

BYG

Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Tlf.: 7376 7676

Dato: 08-07-2026
Sagsnr.: 26/1841
Dok.løbenr.: 147951/26

Kontakt: Dorian Lemke
E-mail: dse@aabenraa.dk
Mobil: 2380 6453

KLT Projekter A/S
Hans Henrik Damgaard
Lundsbjerg Industrivej 13
6200 Aabenraa

Afgørelse sendt per mail til: jol@bomichelsen.dk

Screeningsafgørelse (VVM) for KLT Projekter A/S, Stegholt 11, 6200 Aabenraa, matr.nr. 2533,2418 og 2654 Aabenraa, Aabenraa

Aabenraa Kommune har den 3. juni 2026 modtaget VVM-ansøgning for etablering af to nye etagebyggerier med op til 5 etager bestående af 70 boliger.

Denne afgørelse omhandler etablering af to etagebyggerier med op til 5 etager, bestående af 70 boliger. Der er tidligere blevet screenet et projekt, der omhandlede nedrivning af en eksisterende erhvervsbygning. Kumulative effekter, der beskrives i denne afgørelse, vurderer påvirkningerne af både nedrivnings- og etableringsfasen.

Afgørelse

Projektet vurderes ikke at være omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering og tilladelse, jf. miljøvurderingslovens¹ § 21.

Afgørelsen bortfalder hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter at den er meddelt, eller hvis afgørelsen ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. lovens § 39.

Hvis projektet fremadrettet ændres eller udvides, er ansøger forpligtet til at anmelde den påtænkte ændring jf. lovens § 18, med henblik på at få afgjort om ændringen udløser krav om miljøkonsekvensvurdering.

Denne tilladelse omfatter alene afgørelse efter miljøvurderingsloven. Det er ansøgers eget ansvar at indhente øvrige nødvendige tilladelser/godkendelser efter anden lovgivning.

Begrundelse

Aabenraa Kommune har på baggrund af ansøgningen vurderet, at projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Aabenraa Kommune har foretaget en screening af det ansøgte projekt (Tabel 1, Tabel 2 og Tabel 3) og vurderer, at projektet ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt.

Tabel 1: Anmeldte projektoplysninger.

Projektbeskrivelse	Etablering af to etagebyggerier
Ansøger	KLT Projekter A/S Hans Henrik Damgaard Lundsbjerg Industrivej 13 6200 Aabenraa
Placering	Kommuneplanramme: 1.1.229 M Lokalplan: LP 035 Delområde 1 Matr.nr.:2533, 2418, 2654 Aabenraa, Aabenraa

Tabel 2: Udvælgelseskriterier omhandlet i § 21 (Kriterier til bestemmelse af, hvorvidt projekter omfattet af bilag 2 skal underkastes en miljøkonsekvensvurdering), jf. miljøvurderingslovens bilag 6.

Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
1. Projektets karakteristika			
a. Hele projektets dimensioner og udformning		X	Ny bebyggelse: - Almene boliger (56 stk.) – 5635 m² - Private boliger (14 stk.) – 1670 m² I alt: 7.305 m² Befæstede arealer: - Bebyggelse: Bygning syd 900 m² + Bygning nord 1292 m² = 2.192 m² - Terrasser: 89 m² - Parkering: Biler 1.133 m² + cykelparkering 38 m² = 1.171 m² - Cykelskure: 119 m² - Veje: Veje for biler 1.201 m² + stier 392 m² = 1.593 m² Samlet befæstet areal = 5.164 m² Projektets samlede bygningsmasse er for Bygning Nord 12.566 m³ og Bygning Syd 11.374 m³. Maksimal bygningshøjde er 19,63 m over terræn.
b. Kumulation med andre eksisterende og/eller godkendte projekter		X	Nedrivningen og opførelsen af bygninger har forskellige påvirkninger af naboområdet. Samlet set kan

Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
			projektet påvirker naboerne, men arbejdet begrænses til normal arbejdstid (7-18), og til en kort tidshorisont (18 måneder).
c. Brugen af naturressourcer, særlig jordarealer, jordbund, vand og biodiversitet		X	Anlægsfase: - Belægningssten ved vej og parkering, betonfliser ved stier samt asfalt iht. Situationsplanen. - Vand: Der vil være behov for vand til byggepladsen, primært til støvbekæmpelse, beton-/mørtelblanding og rengøring af maskiner. I driftsfasen vil der være en vandforbrug svarende til 70 boliger.
d. Affaldsproduktion		X	Spildevand: overfladevand - Overfladevand under anlægsfasen vil blive håndteret ved midlertidige dræn/afløb. - Affald fra nedrivningen vil blive samlet og fjernet løbende for at undgå spredning i afløb. - Spildevand vil blive afledt til kommunalt fællessystem. Regnvand tilbageholdes matrikel via lukket bassin med etableret vandbremse. Hydrologisk reduktionsfaktor 0,8.
e. Forurening og gener		X	Støj: Der vil være støj- og vibrationsgener i forbindelse med anlægsarbejdet der foregår i en periode på 18 måneder. Nedrivningsarbejdet, som er første delen, er afsluttet. Særligt når der rammes pæle forventes generne at optræde. Arbejdet med fundering foregår komprimeret på maksimal 25 arbejdsdage og kun på hverdage mellem kl. 7.00 og kl. 17.00. Det er i ansøgningen oplyst at driften af byggepladsen generelt vil ske på hverdage imellem 7 og 18, hvilket er den mest lempelige støjperiode. Støv: Der vil under etablering bliver udført arbejde, der kan give anledning til støvdannelse. Ansøgeren oplyser, at støvdannelse nedbringes ved anvendelse af blandt andet støvsugere og vanding. Lugt: Der forventes ingen lugtgener i forbindelse med projektet.

Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
			Lys: Alm. Byggepladsbelysning i anlægsfasen og alm. gadebelysning i driftsfasen. Da anlægsarbejdet er midlertidigt og udføres i hverdagene mellem kl. 7.00 og kl. 18.00, med den mest støjende aktivitet (nedramning) i perioden 7-17, vurderes generne ikke at medføre en væsentlig påvirkning.
f. Risikoen for større ulykker og/eller katastrofer, som er relevante for det pågældende projekt, herunder sådanne som forårsages af klimaændringer, i overensstemmelse med videnskabelig viden		X	Risikovirksomhed: Projektet er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen. Den nærmeste risikovirksomhed er Dan-Balt Tank Lager, som ligger i en afstand af cirka 1,3 kilometer. Projektet vurderes ikke følsomt for større ulykker på risikovirksomheden. Klimarelaterede risici Projektet vurderes ikke at være følsom over for grundvandsstigninger eller kraftig nedbør. Sokkelkoten er placeret i kote 2,5 netop med det udgangspunkt, at projektområdet ligger nær kysten, hvor der kan være risiko for evt. oversvømmelse grundet stormfloder, der er progressivt fremtrædende Såfremt området rammes af en stormflod, vil parkeringspladserne samt omkringliggende arealer naturligt blive oversvømmet. Oversvømmelsen vil dog være midlertidig, da overfladevand naturligt afstrømmer, når stormfloden trækker sig tilbage. Påvirkningen af etagebygningerne vurderes dog som minimal, da begge bygninger er placeret i sokkelkote 2,5 der bevidst er valgt direkte afledt af den fremskrevne stormflodskote. Begge bygninger er funderet ovenpå pæle, der i relation til oversvømmelsesrisikoen giver nogle fordele ift. den bærende konstruktion, der ikke er afhængig af de øverste jordlag som kan blive mættet og blive undermineret, så bygningen strukturelle integritet er sikret selv ved gentagne oversvømmelseshændelser.
g. Risikoen for menneskers sundhed (f.eks. som følge af vand- eller luftforurening).		X	Nedrivningsfasen er afsluttet. Støv, støj og vibrationer i byggefasen kan give anledning for risiko for menneskers sundhed. Der sikres at projektet uvelkomne personer ikke har adgang til byggepladsen og der sikres igennem sikkerhedsforanstaltninger arbej-

Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
			dernes sikkerhed i henhold til gældende regler. Stø-jende aktiviteter holdes inden for den mindst støjføl-somme periode og er begrænset til anlægsarbejdet som er midlertidigt. Når anlægsarbejdet er gennem-ført, vurderes projektet ikke at give anledning til støj, støv eller vibrationer.
2. Projektets placering			
a. Den eksisterende og godkendte areal-anvendelse		X	Faktuel anvendelse: Arealet anvendes i dag som er-hvervsgrund. Planlægning: Området er i kommune- og lokalplanen udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde. Der er indtegnet byggefeltet svarende til kommende bolig-projekt.
b. Naturressourcernes (herunder jord-bund, jordarealer, vand og biodiversitet) relative rigdom, forekomst, kvalitet og regenereringskapacitet i området og det-tes undergrund		X	Jordareal: Der inddrages ikke landbrugsjord, natur eller lignende til infrastruktur. Jordforurening: Området er områdeklassificeret som by-jord og der er kortlagt en kul-brinteforurening. På arealer, der skal anvendes til have eller ophold, skif-tes den øverste halve meter med ren jord. Arealer, der ikke er dokumenteret med ren jord, bliver anlagt med fast belægning. Indeklimaet sikres jf. beskrivel-serne i ansøgning om §8-tilladelse. Råstoffer: Der er ingen planer om eller aktiv rå-stof-indvinding. Grundvand: Der er ingen grundvandsinteresser i pro-jektområdet.
c. Det naturlige miljøes bæreevne med særlig opmærksomhed på følgende om-råder:			
1. Vådområder, områder langs bredder, flodmundinger		X	Nærmeste beskyttede §3 vandløb er Store Mølleå, der ligger i en afstand på cirka 230m. Projektet vur-deres ikke at have indvirkninger på vandløbet.
2. kystområder og havmiljøet		X	Projektet ligger inden for kystnærhedszonen, men i et bymæssigt bebygget område. Projektet forhindrer ikke opfyldelse af havområdets målsætning.

Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
			Projektet ligger uden for strandbeskyttelseslinjen.
3. bjerg- og skovområder		X	Nærmeste skov ligger i en afstand på 750m. Skovrejsning er uønsket i området.
4. reservater og -parker		X	Ikke relevant
5. Vadehavsområdet		X	Ikke relevant
6. 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		X	§3-natur: Ud over ovennævnte vandløb, er det nærmeste §3-beskyttede natur et engareal cirka 350m nordvest for projektområdet. Projektet vurderes ikke at påvirke disse. Natura2000: Nærmeste Natura2000 område er Bolderslev Skov og Uge Skov i en afstand på cirka 1000m. Bilag IV arter: Der er i forbindelse med nedrivningsprojektet foretaget flagemusundersøgelser. Der er ikke registreret andre bilag IV arter i projektområdet.
7. 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		X	Det vurderes at projektet ikke har indvirkning på kvalitetsnormer for overfladevand, grundvand, samt luft og støj.
8. tætbefolkede områder		X	Projektet er placeret i byzonen, i et område udlagt til blandet bolig og erhverv. Ejendommen bliver i dag anvendt til erhvervsformål. I anlægs-fasen vil der være påvirkninger grundet nærheden til boliger, men potentialet for påvirkninger mindskes med den kommende anvendelse.
9. Landskaber og lokaliteter af historisk, kulturel eller arkæologisk betydning		X	Ny kommuneplan Landskab og kysten – Projektet ligger i kystnærhedszonen. Ny kommuneplan Kulturmiljø i det åbne land - ingen Ny kommuneplan Kulturmiljø i byerne - ingen Fredninger - ingen Bygge- og beskyttelseslinjer - ingen Sten- og jorddiger - ingen

Tabel 3: Arten af og kendetegn ved den potentielle indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingslovens bilag 6.

