Proces og Jura
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Afgørelse om, at boligområde i Brabrand ikke er omfattet af krav om miljøvurdering

TEKNIK OG MILJØ
By og Natur
Aarhus Kommune

Proces og Jura
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 21 37 12 55

Sag: GEO-2026-003131
Dokumentnummer: 15939396

Sagsbehandler:
Dea Platt

Aarhus Kommune har den 28. maj 2026 modtaget ansøgning om VVM-screening af anlægsarbejder i byzone på adressen Dortesvej 1, 8220 Brabrand, matrikel 14lf, Brabrand By, Brabrand.

Projektet omfatter opførelse af i alt 33.000 m^2 i form af etageboliger i 4-6 etager, tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse samt erhvervsbebyggelse. Bebyggelsen opføres i delområde II i lokalplan 1208 – Blandet byområde ved Karen Blixens Boulevard og Dortesvej i Gellerup.

Afgørelse
Det ansøgte projekt er ikke omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse, jf. miljøvurderingslovens §21[1].

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 der ikke vil ske nogen nedsivning af forurenende stoffer,
- at projektet ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder eller bilag IV-arter,
- at projektet ikke kan påvirke vandområdernes tilstand eller hindre opfyldelse af vandområdeplanernes målsætninger,
- at projektet ikke kan påvirke arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3,
- at projektet ikke kan medføre en væsentlig emission af støj, emissioner, spildevand, affald eller risiko for jordforurening fra projektet,
- at projektet ikke kan påvirke landskabet set ud fra et historisk, kulturelt og æstetisk synspunkt.

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.

[1] Bekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurderinger

Beskrivelse af projektet
På nedenstående oversigtskort er projektets placering vist.



Billede 1. Oversigtskort med markering af projektområde

Projektet omfatter opførelse af 33.000 m^2 blandet bolig og erhverv i form af etageboliger i 4-6 etager, tæt lav boligbebyggelse i form af rækkehuse samt erhverv. Bebyggelsen forudsætter en dispensation fra lokalplanens bestemmelser for så vidt angår en mindre overskridelse af byggefelterne, men bebygges ellers i overensstemmelse med lokalplanen og fordeles på følgende måde i delområde 2:

Byggefelt	Rækkehuse (tæt-lav)	Etagebebyggelse	Erhverv
P9	5 stk.	83 stk.	Maks. 400 m^2
P10	6 stk.	70 stk.	Maks 400 m^2

P11	6 stk.	85 stk.	Maks 400 m^2

Det samlede grundareal udgør ca. 17.680 m^2. Projektet omfatter etablering af tilhørende parkeringsarealer, stiforbindelser samt private og fælles opholdsarealer. Anlægsarbejderne omfatter almindelig boligopførelse, herunder jordhåndtering. Der vil alene forekomme almindeligt byggeaffald, som håndteres efter gældende regler.

Nedenstående figurer viser oversigt over projektområdet og situationsplanen:



Billede 2. Situationsplan

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

- Punkt 10, litra b, Anlægsarbejder 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:

- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, SGAV (vandområdeplaner)
- Moesgaard Museum
- Aarhus Kommune er berørt myndigheder for:
    - Jord
    - Mobilitet
    - Byggeri
    - Vandløb
    - Vand
    - Grundvand
    - Natur
    - Landskab

Sagen er ikke sendt i partshøring, da det er vurderet, at der ikke er grundejere og lejere, der bliver væsentlig, individuelt berørt af projektet.

Herudover er ansøger og dennes rådgiver blevet hørt.

Aarhus Kommune har i forbindelse med høringen af berørte myndigheder modtaget bemærkninger fra Aarhus Kommune, Natur og Jord.

På baggrund af bemærkninger fra Natur er der foretaget yderligere beskrivelser af områdets træer og bygningers egnethed for flagermus. Natur har desuden gjort opmærksom på en gældende byggelinje omkring Gellerupkirken, som skal respekteres eller forudsætter en dispensation.

Jord har oplyst, at der ved tidligere byggeprojekter i området er konstateret større mængder fyldjord, som overvejende er ren, men stedvist lettere forurenet.

Høringssvarene er indarbejdet i afgørelsen, og har ikke givet anledning til ændring i vurderingen.

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

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

Når du klager, skal du betale gebyr på 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomhed/myndighed/organisation. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvist medhold i klagen. Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand,
mail: plan@mtm.aarhus.dk, der herefter videresender anmodningen
til Miljø og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelse af afgørelsen. Tilladelsen offentliggøres d. 6. november 2026 og klagen skal være indgivet senest d. 4. december 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.

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

Med venlig hilsen

Dea Platt
Jurist

Kopi til
Berørte myndigheder
Ansøger og dennes rådgiver

SCREENINGSNOTAT

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

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

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

I afsnittene *Projektets karakteristika* og *Projektets placering* undersøges projektets forbrug af ressourcer og projektets påvirkning på omgivelser.

I afsnittet *Arten og kendetegn ved den potentielle indvirkning på miljøet*, konkluderes der overordnet på hele projektet ud fra vurderingerne fra de forrige afsnit.

I nedenstående afsnit refereres til ansøgers oplysninger om det ansøgte projekt, som det er beskrevet i ansøgningsmaterialet samt i eventuelt yderligere materiale fra ansøger. Nedenstående tekst indeholder herudover Aarhus Kommunes bemærkninger til de enkelte screeningskriterier.

