

Lille Nyhavn A/S
Danmarksvej 26
8660 Skanderborg

Afgørelse om ikke miljøvurderingspligt (ikke VVM-screeningspligt) af projektet Lille Nyhavn, Adelgade 130, 8660 Skanderborg

Afgørelse

Skanderborg Kommune træffer afgørelse om, at etablering og drift af "Lille Nyhavn" ikke forudsætter udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport og §25 tilladelse (VVM-tilladelse). Projektet er dermed ikke miljøvurderingspligtigt (ikke VVM-pligtigt).

Hjemmel

Afgørelsen er truffet i henhold til § 21 i Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 973 af 25/6/2020.

Ansøgningen om etablering af Lille Nyhavn er omfattet af bilag 2, Infrastrukturprojekter – punkt 10 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg i Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Projektet skal således screenes for miljøvurderingspligt. Skanderborg Kommune har behandlet screeningsanmeldelsen i henhold til kriterierne i bilag 6 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Oplysninger i sagen

Skanderborg Kommune meddelte den 27. august 2019, at projektet Lille Nyhavn ikke var omfattet af krav om miljøvurdering og §25 tilladelse. Miljø- og Fødevareklagenævnet ophævede Skanderborg Kommunes afgørelse og hjemviste sagen til fornyet behandling den 2. juli 2021 pga. manglende behandling af indbliksgener fra byggeriet i forhold til naboerne.

Skanderborg Kommune har derfor den 15. juli 2021 modtaget en fornyet ansøgning om screening af projekt "Lille Nyhavn", Adelgade 130, Skanderborg (tidligere del af Adelgade 116-132) for stillingtagen til miljøvurderingspligt. Der er foretaget projektilpasninger i forhold til det tidligere ansøgte projekt med henblik på at minimere miljøpåvirkningerne herfra.

Af ansøgningen fremgår det:

- at projektet "Lille Nyhavn" omhandler et etageboligbyggeri i 5 etager + kælder på Adelgade 130 (tidligere del af Adelgade 116-132), matrikel 108 d, Skanderborg Markjorder i Skanderborg

Dato

10. september 2021

Sagsnr.: 01.16.04-G00-3-21

Din reference

Hanne Linnet

Tlf.: 87947737

Telefontider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

Åbningstider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

Plan, Teknik og Miljø
Miljø - Virksomheder
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

- at eksisterende bebyggelse mellem forhusbebyggelsen langs Adelgade og Skanderborg Sø er revet ned for at give plads til den nye bebyggelse, der er med P-kælder, 2.362 m² erhverv i stueplan og 72 beboelseslejligheder.
- at P-kælder går næsten helt til søbredden, men er trukket lidt tilbage fra naboskel i forhold til tidligere screenede projekt. Kælderen har et samlet areal på 4.189 m² og indeholder 102 p-pladser samt 4 handicap p-pladser, inkl. affaldsrum, depotrum, teknikrum og adgange til kælder under fremtidige blokke.
- at byggeriet etableres på et samlet grundareal på 5.483 m² med et bebygget areal på 2.417 m² og et samlet befæstet areal på 2.645 m². Højden på byggeriet bliver på 22,2 m fra nyt torv.

Det er oplyst, at anlægsfasen forventes at være 2,25 år.

Ansøger oplyser endvidere i bilag 10, at der er foretaget følgende projektilpasninger med henblik på at minimere indbliksgener og det visuelle indtryk:

- Der etableres ikke tagterrasser. Tagrummet anvendes således alene til teknik og depotrum. Der vil således ikke være personophold.
- Der etableres ikke vinduer i gavltrekanter og kviste, så tagkonstruktion ikke opleves som en selvstændig etage.
- I facade mod nabo mod syd udføres vinduer med brystning på 1 meter, dvs. der etableres ikke vinduer i gulv-loft.
- Alle altaner, med undtagelse af altaner vendt mod søen, udføres med ensfarvet og ensartet sejl, der gør værnet ugenomsigtigt.
- Boardwalken afsluttes 2 meter fra skel mod syd for at mindske mulighederne for indblik til naboen mod syd.
- Kælderen samlede areal er reduceret og koten for gulv i kælderen er hævet. Dette medfører en mindre udgravning end tidligere planlagt.
- Torvearealet syd for bygningen længst mod syd sænkes i forhold til det øvrige torveareal, så det tilnærmelsesvis følger det eksisterende terræn.
- Der etableres et afskærmningshegn på mindst 2,3 meter ved skel mod nabo mod syd, som følger terrænet ind til nabo.
- Der etableres et beplantningsbælte i tilknytning til hegn, for at sikre afstand mellem naboskel og forbi passerende.
- Desuden er det visuelle udtryk reduceret ved, at bygningshøjden reduceret ved at taghældning er ændret fra 40 til 35 grader, taghældning på kviste er reduceret fra 45 til 40 grader, 13 kviste har fået fladt tag.
- Der skal etableres en spunsvæg. Spunsen er rykket lidt længere væk fra eksisterende beboelse, end først fremsendte projekt. Ansøgningen er desuden suppleret med oplysninger om støj fra spunsning. Ved spunsning anvendes mindre støjende metoder i form af Silent Piling og nedvibreret spuns set i forhold til traditionel pæleramning. Der er opsat vibrationsmålere til overvågning af vibrationsniveauet fra byggeriet. Det oplyses, at grænseværdierne for følsomt byggeri overholdes ved naboerne. Såfremt de overskrides, når man går over til metoden med nedvibreret spuns, vil man gå tilbage til Silent Piling metoden.
- Anlægsarbejdet planlægges, så Skanderborg Kommunes forskrift for midlertidige bygge- og anlægsarbejder overholdes. Det betyder bl.a., at der kun arbejdes med støjende aktiviteter i dagtimerne på hverdage.

