmeste, registrerede fredskov til projektområdet er cirka 550 m. Realisering af projektet vil ikke påvirke skoven.

Der er ikke bjergområder i Aarhus Kommune.

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

Norsminde Fjord er udpeget som natur- og vildtreservat. Norsminde Fjord ligger ca. 3,3 km fra projektområdet.

Norsminde Fjord Vildtreservat dækker 338 ha, hvoraf de 151 ha ligger på land. Området er særligt beskyttet fordi det er vigtigt lokalitet for ynglende og rastende fugle. Fjorden og store dele af de tilstødende landarealer er udlagt som fuglebeskyttelsesområde.

Nærmeste nationalpark er Mols Bjerge, som ligger i Syddjurs Kommune.

Det vurderes, at projektet ikke vil påvirke Nationalpark Mols Bjerge eller Norsminde Fjord og havet omkring grundet projektets afstand, art, dimensioner og karakteristika.

14. Områder, der er registreret eller fredet ved national lovgivning; Natura 2000-områder udpeget af medlemsstater i henhold til direktiv 92/43/EØF og direktiv 2009/147/EF (se ansøgningsskemaet, herunder pkt. 25, 30, 31, 32, 33 og 34).

Natura 2000 områder

Nærmeste Natura 2000-område er Kysing Fjord (N59), som ligger ca. 3,3 km sydøst for projektområdet. Der er ikke naturtyper på udpegningsgrundlaget. Natura 2000-området består af Fuglebeskyttelsesområde nr. F30, som er udpeget på baggrund af tilstedeværelsen af sangsvaner. Området er ligeledes udpeget som vildtreservat grundet trækfugle.

Nærmeste Natura 2000-område med naturtyper er Giber Å, Enemærket og Skåde Havbakker med omgivelser (N234), som ligger ca. 4,3 km fra projektområdet. Udpegningsgrundlaget for området er 18 forskellige naturområder: enårig vegetation på stenede strandvolde, flerårig vegetation på stenede strande, klinger eller klipper ved kysten, kransnålsalgesøer, næringsrige søer, brunvandede søer, vandløb med vandplanter, kalkoverdrev, tidvis våde enge, kilder med væld, rigkær, bøg på mor uden kristtorn, bøg på



muld, bøg på kalk, elle og askeskove, skovbevoksede tørvemoser og to arter: stor vandsalamander og odder.

09. oktober 2026
Side 18 af 21

På grund af afstanden samt projektets karakter vurderes det konkrete projekt, hverken i anlægsfase eller driftsfase, at kunne påvirke udpegningsgrundlaget i disse eller andre Natura 2000-områder væsentligt. Der er derfor ikke behov for at gennemføre en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

Beskyttede arter omfattet af Habitatdirektivet

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

Ca. 400 meter nord for projektområdet ligger en § 3 beskyttet sø, hvor der senest i 2014 er registreret bilag IV-arterne stor vandsalamander og løvfrø.

Projektet påvirker ikke naturtilstanden i søen eller andre vandhuller og dermed ikke bilag IV-arterne stor vandsalamander og løvfrø, idet den økologiske funktionalitet, arternes spredningsmuligheder, ledelinjer, fourageringsområder og centrale habitatstrukturer ikke bliver påvirket. Der er heller ikke nogen umiddelbar forbindelse mellem arealet for projektet og levestedet, hvor arterne er blevet observeret.

Der foreligger ikke registreringer af flagermus i området og det er Aarhus kommunes vurdering at området ikke er egnet som yngle og rasteområde for flagermus. Det vurderes ligeledes at det ansøgte projektområde ikke er ledelinje for flagermus.

Aarhus Kommune vurderer, at det ansøgte projektområde ikke er et egnet levested for øvrige bilag IV-arter.

Det er desuden Aarhus Kommunes vurdering, at der ingen andre bilag IV-arter er i området, og at realisering af projektet derfor ikke har en væsentlig påvirkning af andre arter omfattet af habitatbekendtgørelsens bilag IV.