Projektets karakteristika, jf. bilag 6, punkt 1

1. Hele projektets dimensioner og udformning (se ansøgningsskemaet, herunder pkt. 1, 2, 3 og 5).

Projektet omfatter opførelse af 33.000 m^2 blandet bolig og erhverv i form af etageboliger i 4-6 etager, tæt lav boligbebyggelse i form af rækkehuse samt erhverv. Projektet omfatter matriklen 14lf, Brabrand By, Brabrand, hvor etagebebyggelsen placeres længst mod øst langs Karen Blixens Boulevard. Bebyggelsen forudsætter en dispensation fra lokalplanens bestemmelser for så vidt angår en mindre overskridelse af byggefelterne, men bebygges ellers i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, og fordeles på følgende måde i delområde 2:

Byggefelt	Rækkehuse (tæt-lav)	Etagebebyggelse	Erhverv
P9	5 stk.	83 stk.	Maks. 400 m^2
P10	6 stk.	70 stk.	Maks 400 m^2
P11	6 stk.	85 stk.	Maks 400 m^2

Projektets omfang og nøgletal fremgår af nedenstående:

- Samlet grundareal: 17.680 m^2
- Fremtidig samlet bebygget areal: ca. 10.267 m^2
- Samlet bygningsmasse: 90.900 m^3
- Maksimal bygningshøjde: Etagebebyggelsen opføres i 4-6 etager, maks. 19,5 m, tæt-lav bebyggelse opføres i 2 etager.
- Samlet befæstet areal: 5.911 m^2

Projektet omfatter overdækkede parkeringspladser, et hævet grønt gårdrum på toppen af parkeringsarealet, stisystemer samt et grønt opholdsareal i gårdrummet.

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

Projektet skal ses i sammenhæng med den samlede udbygning af områdeafgrænsningen i lokalplan 1208, hvor der er udlagt arealer til yderligere boligbebyggelse i form af helårsbeboelse. Derudover er der udlagt arealer til centerformål, hvor der kan etableres butikker, liberale erhverv, restauranter, caféer, uddannelse og lignende, som kan indpasses i et bydelscenter. Det ansøgte projekt er blandt de første etaper indenfor lokalplanen.

Den kumulative påvirkning vurderes primært i relation til den samlede udbygning af lokalplanområdet samt eksisterende infrastruktur.

På baggrund af projektets karakter og omfang samt projektets 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 ryddet areal, hvor der tidligere har været etageboligblokke, etableret i 1968-1972.

I anlægsfasen vil der være behov for råstoffer i form af bl.a. sand, stabilgrus og bundsikringsmaterialer 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.

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

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

Spildevand
I anlægsfasen vil der være mindre mængder spildevand fra personalefaciliteter fra byggepladsen, der forventes afledt til offentlig kloak.

I driftsfasen vil der forekomme almindeligt husholdningsspildevand fra boligerne, som tilsluttes eksisterende ledninger i offentlig vej. Der sker ikke direkte udledning af spildevand til vandløb eller sø.

Afledning af spildevand vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger.

Farligt affald
Projektet medfører ikke farligt affald udover det, der produceres i husholdningerne, og som afhentes ved den almindelige indsamling af husholdsaffald.

Affald
I anlægsfasen vil der alene forekomme almindeligt byggeaffald, der håndteres jf. gældende regler.

Derudover vil projektet alene medføre almindeligt husholdningsaffald fra de boliger, der opføres.

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

Emissioner til luft
I anlægsfasen kan der forekomme kortvarige støvgener i tørre perioder, som søges begrænset ved hensigtsmæssig tilrettelæggelse af arbejdet og renholdelse af køreveje. Derudover vil emissioner alene være fra almindelige maskiner til anlægsarbejdet, og fra biler i driftsfasen. Emissioner til luft vurderes ikke at være væsentlige.

Støj, infralyde og vibrationer
Projektet omfatter almindeligt byggearbejde, og forventes at kunne overholde Aarhus Kommunes standardvilkår.

I anlægsfasen kan der forekomme midlertidige støjpåvirkninger fra bygge- og anlægsarbejder. Påvirkningen vurderes at være midlertidig og begrænset og håndteres i overensstemmelse med gældende regler og kommunale retningslinjer. Aarhus Kommunes standardvilkår indeholder retningslinjer for arbejdstider, støj, vibrationer og støv.

Der er under udarbejdelsen af lokalplanen udført støjberegninger for trafikstøj, der viser, at de facader, der vender mod Karen Blixens Boulevard, Hejredalsvej og Lottesvej, vil være belastet af vejtrafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Lokalplanområdet er derfor indrettet således, at de lempede støjgrænser kan overholdes indendørs med åbent vindue og udendørs på opholdsarealerne. I bestemmelsen om ibrugtagning er det anført, at ny bebyggelse og anlæg ikke må tages i brug, før det ved beregning af eftervist, at støj- og vibrationsgrænser er overholdt, både i forhold til indendørs støjniveau og på de udendørs opholdsarealer.

Samlet set vurderes projektet ikke at medføre væsentlige støjpåvirkninger.

*Lysskær og skyggekas*t
Det er i ansøgningsmaterialet oplyst, at byggepladsen skal oplyses til min. 25 lux under udførelse.

Det forventes, at der skal etableres belysning svarende til det sædvanlige i området.

Belysningen indrettes, så lysgener begrænses for naboer.