Projektets forventede væsentlige virkninger på miljøet skal ses i relation til de kriterier, der er anført i tabel 2, og under hensyn til projektets indvirkning på de i § 20, stk. 4, nævnte faktorer, idet der skal tages hensyn til:	Vurdering
a. Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (f.eks. geografisk område og antallet af personer, der forventes berørt)	Der er ved gennemgang af udvælgelseskriterierne ikke identificeret miljøforhold der skal vurderes yderligere.
b. Indvirkningens art	
c. Indvirkningens grænseoverskridende karakter	
d. Indvirkningens intensitet og kompleksitet	
e. Indvirkningens sandsynlighed	
f. Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet	
g. Kumulationen af projektets indvirkninger med indvirkningerne af andre eksisterende og/eller godkendte projekter	
h. Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne	

Berørte myndigheder

Før der træffes screeningsafgørelse, skal Aabenraa Kommune foretage en høring af berørte myndigheder, jf. miljøvurderingslovens § 35 stk. 3.

Ud fra en konkret vurdering af det ansøgte projekt har kommunen udpeget følgende berørte myndigheder:

- Aabenraa Kommune, Team Miljø
- Aabenraa Kommune, Team Vand & GIS
- Aabenraa Kommune, Team Natur
- Aabenraa Kommune, Team Trafik & Anlæg

Der er foretaget høring af berørte myndigheder i perioden 4. juni 2026 til 19. juni 2026.

Partshøring

Aabenraa Kommune har ikke foretaget høring af ansøger, jf. forvaltningslovens² § 19.

Hjemmel

Afgørelsen er truffet i henhold til miljøvurderingslovens § 21.

² Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 Forvaltningsloven.

Offentliggørelse

Screeningsafgørelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside den 9. juli 2026.

Klagevejledning

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages af:

- Miljøministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- 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.

En eventuel klage skal være indgivet skriftligt senest 4 uger fra offentliggørelsesdatoen.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal det ske via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [Nævnenes Hus](#). Klageportalen ligger også på [Borger.dk](#) og [Virk.dk](#). Du logger på borger.dk eller virk.dk, ligesom du plejer, typisk med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du som privatperson betale et gebyr på kr. 900. For virksomheder og organisationers vedkommende er gebyret på 1.800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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 Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt adressaten. Er afgørelsen offentliggjort, regnes søgsmålsfristen fra offentliggørelsen.

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)	Bygherrer: KLT Projekter A/S og BoligSyd afd. 42 Adresse: Stegholt 11, 6200 Aabenraa Matrikel og ejerlav: 2533, 2418 og 2654 Aabenraa Samlet grundareal: 6.965 m² Projektet omfatter opførelse af to nye etagebyggerier med op til 5 etager bestående af 70 boliger, der er delt op imellem to bygherre. BoligSyd afd. 42 er bygherre på 56 almene boliger og KLT Projekter A/S er bygherre på de 14 private boliger. Det samlede grundareal er 6.965m², der er delt op i henholdsvis 5.385m², der hører til de almene boliger, og de resterende 1.580m² hører til de private boliger. Samlet bebyggelse: - Almene boliger – Bygning 1 Nord + 2 Syd (56 stk.): Samlet <u>5635 m²</u> svarende til en bebyggelsesprocent på 105 %. <u>Bygning Nord – Opgang 1</u> • Type A – 104 m², 4 værelser – 3 stk. • Type B – 81 m², 2 værelser – 1 stk. • Type B1 – 92 m², 3 værelser – 2 stk. • Type C – 101 m², 4 værelser – 3 stk. • Type C1 – 114 m², 4 værelser – 1 stk. • Type D – 106 m², 3 værelser – 4 stk. <u>Bygning Nord – Opgang 2</u> • Type B – 80 m², 2 værelser – 1 stk. • Type B1 – 92 m², 3 værelser – 2 stk. • Type B2 – 95 m², 3 værelser – 2 stk. • Type C – 101 m², 4 værelser – 6 stk. • Type C1 – 103 m², 4 værelser – 5 stk. • Type E – 110 m², 4 værelser – 4 stk. • Type E1 – 114 m², 4 værelser – 1 stk. • Type F – 101 m², 3 værelser – 3 stk. <u>Bygning Syd – Opgang 1</u> • Type A – 104 m², 4 værelser – 4 stk. • Type B – 81 m², 2 værelser – 1 stk. • Type B1 – 92 m², 3 værelser – 3 stk. • Type C – 102 m², 4 værelser – 4 stk. • Type C1 – 114 m², 4 værelser – 1 stk. • Type D – 106 m², 3 værelser – 4 stk. - Private boliger – Bygning Syd (14 stk.): Samlet <u>1670 m²</u> svarende til en bebyggelsesprocent på 105 %. • Type PA – 122 m², 4 værelser – 5 stk. • Type PB – 107 m², 3 værelser – 4 stk. • Type PC – 131 m², 4 værelser – 4 stk. • Type PB1 – 108m², 3 værelser – 1 stk. NB! I alle boligtyper, både almen og privat, er der indregnet fællesarealer. Se derudover vedlagte plantegninger. Byggeriet fremstår med murede facader og sadeltag med en hældning på 30°. Tilgang til de enkelte boliger over stueetagen foregår via svalegange. Til hver bolig er der egen terrasse eller altan.