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).

09. oktober 2026
Side 19 af 21

Der er regional grundvandsforekomst som er målsat til god kvantitativ tilstand og god kemisk tilstand. Den samlede kemiske tilstand er *ringe* og den kvantitative tilstand er *god*.

Det vurderes, at projektet ikke har påvirkning på grundvandsforekomsten, da vandet ikke nedsives, men ledes til Aarhus Vands rør.

16. Tæt befolkede områder

Projektet ligger i byzone og inden for et nyt lokalplanområde (LP 1212), hvor der gives mulighed for at ændre det hidtidige erhvervsareal til et boligområde. Projektområdet ligger centralt i Malling, et stykke vest for Bredgade, der er byens primære handelsgade, og umiddelbart nord for Malling Station, hvor letbanen har stoppested.

Området afgrænses som nævnt af letbanetracéet mod vest. På den anden side af letbanetracéet, mod vest, ligger den kommende boligbebyggelse, Kornbyen. Mod sydøst ligger Malling Station. Mod nord afgrænses området af Holmskovvej og bebyggelsen på den anden side af vejen, der blandt andet består af en genbrugsstation mod nordvest. Mod øst afgrænses området af Dampmøllevej og det nyopførte boligprojekt, Malling Dampmølle, på den anden side af vejen, mens det mod syd afgrænses af Malling Varmeværk.

Projektet indeholder ikke aktiviteter, der vil medføre væsentlige risici for befolkningen.

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

Nærmeste fredede fortidsminde er en borg/voldsted fra middelalderen, beliggende ca. 270 m fra projektområdet. Projektet vil ikke påvirke fortidsmindet.

Nærmeste fredede område er Malling Kirke, som ligger ca. 165 m fra projektområdet. Projektet vil ikke påvirke det fredede område. Det ansøgte projektområde er beliggende indenfor kirkebyggelinjen, men at det er undtaget reglerne da der er bebyggelse hele vejen rundt om kirken.

Projektet er ikke indenfor sø- og åbeskyttelseslinjer.



Der er ingen landskabelige, arkæologiske eller geologiske interesser eller udpegninger i området.

09. oktober 2026
Side 20 af 21

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

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

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Påvirkningerne fra projektet vurderes at være begrænsede og dermed uproblematisk i forhold til omkringliggende boligområder, enkeltboliger, nabo-virksomheder 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
Der er ikke nogen gener fra aktiviteten med grænseoverskridende karakter.	

21. Indvirkningens intensitet og -kompleksitet

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Aktiviteten er ikke kompleks. Aktiviteten omfatter blot opførelse af boliger. Projektet vurderes at kunne overholde gældende vejledninger. Det vurderes, at projektet ikke påvirker vandrammeplanernes målsætning, Natura 2000-udpegninger eller bilag IV-arter.	

22. Indvirkningens sandsynlighed

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Anlægsaktiviteter tilrettelægges således, at støjende arbejde udføres indenfor normal arbejdstid, og forventes ikke at overskride de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer.	



23. Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet

09. oktober 2026

Side 21 af 21

Væsentligt	Uvæsentligt
	X
Indvirkningen i anlægsfasen opstår i forbindelse med anlægsarbejdet, men forventes at være kortvarig, lokal og uden væsentlig betydning for området.	

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

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

25. Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne

Væsentligt	Uvæsentligt
Der er Aarhus Kommunes vurdering, at man i forbindelse med projektet har taget de fornødne tiltag for at begrænse evt. indvirkninger på omgivelserne. Der opsættes støjhegn mod letbanen og bebyggelsen er trukket en del tilbage på grunden, hvilket skaber en større kantzone langs Holmskovvej samt en større afstand til støj-kilden fra Holmskovvej.	