Skanderborg Kommunes bemærkninger

Nærværende screening omfatter ikke omlægningen af "Skanderup Bækken". Vandløbsprojektet, der er omfattet af pkt. 10F på miljøvurderingslovens bilag 2, skal underkastes en screening og eventuel VVM inden omlægningen kan iværksættes. "Lille Nyhavn" er omfattet af lovens bilag 2 pkt. 10B. Screeningen af omlægning af Skanderup Bækken er gennemført og ikke påklaget, hvorfor afgørelsen er gældende.

Da de to projekter udføres i samme område, er der i denne screeningsafgørelse, jf. bilag 6, pkt. 33, foretaget en vurdering af de kumulative virkninger af de to projekter.

Det vurderes, at reguleringsprojektet ikke giver anledning til kumulative effekter med byggeriet til Lille Nyhavn, særligt henset til, at de miljømæssige påvirkninger fra henholdsvis vandløbsreguleringen og byggeriet angår forskellige typer af miljøpåvirkninger."

Vi har gennemført vedlagte VVM-screening efter retningslinjerne og kriterierne i bilag 6 i Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Vi har vurderet, at der er følgende risici ved etablering og drift af Lille Nyhavn Skanderborg:

Landskabelige interesser

Arealet ligger mellem den tætte bebyggelse langs Adelgade ned til Skanderborg Sø i et område, der i Skanderborg Kommunes Kommuneplan'16 er udpeget som bevaringsværdigt landskab med landskabskarakteren sølandskaberne.

Inden for de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabets karakter og visuelle oplevelsesmuligheder tillægges særlig stor vægt og landskabets karaktergivende træk må ikke ændres, hvis det forringer de eksisterende forhold. I sølandskaberne bør de vide udsigter i de store, åbne men ofte velafgrænsede landskabsrum omkring søfladen bevares og styrkes.

Etagebebyggelse med 5 etager tæt på søbredden vil ændre på de visuelle forhold, hvilket fremgår af beskrivelser og vurderinger udarbejdet i forbindelse med udarbejdelse og vedtagelse af Lokalplan 1013. Vi vurderer dog, at der ikke behov for yderligere beskrivelser eller vurderinger end den sagsbehandling, der lå forud for vedtagelsen af lokalplanen.

Natura 2000 og strengt beskyttede arter (Bilag IV)

I henhold til § 7 i habitatbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018) skal kommunen i forbindelse med VVM-screening foretage en vurdering af, om det ansøgte kan:

- påvirke et Natura 2000-område væsentligt,
- beskadige yngle- og rasteområder for dyrearter, der er optaget på EF-habitatdirektivets bilag IV, eller
- beskadige plantearter, der er optaget på EF-habitatdirektivets bilag IV.

Skanderborg Kommune har vurderet disse forhold, se punkt 28 og 29 i screeningsskemaet i bilag 2. Inden for området og i bredzonen ved Skanderborg Sø er der ikke konkret registreret beskyttede arter. Store søer med fiskebestande er generelt ikke velegnede levesteder for paddearter som spidssnudet frø og stor vandsalamander.

Der er flere steder omkring Skanderborg Sø registreret odder, men de foretrækker at yngle og raste i uforstyrrede områder, og derfor vurderes odder kun at forekomme uden for og i nogen afstand fra området.

Det er Skanderborg Kommunes samlede vurdering, at projektet ikke medfører væsentlig påvirkning på Natura-2000 områder eller påvirkning af bilag IV arter. Der skal derfor ikke foretages yderligere konsekvensvurdering.