Lugt
Gjellerup Varmecentral ligger i en afstand på ca. 400 m fra lokalplanområdet. Det er i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen vurderet, at grænseværdierne for luftforurening ikke er overskredet.

Projektet vurderes derfor ikke belastet af lugtgener fra varmecentralen, og projektet giver ikke i sig selv anledning til lugtgener.

Jordforurening
Der er ikke registreret jordforurening inden for projektområdet. Jordprøver udtaget af tilstødende matrikler har overvejende vist et forureningsniveau svarende til ren jord, med enkelte let forurenende områder.

I forbindelse med tidligere byggeprojekter i området er der påvist større fyldjordsmægtigheder, som hovedsagelig er påvist ren men også stedvist lettere forurenet. Ejendommene i området er tidligere blevet bebygget inden for samme periode. Der er derfor sandsynlighed for, at fyldjordsmægtigheden inden for nærværende projektområde er af lignende størrelse.

I forhold til håndtering og bortskaffelse af jord fra projektet skal der udtages repræsentative jordprøver af den jord, der skal håndteres og bortskaffes. Bortskaffelse af jord fra ejendommen skal anmeldes via Flytjord.dk, inden transporten iværksættes.

Jordforurening vurderes ikke at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Skulle det vise sig, at der er forurenet jord, kan det håndteres jf. Gældende regler, og giver derfor ikke anledning til væsentlige påvirkninger.

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

Risikovirksomheder og risiko for ulykker/katastrofer
Projektet er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen, og der er ingen risikovirksomheder i området omkring projektområdet.

Projektet vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger ift. risikoen for ulykker og katastrofer.

Klima
Projektområdet ligger indenfor områder, der er udpeget med risiko for oversvømmelse.

Der er udarbejdet en regnvandshåndteringsplan for hele lokalplanområdet, som beskriver hvorledes hverdagsregn håndteres indenfor lokalplanområdet.

Indenfor projektområdet etableres fire grønne klynger. Klyngerne integrerer regnvandsbassiner som LAR-løsninger.
Vand afledes fra belægninger og plantebede til linjedræn, der er koblet til kloak. Der udføres forsinkelse på regnvand.

Det vurderes, at risikoen for oversvømmelse er håndteret og derfor ikke medfører en væsentlig påvirkning.

Trafik og trafiksikkerhed
Anlægsarbejdet giver anledning til trafik til og fra byggepladsen. Der er gode adgangsforhold til projektområdet via det tilstødende vejnet.
I driftsfasen vil der være almindelig trafik til og fra boligerne i området. Lokalplanen indeholder bestemmelser om veje- og stiforhold, der sikrer at veje og stier i tilknytning til området skal være anlagt, som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen.

Projektet vurderes ikke at påvirke trafik eller trafiksikkerhed væsentligt hverken i anlægsfasen eller driftsfasen.

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

Aarhus kommune vurderer, at projektet ikke vil medføre eksponering i form af støj, emissioner eller andet, som vil kunne påvirke menneskers sundhed, se nærmere begrundelse i afsnit 5 ovenfor.

Projektets placering, jf. bilag 6, punkt 2

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

Nuværende arealanvendelse
Projektområdet er i dag et ryddet areal som følge af realiseringen af lokalplan 1172 *Nedrivning af seks boligblokke i Gellerup.*
Projektområdet er omfattet af lokalplan 1208, der udlægger området til boligområde, der i delområde II udlægger området til centerformål, herunder med mulighed for opførelse af helårsbeboelse i form af etageboliger og tæt-lav i form af rækkehuse.
Eksisterende by omkranser området, og projektområdet er således en del af transformationen af Gellerup.

9. Naturressourcernes (herunder jordbund, jordarealer, vand og biodiversitet) relative rigdom, forekomst, kvalitet og regenereringskapacitet i området og dettes

undergrund (se ansøgningsskemaet, herunder pkt. 27 og 36).

Jordbund og jordarealer
Projektet er placeret i et område udlagt til centerområde, og omfatter ikke aktiviteter med risiko for jordforurening. Projektet vurderes ikke at påvirke jordbund eller jordarealer væsentligt. For vurdering af jordforurening, se afsnit 5.

Grundvand og drikkevand
Projektområdet er ikke beliggende inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Projektet er placeret indenfor indvindingsopland til Stavtrupværket og udenfor sårbare grundvandsområder og uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Projektet omfatter ikke aktiviteter, der medfører risiko for forurening af grundvandet/drikkevandet, hvorfor projektet ikke medfører væsentlige påvirkninger af grundvand eller drikkevandinteresser.

Naturområder (Naturbeskyttelseslovens § 3 områder)
Nærmeste § 3-beskyttede naturområde er Gjellerup byparks sø, som er beliggende ca. 240 m fra projektområdet. Projektområdet medfører ikke ændringer eller påvirkninger af den beskyttede natur. Projektet vurderes derfor ikke at medføre væsentlige påvirkninger af naturen.

Biodiversitet
Området indeholder flere højstammede træer samt flere bryn, der kan fungere som yngle- og rasteområder for flagermus, ligesom der er en eksisterende bebyggelse på grunden, der kan indeholde flagermus.

Der er ikke identificeret træer med egnede strukturer for flagermus. Alle træerne fremstår sunde, mindre træer uden hulheder, sprækker eller lignende, ligesom der heller ikke er spor eller andet som indikerer, at der er flagermus i bygningen.