ANSØGNINGSSKEMA – TRÆVAREFABRIKKEN, MALLING

Basisoplysninger	
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	Projektet omfatter opførelsen af et nyt og varieret boligområde i Malling, der kombinerer etagebyggeri og tæt-lav bebyggelse. Punkthuse og 4 rækkehuse opføres for DOMI Boligselskab og 25 rækkehuse opføres for en privat bygherre. Det samlede bygningsvolumen udgøres af tre fritstående punkthuse i fire etager, som hver rummer 12 boliger med gode lysforhold og tilgængelighed, samt 29 rækkehuse, der opføres og disponeres i seks klynger. Dette skaber et intimt og nært boligmiljø med private uderum for beboerne. I tilknytning til den enkelte bolig etableres sekundære bygninger som depoter, samt mulighed for parkering af bil og cykel. Bygningerne opføres med en variation i facader bestående af mursten, træbeklædning, stålbeklædning og puds, tagdækning består af stålplader og Sedum. Fælles fri- og opholdsarealer anlægges for at understøtte fællesskabet, og udføres med legeplads samt mulighed for grønne opholdszoner og rekreative stier, der forbinder området.
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Thøgersen Dampmøllevej ApS, Læsøvej 6, 8382 Hinnerup Direktør: Morten Thøgersen, +4540527717, mt@komaarhus.dk
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	Lars Winther Jensen, Læsøvej 6, 8382H innerup, +4520714975, lwj@komaarhus.dk.
Projektets adresse, matr. nr. og ejerlav. For havbrug angives anlæggets geografiske placering angivet ved koordinater for havbrugets 4 hjørneafmærkninger i bredde/længde (WGS-84 datum).	Dampmøllevej 1-3, 8340 Malling. Malling By, Malling, matr. nr. 14 ad og 14af
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.	Se kort bilag 01, 1:50.000 (vedhæftet sidst i dokumentet)		
Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegnning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækingsanlæg).	Se kort bilag 02, 1:5000 (vedhæftet sidst i dokumentet)		
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: (bilag 10 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførsel af butikcentre og parkeringsanlæg.
Projektets karakteristika - Arealanvendelse			
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 arealerne.		
2. Arealanvendelse efter projektets realisering. Det fremtidige samlede bebyggede areal i m ²			
Det fremtidige samlede befæstede areal i m ²	Det fremtidige samlede bebyggede areal i m ² : Eksisterede bebyggelse nedrives – det nye bebyggede areal er 2250 m ²		
Nye arealer, som befæstes ved projektet i m ²	Det fremtidige samlede befæstede areal i m ² : Eksisterede befæstede areal fjernes – det nye og befæstede areal er ca. 3.350 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	Der er ikke behov for grundvandssænkning i hverken anlægsfasen eller driftsfasen.		
Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m ²	Grundareal: 8.312 m ²		

Projektets bebyggede areal i m ²	Bebyggede areal: 2.250 m ² Samlet bebyggelse: 5.860 m ²
Projektets nye befæstede areal i m ²	Eksisterende befæstelse indenfor projektområdet forventes fjernet, og der etableres ca. 3.350 m ² ny befæstelse inkl. andre overfladetyper såsom græsarmering og grønne tage.
Projektets samlede bygningsmasse i m ³	Bygningsmasse ca. 17.000 m ³
Projektets maksimale bygningshøjde i m	Bygningshøjde: max 14,6 m højde jf. lokalplan, forventet 14,5 m
Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet	Der nedrives parcelhus på Dampmøllevej 1 henholdsvis 2 lager og produktionshaller med tilhørende fyrrum, skorsten og spånsiloer samt sekundære bygninger i terræn alle beliggende på Dampmøllevej 3. I tilknytning til nedrivning miljøsaneres bygninger. Desuden oprenses jorden for opnåelse af §8 tilladelse til boligformål
4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden	
Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde:	Der anvendes materialer som muldjord ca. 800 m ³ F, sand ca. 2.000 m ³ F, stabilgrus ca. 400 m ³ F, asfalt ca. 150 m ³ F, beton ca. 500 m ³ , stål ca. 27 t, isolering ca. 1.700 m ³ , glas (udvendige vinduer og døre) ca. 1.100 m ² , mursten ca. 43.000 sten og betonelementer ca. 3.600 m ² vægge og ca. 2.200 m ² huldæk.
Vandmængde i anlægsperioden	I anlægsfasen forventes et samlet vandforbrug på 250 m ³ .
Affaldstype og mængder i anlægsperioden	Der vil i anlægsperioden være forskellige typer affald bestående af bl.a. jord, beton, stål, jern, metal, isolering, glas, træ, gips og plast. Estimerede mængde er 20 containertømninger.
Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden	Mængden af spildevandsafledning varierer over faserne i byggeprocessen og med bemanningen på byggepladsen, men er estimeret til 200 m ³ i løbet af byggeperioden.
Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden	Der er ikke udledning af spildevand direkte til vandløb, søer og hav.