Natur

Skanderborg Sø er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven. I forbindelse med projektet vil det eksisterende bolværk blive fjernet, og der opbygges en ny, ca. 2-4 m bred søbred af sten, grus og sand/jord. Skanderborg Kommune vurderer, at selve søbredden i en vis grad vil gro til med naturlige, mere eller mindre skygge-tolerante planter og få mere naturlig dynamik og naturindhold end tilfældet er i dag, hvor søbredden overvejende har havepræg. Dette vil være en forbedring ift. forholdene i dag, både hvad angår søbreddens naturindhold og funktion som spredningskorridor.

Trafikforhold

Lille Nyhavns parkeringskælder skal vejbetjenes fra Adelgade via en privat fællesvej over naboarealet, matr.nr. 108 h, Skanderborg Markjorder ("Kvickly-grunden"). Det skønnes, at trafikken til og fra P-kælderens vil blive 5-700 bilture pr. hverdag. Den samlede trafikbelastning til og fra Adelgade skønnes i 2030 at blive 2.500 ÅDT (årsdøgns trafik).

Vareindlevering vil ske helt eller delvist fra Adelgade, hvor der etableres en "holdeplads for varelevering".

Ud fra den beregnede trafikbelastning er det Kommunens vurdering, at "Lille Nyhavn" ikke får væsentlig betydning for trafikafviklingen i området

Støj og vibrationer

Skanderborg Kommune forventer ikke en overskridelse af de vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder, når byggeriet er i drift – hverken ift. vareindlevering eller ift. cafeer med udeservering, idet det tidligere er oplyst, at der ikke forekommer natlevering. Forholdet kan reguleres via Miljøbeskyttelseslovens §42, så der ikke forekommer væsentlig støjpåvirkning af omgivelserne.

I anlægsperioden vil der forekomme støjemission over de vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder. Miljøstyrelsen har i Vejledning fra 2017 om regulering af visse midlertidige aktiviteter, fastlagt, at disse ikke gælder for midlertidige bygge- og anlægsarbejder. Der findes ingen vejledende støjgrænser for midlertidige bygge- og anlægsarbejder med mindre de er fastsat i en lokal forskrift. Skanderborg Kommune har ikke fastsat støjgrænser i Kommunens forskrift for midlertidige bygge- og anlægsarbejder. I forskriften er der i stedet fastsat driftsvilkår, der fastsætter at støjende og vibrerende bygge- og anlægsarbejde skal udføres på hverdage i dagtimerne fra kl. 7-18. Det er oplyst, at forskriften overholdes.

Anlægsperioden forventes at strække sig over de kommende 2,25 år. Hertil kommer, at der allerede er foregået støjende nedrivningsarbejder. Støjpåvirkningerne af omgivelserne vil være forskellig i de forskellige faser af anlægsperioden på de resterende 2,25 år. Skanderborg Kommune vurderer, at der vil være faser i anlægsperioden med en væsentlig støjbelastning bl.a. ved etablering af spunsvæg. Perioden med spunsarbejdet forventes at vare ca. 2 måneder. Afstanden til skel er forøget i forbindelse med projektilpasningerne, så spunsvæggen ikke ligger lige i skel mod syd. Dette kan medføre, at arbejdet bliver mindre generende om end det fortsat er tæt på skel.

Metodevalg og planlægning har reduceret støjen fra anlægsarbejdet til, hvad Skanderborg Kommune finder acceptabelt og forventeligt niveau ved anlægsarbejde i byzone. Støjende og vibrerende anlægsarbejder vil foregå i dagperioden og i henhold til kommunens forskrift for midlertidige bygge- og anlægsarbejder.

Ud fra den samlede anmeldelse og beskrivelser af metoder, udførelse og drift, er det Kommunens vurdering, at støj og vibrationer fra "Lille Nyhavn" i anlægsfasen og driftsfasen ikke får væsentlig betydning, dog må der i anlægsfasen forventes kortvarige perioder med støj og vibrationer.

Belysning / lysgener

I driftsfasen vurderes anlægget ikke at give anledning til lysgener. Ved skel mod Adelgade 114A og B vil torvet være sænket, så det er i ca. samme niveau som eksisterende terræn. Der er dermed tale om lys-sætning i ca. samme niveau som terrænet på nabogrunden. Lyssætningen vurderes dermed ikke til at give gener i forhold til naboer.

Hvis anlægget mod forventning kommer til at give lysgener, vil det være muligt at stille krav via bygge-lovens § 6D stk. 2.

Idet solcellerne er placeret på tagflader, der vender væk fra søen, samt afskærmet bag frontispicer, vurderes de ikke at medføre refleksionsgener i forhold til søen som landskab.