Det kan på den baggrund udelukkes, at projektet vil medføre en påvirkning på bilag IV-arter.

For yderligere vurdering af bilag IV-arter, se afsnit 14.

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

Projektet er ikke placeret på lavbundsarealer.

Der er ingen sø- eller åbeskyttelseslinjer i projektområdet. Nærmeste målsatte vandløb er Holmstrup Bæk, ca. 1 km væk og nærmeste målsatte sø er Brabrand Sø beliggende ca. 1,5 km væk fra projektområdet.

Holmstrup Bæk er målsat til god økologisk tilstand og god kemisk tilstand

Brabrand Sø er tilstandsvurderingen ikke-god kemisk tilstand og dårlig økologisk tilstand.

Projektet udleder ikke vand direkte til recipient. Regn- og overfladevand ledes til eksisterende kloak.
Projektet vurderes således ikke at påvirke vådområder, vandløb eller søer væsentligt eller forværre tilstanden eller hindre målopfyldelsen, jf. vandområdeplanerne.

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

Projektet er ikke placeret ved eller nær ved kysten og har ingen udledning direkte til kysten. Projektet vurderes således ikke at påvirke kystområder eller havmiljøet væsentligt.

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

Der er ikke bjergområder i Aarhus Kommune.
Der er ikke skovarealer inden for eller i nærheden af projektområdet.
Bjergområder og skovområder bliver ikke påvirket af projektet.

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

Norsminde Fjord udpeget som natur- og vildtreservat. Norsminde Fjord ligger ca. 11 km sydøst for projektområdet. Nærmeste nationalpark er Mols Bjerge, som ligger i Syddjurs Kommune.

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

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

Natura 2000-områder
I henhold til § 6, stk. 1, i bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

- Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 233, Brabrand Sø med omgivelser (Habitatområde H233), som ligger ca. 1 km fra projektområdet. Udpegningsgrundlaget for området er naturtyperne:

- Næringsrig sø (3150)
- Bøg på muld (9130)
- Elle- og akseskov* (91E0)
- Rigkær (7230)
- Ege-blandskov (9160)
  * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype jf. habitatdirektivet.

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

Der er ingen hydrologisk forbindelse mellem projektområdet og Natura 2000-området. Projektet omfattet ikke aktiviteter, der kan medføre emissioner eller andre påvirkninger, der kan påvirke Natura 2000-området.

Det konkrete projekt vurderes hverken i anlægsfase eller driftsfase ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget for nærmeste Natura 2000 område eller andre Natura 2000-områder, der ligger længere

væk, væsentligt. Der er derfor ikke behov for at gennemføre en egentlig 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).

Der er ikke registreret bilag IV-arter i projektområdet eller i umiddelbar nærhed hertil. Der er registreret flere arter af flagermus inden for 1 km fra projektområdet. Der er ikke registreret andre bilag IV-arter.

Området indeholder flere højstammede træer samt flere bryn, der kan fungere som yngle- og rasteområder for flagermus, ligesom der er en eksisterende bebyggelse på grunden, der kan indeholde flagermus.

Der er ikke identificeret træer med egnede strukturer for flagermus. Alle træerne fremstår sunde, mindre træer uden hulheder, sprækker eller lignende, ligesom der heller ikke er spor eller andet som indikerer, at der er flagermus i bygningen.

Det er Aarhus kommunes vurdering at projektet ikke vil kunne have en væsentlig påvirkning af arter, som er 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).

Det vurderes, at projektet vil opfylde de miljøkvalitetsnormer, der er fastsat i EU-lovgivning, bl.a. vandrammedirektivet og habitatdirektivet.

16. Tæt befolkede områder

Projektet er placeret i byzone, og omfatter bymæssig bebyggelse i bydelen Gellerup. Der er allerede bymæssig bebyggelse omkring projektområdet. Projektet omfatter ikke aktiviteter, der udgør en

risiko for tætbefolkede områder. Projektet vurderes således ikke at påvirke tætbefolkede områder væsentligt

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

Gellerup Kirke ligger ca. 300 meter fra projektområdet, og afkaster en kirkebyggelinje. Projektets sydligste del placeres dog umiddelbart udenfor kirkebyggelinjen, hvorfor det vurderes, at projektet ikke har en væsentlig påvirkning på kirken.

Projektet omfatter boligbebyggelse, herunder både etagebebyggelse (op til 6 etager) og tæt-lav bebyggelse, veje og regnvandsbassin. Projektet er placeret ved Gellerup med eksisterende bebyggelse omkring projektområdet.

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

Der er ikke fortidsminder ved projektområdet og projektet er ikke omfattet af andre bygge- og beskyttelseslinjer.

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

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

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Påvirkningerne fra projektet vurderes at være geografisk begrænsede til det nærmeste lokalområde, og påvirke et begrænset antal mennesker. Påvirkningerne vurderes at være uproblematiske i forhold til 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 etablering af et boligområde med erhverv i stueetagen. Det er oplyst, at fastsatte grænseværdier og arbejdstider kan overholdes i anlægsfasen ift. de krav Aarhus Kommune fastsætter iht. miljøaktivitetsbekendtgørelsen. I driftsfasen er der ikke særligt støjende aktiviteter.	