Del 2 – OPFØRELSE AF ETAGEBYGGERIER

	Der er 70 parkeringspladser til de almene boliger (1.25 pr. bolig), og 21 parkeringspladser til de private boliger (1.5 pr. bolig). Herunder HC-parkeringer, kørearealer, fælles affaldsstationer samt ude- og fællesområder. Matriklen forsynes med forsyningsledninger i form af fjernvarme, vand, el samt regn- og spildevandsledninger til det nye etagebyggeri. <u>Anlægsfasen</u> Følgende typer anlægsmateriel forventes at skulle bruges: Gravemaskiner, nedknusning, betonblandere, kraner, lastbiler og diverse små-maskiner som kompressorer og boreudstyr. Der skal pælefunderes til det nye etagebyggeri, og der vil i den forbindelse blive rammet pæle. Antallet af det forskellige materiel vil variere afhængig af byggefasen, dog forventer ansøger op til 5 maskiner ad gangen. Der etables en skurby/byggeplads til anlægsfasen, der placeres på det kommende parkeringsareal. Indretningen inkluderer mands- og sanitetsskure, lagerplads til materialer og maskiner, parkering for arbejdskøretøjer, og containere til affald. Driften af byggepladsen vil være kl. 7.00 til 18.00 på hverdage. Byggepladsen udføres med tilkørsel fra Stegholt. Bilag: - Eksisterende tegninger - Situationsplan (inkl. nye koter) - Plantegninger - Facadeopstalter
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	KLT Projekter A/S Lundsberg Industrivej 13 6200 Aabenraa CVR: 32649521 BoligSyd afd. 42 Humblehaven 2 6200 Aabenraa CVR: 14798617
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	KLT Projekter A/S Hans Henrik Damgaard Tlf.: 40 55 62 37 hhd@lth.eu Boligsyd afd. 42 Tom Wienke Tlf.: 74 64 36 00 twi@boligsyd.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).	Adresse: Stegholt 11, 6200 Aabenraa Matrikel og ejerlav: 2533, 2418 og 2654 Aabenraa Fremtidige matrikler: Eksisterende matrikler sammatrikuleres.
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)	6200 Aabenraa
Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000 – Målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.	Situationsplan er vedlagt.