Håndtering af regnvand i anlægsperioden	Projektområdet er tilsluttet Aarhus Vands regnvandsledninger. Afledning til offentlig kloak opretholdes i nødvendigt omfang efter nærmere aftale med AAV. Eventuelt midlertidigt behov for tørholdelse af byggegruber og afledning af øvrigt overfladevand afhænger bl.a. af nedbørsforhold i anlægsfasen, og vurderes ikke at overstige nuværende afledningsmængder.
---	---

Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå	01.09.2026 – 01.02.2028.
Projektets karakteristika for driftsfasen og anlægsperioden	
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	Ingen.
Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen	Ingen.
Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen	Ingen.
Vandmængde i driftsfasen	I driftsfasen forventes et samlet vandforbrug på ca. 5.000 m ³ pr. år. Der er i alt 65 boliger.
6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen:	
Farligt affald:	Projektet medfører ikke farligt affald.

Andet affald:	Driften genererer affald fordelt på typerne: Organisk affald, pap og papir, plast, jern/metal, flasker og glas, haveaffald samt restaffald. Den samlede mængde affald forventes at falde i og med, at der hele tiden kommer nye tiltag til at reducere affaldsmængder. Kredsløb har vurderet at 4 molokker er nok til at håndtere affaldsmængden for projektet som helhed. Den akkumulerede mængde affald pr. år, baseret på antal tømninger og forudsætning om fyldte beholdere, giver 260 m ³ restaffald, 52 m ³ madaffald, 39 m ³ glas/metal, 130 m ³ papir, pap, tekstil og 130 m ³ plast, mad- og drikkekartoner.		
Spildevand til renseanlæg:	I driftsfasen forventes en samlet spildevandsmængde på 2.000 m ³ pr. år.		
Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav:	Der er ikke udledning af spildevand direkte til vandløb, søer og hav.		
Håndtering af regnvand:	Regnvand: Håndteres via offentlig kloak, hvor der er etableret et nedgravet forsinkelsesbassin. Forsinkelsesbassin udføres med Rockwool Rockflow systemet som er nedgravet. Regnvand udledes til Aarhus Vands regnvandsledninger. Regnvand forsinkes indenfor projektområdet inden tilslutning til forsyningens regnvandsystem svarende til kravet om maksimal udledningsflow. Opbygningsmæssigt kommer bassinet til at bestå af 6x10,8 m Rockflow og 6 x 1,2 m plastfaskiner. Bassinet tømmes vha. dræn som placeres under Rockflow og kassetter. Dræne samles i to brønde inden regnvandet ledes til en reguleringsbrønd som begrænser vandføringen til maksimalt 30 l/s (afledningskrav). Hele anlægget pakkes ind i en tæt membran, så der ikke sker nedsivning. Bassinet har et samlet volumen på ca. 71 m³.		
Projektets karakteristika – Miljøforhold og BREF	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?		X	Projektet er ikke omfattet af standardvilkår.
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår?			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 - Miljøforhold	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 "Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter, Bekendtgørelse nr. 844 af 23/06/2017". Aarhus Kommunes standardvilkår for Regulering af miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejde.
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?		X	Anlægsaktiviteter tilrettelægges således, at disse udføres indenfor normal arbejdstid, og forventes ikke at overskride de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer. Støjende arbejde uden for normal arbejdstid må kun ske med forudgående godkendelse fra Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Støjpåvirkningen vil fremkomme fra følgende 4 faser i byggeriet: 1) Nedbrydning af eksisterende bygninger. 2) Byggemodning i form af terrænregulering og kloakeringsarbejder. 3) Bygningsarbejder. 4) Belægnings- og apteringsarbejder omkring bygninger. Anvendes et vurderingskriterie på 70 dB for arbejder udført inden for normal arbejdstid vurderes det, at der i skel lejlighedsvis kan forekomme højere støjniveauer ved fasen med byggemodning.