22. Indvirkningens sandsynlighed

Væsentligt	Uvæsentligt
	x

Miljøpåvirkningerne forventes at svare til de påvirkninger, der erfaringsmæssigt forekommer ved tilsvarende projekter. Påvirkningerne vurderes som velkendte, forudsigelige og uden risiko for væsentlige eller uforudsete negative effekter på natur, kulturmiljø eller mennesker.

23. Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Indvirkningen i anlægsfasen opstår i forbindelse med anlægsarbejdet, men forventes at være kortvarig, lokal og uden væsentlig betydning for området. Aktiviteten er reversibel, men det vurderes usandsynligt, at området igen vil anvendes til andet end bymæssig bebyggelse.	

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

Væsentligt	Uvæsentligt
	x
Der vurderes ikke at være nogen væsentlige kumulative forhold.	

25. Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne

Væsentligt	Uvæsentligt
	x

Det er Aarhus Kommunes vurdering, at der i forbindelse med projektet er taget de nødvendige tiltag for at begrænse evt. indvirkninger på omgivelserne.
Projektet forventes at kunne overholde alle gældende krav ift. støj og vibrationer i både anlægsfasen og driftsfasen.
Det vurderes, at der ikke er behov for tiltag, der kan begrænse indvirkningerne, da projektet ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger.

Karen Blixen Kvarteret – Byggefelt P9, P10, P11

Område 2

Dato: 2026.04.30

Projektbeskrivelse

Bebyggelsesomfang og placering

De tre karrer 9, 10, 11 er placeret mod Karen Blixens Boulevard, som bliver det nye hjerte i det transformerede Gellerup. Boulevarden har allerede store ankerfunktioner såsom bibliotek, kommunekontor, kollegie, caféer samt nogle få butikker. I de nye karrer, vil stueetagen bidrage til livet med udadvendte funktioner, og henvende sig til letbanen, som kommer til at køre lige ude foran facaden.

Bebyggelserne varierer i højde fra 2 til 5 etager.



Illustration af bygningens udformning

Arealer

Arealer iht. arealopgørelse af landinspektør:

Bebyggelsen rummer et samlet etageareal iht. lokalplan på 33.000 m^2

Fordelt på følgende måde:

- Etageboliger - Max 26000 m^2
- Rækkehuse - Max 3000 m^2
- Erhverv – Max 2000 m^2
- Frit areal – Max 2000 m^2

Etagearealet fordeles således for hele område 2: (P9, P10, P11 og P12)

- Etageboliger = 27000 m^2
- Rækkehuse = 3000 m^2
- Erhverv = 3000 m^2
- Total: 33000 m^2

Der opføres i P9, 5 stk. rækkehus-boliger

Der opføres i P9, 83 stk. etageboliger

Rækkehus-boliger skal have et gennemsnit på 100 m^2

Etageboligerne arealet skal have et gennemsnit på minimum 75 m^2

Etageboligerne skal have en minimumsstørrelse på 65 m^2

Erhvervslokalerne må ikke overstige 400 m^2

Byggeriet overholder ovenstående krav.

Der opføres i P10, 6 stk. rækkehus-boliger

Der opføres i P10, 70 stk. etageboliger

Rækkehus-boliger skal have et gennemsnit på 100 m^2

Etageboligerne arealet skal have et gennemsnit på minimum 75 m^2

Etageboligerne skal have en minimumsstørrelse på 65 m^2

Erhvervslokalerne må ikke overstige 400 m^2

Byggeriet overholder ovenstående krav.

Der opføres i P11, 6 stk. rækkehus-boliger

Der opføres i P11, 85 stk. etageboliger

Rækkehus-boliger skal have et gennemsnit på 100 m^2

Etageboligerne arealet skal have et gennemsnit på minimum 75 m^2

Etageboligerne skal have en minimumsstørrelse på 65 m^2

Erhvervslokalerne må ikke overstige 400 m^2

Byggeriet overholder ovenstående krav.

Se vedhæftet arealopgørelse fra Landinspektør for fordeling på de enkelte bygninger

Bygningsdybde og bygningshøjde

Etageboligerne skal udføres med en maksimal dybde på 12 meter.

Etageboligerne skal udføres med forskydning, hvor to byggefelter mod Karen Blixens Boulevard støder direkte op til hinanden med en forskydning i forhold til hinanden på min. 0,5 m.

Byggeriet skal udføres med en stueetagehøjde på 4 minimum meters højde

Byggeriet opføres som max 4-6 etager med en variation af mansardtag og fladt tag.

Den maksimale bygningshøjde i området jf. lokalplanen er 6 etager

Byggeriet overholder ovenstående krav

Karrebebyggelse og rækkehuse

Arkitektur:

De tre karrer 9, 10, 11 og 12 er placeret mod Karen Blixens Boulevard, som bliver det nye hjerte i det transformerede Gellerup.
Boulevarden har allerede store ankerfunktioner såsom bibliotek, kommunekontor, kollegie, caféer samt nogle få butikker.
I de nye karrer vil stueetagen bidrage til livet med udadvendte funktioner, og henvende sig til letbanen, som kommer til at køre lige ude foran facaden.