Del 2 – OPFØRELSE AF ETAGEBYGGERIER

Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg).	Målestok angives: 1:500		
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	KLT Projekter A/S ejer PT grunden, og vil senere blive opdelt mellem KLT Projekter A/S og BoligSyd.		
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	Se vedlagte situationsplan. Ny bebyggelse: - Almene boliger (56 stk.) – 5635 m² - Private boliger (14 stk.) – 1670 m² I alt: 7.305 m² Befæstede arealer: - Bebyggelse: Bygning syd 900 m² + Bygning nord 1292 m² = 2.192 m² - Terrasser: 89 m² - Parkering: Biler 1.133 m² + cykelparkering 38 m² = 1.171 m² - Cykelskure: 119 m² - Veje: Veje for biler 1.201 m² + stier 392 m² = 1.593 m² Samlet befæstet areal = 5.164 m² Befæstelsesgrad: (5.164 m² x 100)/6.965 m² = 74,14% Der etableres fællesområder og opholdssteder for beboer på grunden kan benytte. Ved opholdssteder etableres borde/bænke sæt.		
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	Der forventes ikke, at der skal udføres grundvandssænkning andet end lænsning ifm. Etablering af forsinkelsesbassin. Matrikulært areal: 6965 m², hvor der etableres 70 boliger. Se ovenstående punkt for fremtidigt bebygget og befæstet areal. Projektets samlede bygningsmasse er for Bygning Nord 12.566 m³ og Bygning Syd 11.374 m³. Maksimal bygningshøjde er 19,63 m over terræn. Der sker en fuldstændig nedbrydning af de eksisterende erhvervsbygninger. Forud for nedbrydningen bliver der miljøsaneret. Mere omkring nedrivningen af de eksisterende bygninger er angivet i del 1 af VVM-Ansøgningen – Nedrivning.		
4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden	Behovet for råstoffer inkluderer bl.a.: - Belægningssten ved vej og parkering, betonfliser ved stier samt asfalt iht. Situationsplanen.		

Del 2 – OPFØRELSE AF ETAGEBYGGERIER

Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde: Vandmængde i anlægsperioden Affaldstype og mængder i anlægsperioden Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden Håndtering af regnvand i anlægsperioden Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå	<u>Vand</u> Anlægsfase: Der vil være behov for vand til byggepladsen, primært til støvbekæmpelse, beton-/mørtelblanding og rengøring af maskiner. Drift fase: Vand til 70 boligenheder. Der skal opgraves og håndteres jord til etablering af fundamenter og belægninger. Jorden vil blive midlertidigt opbevaret på et anlagt jorddepot inden for byggepladsen, og senere bortskaffet til en godkendt modtager efter analyse for forurening. <u>Spildevand og overfladevand</u> - Overfladevand under anlægsfasen vil blive håndteret ved midlertidige dræn/afløb. - Affald fra nedrivningen vil blive samlet og fjernet løbende for at undgå spredning i afløb. - Spildevand vil blive afledt til kommunalt fællessystem. Regnvand tilbageholdes matrikel via lukket bassin med etableret vandbremse. Hydrologisk reduktionsfaktor 0,8. Anlægsperioden er ca. fra august 2026 til februar 2028		
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	I drift fasen er der ikke noget egentligt råstofforbrug ud over elektricitet til bebyggelsen, belysning mv. Der produceres ikke råstoffer/mellemprodukter eller færdigvarer 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:	Der vil være almindeligt husholdningsaffald fra 70 nye boliger. Vi kan PT ikke oplyse fremtidige spildevandsmængder. Spildevand vil være fra vaske, toiletter og brusere. Spildevand udledes til offentlig kloak. Overfladevand fra tage og belægninger udledes til offentlig kloak. Jf. lokalplan 35 er der en befæstelsesgrad på 0.5. For at overholde dette krav etableres et forsinkelsesbassin integreret i rørforløbet under de fremtidige parkeringspladser, der er dimensioneret til at tilbageholde et volumen på pt. ca. 33 m³. I bassinet installeres en vandbremse.		
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?	x		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?	x		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