			I anlægsfasen vurderes anlægstrafikken ikke at have en væsentlig påvirkning på den eksisterende vejstøj langs influensvejnettet og på de udpegede anlægsruter. Langs hovedparten af influensvejnettet forventes stigninger på mindre end 1 dB, hvilket ikke er hørbart. De nærliggende boliger vil opleve en større tilstedeværelse af større køretøjer i forhold til den nuværende hverdagsdøgntrafik.
16. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	X		Støj i driftsfasen kan kategoriseres som trafikstøj. Trafikken i driftsfasen vurderes at være på niveau med den nuværende trafik til projektområdets aktiviteter. Der forventes derved alene minimale støjpåvirkninger på trafikafviklingen i driftsfasen. Projektet forventes at kunne overholde vejledende grænseværdier.
17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?	X		Lugtvejledningen, Luftvejledningen og Miljøbeskyttelsesloven (LBK nr. 1093 af 11/10/2024)

18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		Den væsentligste kilde til luftforurening i anlægsfasen er entreprenørmaskiner. Der er tale om kortvarige emissioner fra anlægsarbejdet, og der vil blive anvendt almindelige entreprenørmaskiner, som lever op til normerne for emissionsbegrænsning. Nedrivningsarbejder kan medføre støvemissioner, som kan indeholde skadelige stoffer, og selve anlægsarbejderne og kørsel vil også kunne medføre støvpåvirkninger.
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		Der er påvirkning af luft fra ventilationsafkast fra boliger.
Såfremt der allerede foreligger oplysninger om de indvirkninger, projektet kan forventes at få på miljøet som følge af den forventede luftforurening, medsendes disse oplysninger.			Der er ikke foretaget en beregning af projektet CO2-udledning, da denne vurderes meget minimal.
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener			
I anlægsperioden?	X		Projektet kan give anledning til støvgener i anlægsfasen. Støvgenerne reduceres ved at udlægge køreplader, rengøre maskiner og befæstede arealer samt at sprinkle kørevej og terrænarealer med vand efter behov.
I driftsfasen?		X	I driftsfasen vil der ikke være støvgener, da trafikafvikling sker på befæstede arealer.
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener			
I anlægsperioden?		X	Projektet giver ikke anledning til lugtgener i anlægsfasen.
I driftsfasen?		X	Afkast føres over tag, og vurderes ikke at give anledning til risiko for lugtgener i omgivelserne.