Udtrykket i bebyggelsen tager afsæt i en klassisk arkitektur med udgangspunkt i lokalplanens intentioner. Bygningerne har derfor mansardtag, og en markeret stueetage, som er karakteristiske elementer i en boulevardarkitektur. For at tilpasse bebyggelsen til sin kontekst og den særlige stemning som findes i Gellerup har vi arbejdet med at skabe kontraster til den klassiske og ”fine” arkitektur. Der er derfor indført altaner i malet strækmetal, vinduer og ornamentering som forskyder sig for hinanden samt materialeskift som springer op og ned af facaden.
Stueetagen bliver yderlig fremhævet, idet den er opført i en gullig tegl, som binder den sammen langs hele gadeforløbet. Byggefelternes ornamentik er overordnet udformet i et varieret grid struktur, som skaber relief og skyggevirkninger.

Karren er opbygget af sammensatte facader i forskellige højder og længder. Vi har i disse facader arbejdet med tre farvetoner en brunlig, rødlig og gullig, som farvemæssigt er harmoniske for ikke at skabe et patchwork. Hvor vi f.eks. har en rødlig tegl, har vi også rødlige vinduesrammer, altaner, tage, så denne facade opleves sammenhængende og rolig.
Arkitektonisk har det overordnet været vigtigt for os, at tage afsæt i lokalplanens intentioner, men med fortolkninger af det modernistiske udtryk, som findes i Gellerup Parken.

Husets funktioner:
Karre 9 er bygget op omkring et grønt gårdrum, som er placeret på 1. sal, hvor alle trappeopgange har adgang til. Det hævede gårdrum er derved beskyttet, og opleves meget privat. Under gårdrummet er der parkeringspladser til boligerne, og beboerne har deres depot samt rum til cykler.

Mod Karen Blixens Boulevard er der placeret udadvendte funktioner med tilhørende baglokaler ind imod de overdækkede parkeringspladser.
Mod gaderne er der placeret boliger, som alle er hævet 60 cm over gadeniveau jf. lokalplanen. Dette er et godt greb til at undgå indkigsgener.

Mod vest har Karre 9 rækkehuse placeret i to etager. Rækkehusene som typologi binder karrestrukturen til et nyt rækkehusene området, som kommer til at ligge mod vest. Rækkehusene er mod gaden beklædt med lodretstående træ samt en pladebeklædning, som passer med pladebeklædning på mansardtagene i karrer bebyggelsen.

Ubebyggede arealer – Landskab og kantzoner

Til orientering:
Gårdrummene og kantzoner er i tråd med lokalplanen, men der vil i det videre projekteringsarbejde ske konkretiseringer af opholdsarealerne og i den forbindelse kan der ske ændringer i placering og funktioner. Stier vil ligeledes justeres i forløb og udformning.
Brandforhold og tilgængelighed vil fortsat være sikret.
Ligeledes kan der ske justeringer i placering og udformning af de forskellige plantebede.
Grøn norm vil dog stadig blive opfyldt samt antallet af træer vist på planen vil være det samme som krævet i lokalplanen.
Der er indsendt dispensationsansøgning om justering af minimumskravet til klippet græs i udvalgte områder for at styrke biodiversitet og opholdskvalitet.

Gårdrum og adgang
Gårdrummet er hævet over p-kælderen som et fælles, grønt opholdsrum med niveaufri adgang fra bygningernes 1. sal. Terrænet i gårdrummet falder med ca. 0.5m i nord/syd gående retning.
Et centralt, ringformet gangforløb danner rygraden i disponeringen, suppleret af en sekundær sti og rampe, der sikrer fuld tilgængelighed. Et trappeforløb integreret i et beplantet bed forbinder gården med vej F–G. Derudover skaber et trappehus med begrønnet tag forbindelse til p-dækket.

Grøn midte og programmering
Midten af gårdrummet disponeres som et klippet græsfelt med felter til leg, ophold og samvær – fra åbne aktivitetszoner til intime nicher. Små strukturer, espalier og siddepladser skaber læ og variation. Trædesten og balancebaner giver børn mulighed for leg, og der lægges vægt på balancen mellem ro og aktivitet. Endelig disponering af placering og typer af leg- og opholdsfunktioner i gårdrummet vil ske i en videre bearbejdning.

Kantzoner og privathed
Private terrasser langs facaderne afgrænses med naturgræsser og højere stauder, der skaber en blød overgang mellem bolig og fællesrum, og ved brandredningsarealer naturgræsser og lavere trædefaste stauder. Den fælles sti holdes på afstand og terrasserne differentieres indbyrdes med beplantning, hvilket styrker både tryghed og ejerskab.

Beplantning og karakter
Beplantningen varierer mellem åbne græsflader og tætte felter med stauder, buske og træer, der skaber rumlighed og grøn identitet. Træer plantes i grupper med volumen fra start (14–16 cm stammeomfang), og klatreplanter bruges til at skabe levende, vertikale flader på facader.

Belægninger
Adgangsveje udføres i betonsten i rødlige nuancer, med farvespil ved indgange og mørkere belægning ved terrasser. Opholdszoner markeres med knust tegl for et taktilt og porøst udtryk, og trædestier af genbrugsbeton integreres i det grønne. Materialevalget sikrer stoflighed og visuel sammenhæng. (Materialevalget er dog ikke endeligt fastlagt)

Kantzoner i gadeplan
Ved rækkehuse (vej A–B)
Rækkehusenes kantzoner består af lav beplantning og skure med sedumtage, der skaber visuel afskærmning uden at lukke sig om sig selv. Hækkene mellem

haverne sikrer privathed, mens betonstensbelagte adgangszoner leder op til boligernes karnapper og giver adgang til private terrasser. Forhaverne holdes åbne og imødekommende, men skaber samtidig en følelse af privathed.