Del 2 – OPFØRELSE AF ETAGEBYGGERIER

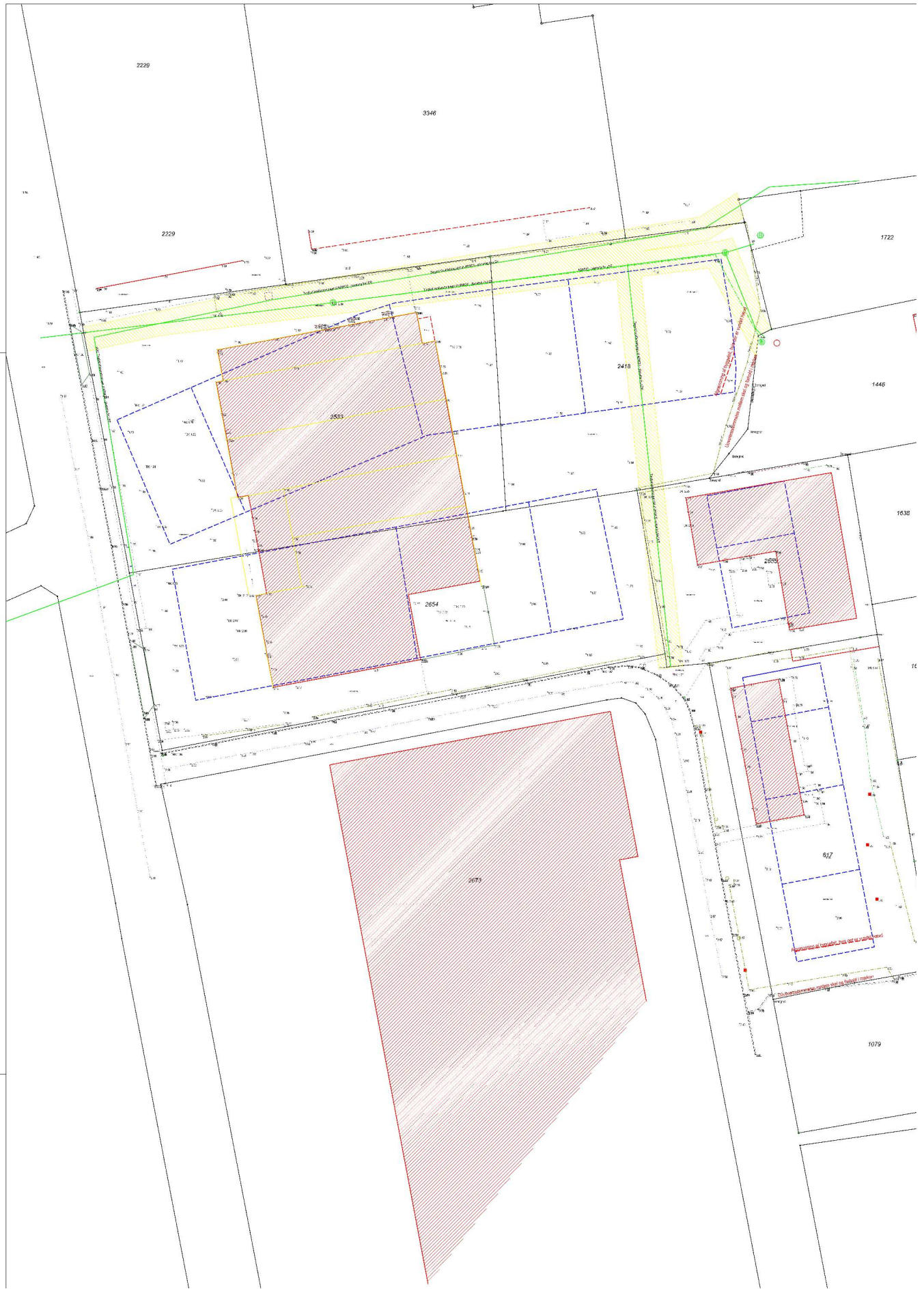
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?	x		Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes.
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?	x		Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 17. Miljøstyrelsens støj- og støvvejledninger overholdes. Der foretages foranstaltninger i byggeprocessen for at minimere henholdsvis støv ved de forskellige arbejder. Minimering af støv sker ved, at der støvsuges og anvendes maskiner med indbygget støvsuger. Ved skærearbejde af fliser/beton skæres der med vand, der sikrer der ikke forekommer støv i forbindelse med skærearbejdet.
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 Der er ikke kendskab til lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer. Anlægsarbejdet vil i en kortere periode kunne give anledning til en vis støj i de nærmeste omgivelser. Når der rammes pæle, da vil der være vibrationer og støj i sammenhæng med dette. Arbejdet vil ske inden for en kort periode mellem 20-25 arbejdsdage, hvor det forventes, at der rammes i tidspunktet mellem 7-17 inden for normal arbejdstid i hverdagene.
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. Alm. Byggepladsbelysning i anlægsfasen og alm. gadebelysning i driftsfasen. Inden for normal arbejdstid mandag til fredag fra kl. 07.00-17.00