22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og nattetimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne			
I anlægsperioden?	X		Byggepladsens arbejdsområde og adgangsveje vil under byggeriet blive oplyst i henhold til gældende regler og krav fra Arbejdstilsynet. Udendørs belysning af fælles arbejdsområder styres med ur, således at belysning ikke generer naboer udenfor normal arbejdstid.
I driftsfasen?	X		Veje og stier belyses jf. kravene i Aarhus Kommunes belysningsstrategi. Langs veje og parkeringsarealer opstilles master med belysningsarmaturer med nedadrettet lys, og der etableres belysningsarmaturer som pullerter med nedadrettet lys langs stier.
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.
Projektets placering	Ja	Nej	
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	X		Projektområdet er geografisk omfattet af lokalplan nr. 1212. Projektet kan rummes inden for lokalplanernes generelle formål.
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?	X	X	Projektet ligger uden for skovbyggelinjer.
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		X	Projektet begrænser ikke anvendelsen af naboarealer.
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		X	Projektet er ikke til hinder for anvendelsen af råstofområder.
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?		X	Projektet er ikke placeret indenfor 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 ½ 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 er ikke i strid med en rejst fredningssag.
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.			Der er ca. 135 meter mellem §3 søen og til projektet, mål fra center af søen til center af projektet. 
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?	X		Der er ikke registreret beskyttede arter i området.
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			Nærmeste fredede område er kirkevej, beliggende cirka 250 meter for projektområdet.
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			Nærmeste Natura 2000 område, nr. 234. Giber Å, Enemærket og Skåde Havbakker Det vurderes, at der ikke vil ske en påvirkning af bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-områderne eller af arter og naturtyper på områdets udpegningsgrundlag i hverken anlægs- eller driftsfasen.

35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?		X	Overfladevand: I anlægsfasen forventes der maksimalt at udledes samme regnvandsmængde som i dag fra projektområdet, og det vurderes derfor, at der ikke vil være en ændring i påvirkningen af nedstrømsrecipienter i forbindelse med anlægsfasen. I driftsfasen vurderes der ikke at være påvirkninger ved afledning af overfladevand til recipienter. Udledningen af både almindeligt forekommende stoffer samt potentielle risikostoffer i regnvand fra projektområdet er vurderet. For alle parametre vurderes det, at regnvandet ikke udgør en risiko for miljøet. Grundvand: Da der ikke planlægges indvinding af grundvand eller grundvandssænkning som del af projektet, vil den kvantitative tilstand ikke kunne påvirkes. Lokalplanen foreskriver at belægninger på veje og parkering skal udføres med tæt belægning. Dette er sikret via anvendelse af GAB og AB. Grundet den gode naturlige beskyttelse af grundvandsforekomsterne i området er det usandsynligt, at der kan være negativ påvirkning ved udførelse af projektet. Ligeledes er byggeriet og arealanvendelsen generelt ikke klassificeret som grundvandstruende. Facader fremstår som tegl, puds, malet stål eller træbeklædning som SuperWood og der påregnes således ikke afvaskning af miljøskadelige stoffer. Tag fremstår som malet stål eller tagpap med sedum og der påregnes således ikke afvaskning af miljøskadelige stoffer.
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser?	X		Lokalplanområdet er beliggende indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland til Bederværkets kildeplads ved Byagerparken og Malling Vandværk og hele området er udpeget som sårbart. Lokalplanen stiller derfor krav om, at vand fra alle befæstede arealer samt fra tage skal opsamles og ledes til regnvandssystemet.
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?		X	Matr. nr. 14af er udgået inden kortlægning. Matr. nr. 14ad er af Region Midtjylland vurderet, at matriklen muligvis kan være forurennet og har derfor kortlagt den på vidensniveau 1 (V1). Der er foretaget supplerende geo- og miljøtekniske undersøgelser for at indkredse og bestemme type af forurening. Endvidere er udarbejdet ansøgning om og modtaget §8 tilladelse for håndtering af forurennet jord, og heri sikring af at grunden kan anvendes til boligformål.

38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.		X	Projektområdet er ikke udpeget som område med risiko for oversvømmelser.
39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		X	Projektet er ikke placeret i et risikoområde.
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 kendskab til et projekt kaldet Kornbyen på den modsatte side af Letbanen på den gamle Korn- og foderstofgrund. Projektet er udbedt egen VVM screening.
41. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?		X	Projektet vil ikke berøre 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?			Tilpasninger før ansøgning: Byggefelter er på lokalplanniveau placeret med afstand til Letbanen og med bygningshøjder der minimerer skyggegener for naboer.