Mod Karen Blixen Boulevard og Dortesvej
Her fungerer kantzoner som ankomst til erhverv og boliger – ikke til ophold. Belægningen fra boulevarden videreføres til facade, og beplantede bede med græsser og hjemmehørende arter skaber rumlighed og bløder kanterne op. Cykelparkering placeres langs kanten og enkelte plinte indgår som hvilesteder ifht. tilgængelighed.

Langs sidevej F–G
Kantzoner foran stuelejligheder består af tæt beplantning med lavtvoksende buske, stauder og blomstergræsser. Private terrasser hæves og aktiverer gadeforløbet, afskærmet med grønne bånd. Adgangszoner udformes tydeligt og tilpasses brandrednings- og teknikbehov.

Kvarterspladsen – Grønt samlingspunkt i Karen Blixen Kvarteret

Til orientering:
Kvarterspladsen er kvarterets centrale byrum, udformet som en fodgængerprioriteret plads med fokus på ophold, leg og fællesskab. Pladsen aktiveres af publikumsorienterede funktioner i stueetagerne – herunder caféer, beboerlokale og værksteder – som skaber levende og trygge kantzoner. Nordvestligt hjørne reserveres til brandredning med særligt bæredygtig belægning i samme æstetiske udtryk som resten af pladsen. Der vil i den videre projekteringsarbejde ske konkretiseringer af opholdsarealerne og i den forbindelse kan der ske ændringer i placering og funktioner.

Landskabeligt greb og grøn struktur
Pladsen organiseres med fire grønne klynger – tre mod vest og én mod øst, hvor sidstnævnte markerer ankomsten fra Karen Blixen Boulevard. Klyngerne integrerer regnvandsbassiner som LAR-løsninger og beplantes med hjemmehørende arter i et vildt og frodigt udtryk. 75 % af beplantningen udgøres af højstammede træer, som sikrer skygge og åbenhed, mens stambuske (25 %) danner rumlig afgrænsning.
Hævede træbroer, balancebaner og små vandelementer integreres i beplantningen og inviterer til sanselig leg. Broerne tillader fri vækst under sig og styrker pladsens grønne karakter.

Ophold og funktionalitet
Mellem de grønne felter etableres en udeserveringszone under trækronerne – tæt knyttet til de publikumsrettede funktioner. Kantzoner afgrænses med bede af engblomster og stauder og suppleres med siddemøbler i træ, der fremmer uformelt ophold og socialt liv.

Belægning og materialitet
Pladsens belægning foreslås udført i gyldne tegl, udvalgt for deres robusthed og taktile kvalitet. I brandredningsområdet anvendes forstærket variant med samme udtryk. I opholdszoner og mod øst lægges tegl med åbne fuger, så græs kan vokse og bidrage til både regnvandshåndtering og et grønt udtryk.
(Materialevalget er dog ikke endeligt fastlagt)
Belysning og tryghed
Pladsen belyses med master i kvarterets specifikke farvesætning. Belysningen placeres strategisk for at sikre god orientering, tryghed og opholdskvalitet i de

mørke timer. Belysningskonceptet på pladsen vil i den videre projektering gennemgå en bearbejdning og yderligere konkretisering.

Adgang.
Der er niveaufri adgang til og fra alle adgange/flugtveje direkte fra terræn. Der er udvendige trapper til det højtliggende gårdrum på 1.sal, hvor der er niveaufri adgang via trappeopganges elevator.

Afledning af vand på terræn.
Vand afledes fra belægninger og plantebede til linjedræn der er koblet til kloak. Der udføres forsinkelse på regnvand.

Renovation
Erhvervsaffald er intrigeret i bygningsmassen, hvor affald til etageboligerne er placeret udenfor bygningen i form af nedgravet molokker.



Situationsplan - Projektforslag

1 : 200

SIGNATURFORKLARING

GADERUM

Belægninger	Beplantning kantzoner
Belægningssten antracit 10x20cm	Busk og Hæk
Belægningssten grå 10x20cm	Højbed gaderum
Belægningssten Mocca mix 10x20cm	Plantebed m. klatreplanter
Belægningssten Kvarterspladsen	Enggræs gaderum
Belægning semi grønt	Staudebed
Modulfliser 30 x 60cm	Bede rækkehus
Modulfliser antracit, grå og siena mix dimensioner	Bede gaderum
Fortorv (se vejsnit)	Græs gaderum
Rist	
Grusbelægning	
Græs armering	

Inventar

GåRDRUM

Belægninger	Beplantning gårdrum
P9 - Stenmel	Græsplæne
P10 - Stenmel	Blomstereng
P11 - Stenmel	Staudebede - lave
Terrasser_Privat - Gårdrum	Staudebede - mellem
	Staudebede - høje
	Hæk planter

Lokalplanafgrænsning
Storparcel afgrænsning
Byggefelt
Trappe
Rampe
Støttemur
Indgang
Nedkørsel til P-kælder
Cykler
Brandredningsareal
Håndstige
Stigevogn
Udstigningsareal
Buske
Træer

PT_Situationsplan
1 : 200

Målstok 1:200
0 mm — 100000 mm

Karen Blixens Boulevard - Landskab A. Enggaard A/S

Bygherre: A.Engaard A/S

Tegnings nr: KBK_K02_H1_E_N100

Emne: Situationsplan

Mål: 1 : 200 | Dato: 05/12/25
Sign: JJO | Fase: Myndighedsprojekt
Kontrol: Checker | Godkendt: Approver