Del 2 – OPFØRELSE AF ETAGEBYGGERIER

23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 372 af 25. april 2016?		x	
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	x		Hvis »nej«, angiv hvorfor:
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		x	Hvis »ja« angiv hvilke:
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		x	
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		x	
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?		x	
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
29. Forudsætter projektet rydning af skov? (skov er et bevokset areal med træer, som danner eller indenfor et rimeligt tidsrum ville danne sluttet skov af højstammede træer, og arealet er større end 1/2 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.			Der er ca. 175m til nærmeste beskyttet område i form af en strandeng.
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?		x	
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			Der er ca. 890 m til nærmeste fredede område – Kolonihaverne Hjelm, Virkelyst og Skyttegården.
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			Nærmeste habitatområde/Natura 2000-område er henholdsvis 920m nordvest og 940m sydvest fra projektområdet. Der er lavet en flagermusundersøgelse af det eksisterende erhvervsbygninger, for at undersøge hvorvidt der indikationer på yngle- eller rasteområder. Der er hverken fundet spor eller tegn på flagermusaktivitet i bygningen eller nærliggende træer.
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.

Del 2 – OPFØRELSE AF ETAGEBYGGERIER

36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser?		x	Projektet er bebygget.
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?	x		Projektområdet er områdeklassificeret inde for et område, hvor der er krav til analyser. DMR har lavet en indledende forureningsundersøgelse tilbage i august 2023 af grunden, hvor grunden er blevet kortlagt på vidensniveau 1. I oktober 2024 har DMR foretaget en yderligere forureningsundersøgelse på grunden hvor der er taget jordprøver i de byggefelter, hvor de fremtidige etagebygninger placeres. Der er i 2026 taget supplerende prøver i yderområdet mod øst for at få en klar indikation på, hvor jordforureningen afgrænser. DMR har søgt ansøgning om §8 tilladelse, der i jordforureningsloven angiver, at der skal søges tilladelse om at bygge på grunden. Tilladelsen til denne paragraf skal først foreligge før der kan gives byggetilladelse. Dette punkt har derfor ikke nogen indflydelse på godkendelse af VVM-Screeningen. På de områder, hvor der ikke etableres varig fast belægning, da afgraves de øverste 50cm af jordlaget og erstattes med ren jord (klasse 0-1)
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	Stormflod i kote 1,74 vil ikke forårsage oversvømmelser i projektområdet, og dermed er projektet ikke i risikoområdet.
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?			



GARDE MILJØ

Kortlægning af forekomst af miljøfarlige stoffer

Stegholt 11, 6200 Aabenraa



Udarbejdet af:
Ulrik Heitmann
Tlf. 31 90 48 55
E-mail: uh@gardemiljo.dk
Garde Miljø A/S
Voldbyvej 8B, 8450 Hammel
www.gardemiljo.dk

Rapport d. 19. december 2024
Stegholt 11, 6200 Aabenraa
Matr.nr. 2533, Aabenraa
Udført for: Aabenraa Kommune
Besigtigelse d. 28. november 2024
Kvalitetskontrol: Rasmus Lassen

rigtigheden af ovenstående oplysninger.

43. Undertegnede erklærer herved på tro og love

Dato: _____ Bygherre/anmelder: _____

Vejledning

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

Farverne »rød/gul/grøn« angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. »Rød« angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og »grøn« en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med ja eller nej. VVM-pligten afgøres dog af VVM-myndigheden. I de fleste tilfælde vil kommunen være VVM-myndighed.

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