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

Dato: 02.06.2026 Bygherre/anmelder: Emrullah Tecer

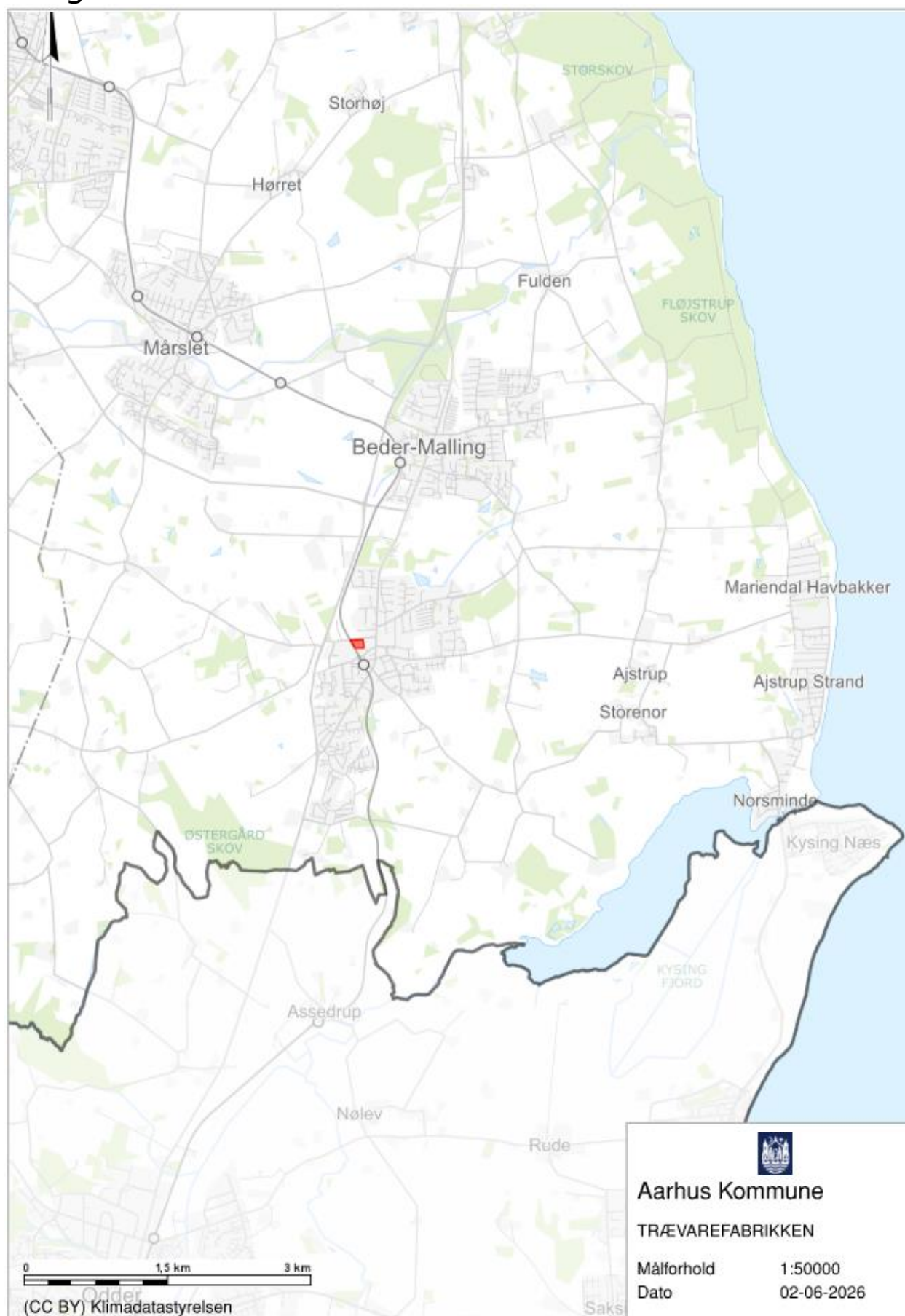
1.7

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 01



Bilag 02