Sweco Architects	■ Arkitekt, Sag. nr.: 41000839	Willemoesgade 13K, 8200 Aarhus N	+45 7220 7207, www.sweco.dk
A. Enggaard A/S	☐ Totalentreprenør, Sag. nr.: 25100	Ceresbyen 64, 8000 Aarhus C	+45 8620 3380, www.enggaard.dk
Sweco Architects	☐ Landskabsarkitekt, Sag. nr.: 41000839	Willemoesgade 13K, 8200 Aarhus N	+45 7220 7207, www.sweco.dk
VIGGO MADSEN A/S	☐ Ingeniør, Sag. nr.: 46.822	Ceresbyen 75, 4, 8000 Aarhus C	+45 8627 3944, www.viggo-madsen.dk

Bilag 1

Ansøgningsskema

Nedenstående skema angiver de oplysninger, som skal indgives til myndighederne ved ansøgning af projekter, der er omfattet af lovens bilag 2, jf. lovens § 21. Bygherren skal, hvor det er relevant for ansøgningen om det konkrete projekt, tage hensyn til kriterierne i lovens bilag 6, når skemaet udfyldes. Såfremt der allerede foreligger oplysninger om de indvirkninger, projektet kan forventes at få på miljøet, medsendes disse oplysninger. Skemaet finder ikke anvendelse for sager, der behandles af Naturstyrelsen og Energistyrelsen. Skemaets oplysningskrav er vejledende og fastsat under hensyntagen til kriterierne i lovens bilag 5.

Basisoplysninger	Tekst		
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	Bilag: KBK_K01_XX_C04_001 - Projektbeskrivelse		
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	PKA- E, Christian Balle, tlf. 28293878		
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	Helge Mikkelsen, tlf 61638391		
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).	Dortesvej 1 8220 Brabrand		
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)	Århus kommune		
Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000 – Målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.	Målestok: 1:200 Bilag: KBK_K02_H1_E_N100 - Situationsplan		
Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg).	Målestok angives: 1:200		
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:
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	Samlet bebygget areal 10.267 m^2 Fremtidigt befæstet areal 5911 m^2 Nye befæstet areal 5911 m^2		
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m^2 Projektets bebyggede areal i m^2 Projektets nye befæstede areal i m^2 Projektets samlede bygningsmasse i m^3 Projektets maksimale bygningshøjde i m Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet	 Samlet grundareal 17680 m^2 Samlet bebygget areal 10.267 m^2 Samlet befæstet areal: 5911 m^2 Samlet bygningsmasse 90.900 m^3 Maksimal bygningshøjde 19,5m Nedrivning er udført		
4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde: Vandmængde i anlægsperioden Affaldstype og mængder i anlægsperioden	 3500 m3 sand og 100 m3 stabilgrus 200 m3 vand til produktion og byggeplads Samlet forventet ca 300 tons affald, som forventes fordelt på følgende måde: 40 % Beton og brokkeaffald		

	20 % træaffald 15 % Brændbart/ Restaffald 10 % gipsaffald 10 % metal 5 % Andet, herunder, stenuld og mineraluld, samt falig affald		
Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden	Kun spildevand fra byggepladsfaciliteter til ca 70 personer. Omregnet ca 15 toiletter		
Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden	Ingen urenset spildevand til andet end kloaksystemet.		
Håndtering af regnvand i anlægsperioden	Regnvand nedsiver på grunden i anlægsperioden		
Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå	06/26 – 06/28		
Projektets karakteristika	Tekst		
5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffet/produktet i driftsfasen: Råstoffer – type og mængde i driftsfasen Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen Vandmængde i driftsfasen			
6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen: Farligt affald: Andet affald: Spildevand til renseanlæg: Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav: Håndtering af regnvand:			
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		X	
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 10
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i branchebekendtgørelsen?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke vilkår, der ikke vil kunne overholdes.
10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til pkt. 12.
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BREF-dokumenter, der ikke vil kunne overholdes.
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 14.
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?	x		Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes.
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?	x		Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 17. Miljøstyrelsens vejledning om vejtrafikstøj Udgivelse: 2007 Miljøstyrelsens vejledning om støj og vibrationer fra jernbane Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder

15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen
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.
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
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. Byggeplads skal oplyses til min 25 lux under udførelse
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: Der er søgt dispensation for mindre overskridelse af byggefelter inden for storparcel, bilag nr. KBK_K01_XX_C4_002 Overskridelse byggefelter
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.			0,24 km til Gjellerup byparks sø
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?		x	
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			1 km til Brabrand Sø
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			Nærmeste Natura 2000 område er Brabrand Sø med omgivelser, som ligger 1 km fra lokalplan-området. Udpegningsgrundlaget for området er fem naturtyper: Næringsrig søer og vandhuller med flydeplanter eller store

			vandaks, rigkær, bøgeskov på muldbund, elle- og askeskov ved vandløb, søer og væld, samt egeskov og blandskove på mere eller mindre rig jordbund og tre arter: stor vandsalamander, damflager-mus og odder
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	
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	
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	
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?			Der er ikke foretaget tilpasning af projekt ift. den udarbejdede lokalplan

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

Dato:28.05.2026 Bygherre/anmelder: Jesper Dufke, Sweco Danmark A/S, tlf. 23387149

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.