Skyggegener og indbliksgener

Ved byfortætning undgås forbrug af nye arealer til by, men byfortætning medfører ofte tættere og højere byggeri, hvilket kan medføre skyggegener og risiko for indbliksgener. Skanderborg Kommune har derfor vurderet skyggegener og risikoen for indbliksgener i projektet, jf. punkt 31 om materielle goder i screeningsskemaet i bilag 2.

Skyggegener fremgår af beskrivelser og vurderinger udarbejdet i forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 1013. Skanderborg Kommune har efterfølgende fået udarbejdet supplerende skyggediagrammer til dokumentation af, at skyggepåvirkningerne bliver meget begrænsede på ejendommene syd for "Lille Nyhavn".

Skyggediagrammerne viser, at der udelukkende vil forekomme skyggepåvirkninger på ejendommene mod syd fra "Lille Nyhavn" omkring kl. 18 ved sommersonhverv, når solen står højt på himlen langt mod vest. Skyggediagrammet er udført på et større projekt i 6 etager og et fremskudt p-dæk. P-dækket er siden reduceret og der skal kun bygges 5 etager. Skyggepåvirkninger bliver derfor mindre på ejendommene mod syd end vist i beregningerne.

Skyggepåvirkningen vil fortrinsvis påvirke randbebyggelsen mod Adelgade og internt i den nye bebyggelse. Skanderborg Kommune har vurderet, at påvirkningerne er acceptable og forventelige i et byfortætningsprojekt.

Etablering af nyt boligbyggeri med et større omfang, tæthed og højde end den hidtidige anvendelse vil påvirke naboboliger med indbliksgener. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer bebyggelsens placering, højde og drøjde.

Særligt den eksisterende nabobeboelse mod syd, der i dag oplever at ligge forholdsvist uforstyrret midt i byen, vil opleve det som en stigning i indbliksgener.

Med henblik på at minimere indbliksgener, har bygherre foretaget flere projektilpasninger i forhold til det tidligere anmeldte projekt.

- Der etableres ikke tagterrasser. Tagrummet anvendes således alene til teknik og depotrum. Der vil således ikke være personophold.
- Der etableres ikke vinduer i gavltrekanter og kviste, så tagkonstruktion ikke opleves som en selvstændig etage.
- I facade mod nabo mod syd udføres vinduer med brystning på 1 meter, dvs. der etableres ikke vinduer i gulv-loft.
- Alle altaner, med undtagelse af altaner vendt mod søen, udføres med ensfarvet og ensartet sejl, der gør værnet ugenomsigtigt.
- Boardwalken afsluttes 2 meter fra skel mod syd for at mindske mulighederne for indblik til naboen mod syd.
- Kælderens samlede areal er reduceret og rykket fri af skellet.
- Torvearealet syd for bygningen længst mod syd sænkes i forhold til det øvrige torveareal, så det tilnærmelsesvis følger det eksisterende terræn.
- Der etableres et afskærmningshegn på mindst 2,3 meter ved skel mod nabo mod syd, som følger terrænet ind til nabo.
- Der etableres et beplantningsbælte i tilknytning til hegn, for at sikre afstand mellem naboskel og forbi passerende.

Der er foretaget en nærmere vurdering af indbliksgener fra byggeriet – både internt i byggeriet og for den eksisterende nabobebyggelse, jf. bilag 2 punkt 31 om materielle goder. Med de foretagne projektilpasninger/tiltag til at reducere indbliksgenerne, har vi samlet set vurderet, at indbliksgener for naboerne begrænses til et niveau, man kan forvente, når der etableres nyt etagebyggeri i bykerne.

Skanderborg Kommune har netop modtaget afgørelse dateret den 9. september 2021 fra Planklagenævnet vedrørende klagesag om Skanderborg Kommunes screeningsafgørelse om, at forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 1013 Lille Nyhavn ikke skal miljøvurderes. Planklagenævnet kunne ikke give medhold i klagen over screeningsafgørelsen. Planklagenævnet oplyser i afgørelsen, at *det ikke på forhånd kan udelukkes, at indbliksgener efter omstændighederne kan udgøre en sådan påvirkning af materielle goder, at det kan udløse en pligt til at foretage en miljøvurdering. Der må dog være tale om betydelige indbliksgener for en personkreds af en vis størrelse.*

Der vil særligt være 1 nabo mod syd, som vil opleve stigende indbliksgener. Vi har ikke modtaget høringsvar fra andre naboer vedrørende indbliksgener. Vi vurderer således, at Skanderborg Kommunes vurdering af, at indbliksgenerne ikke er af et omfang, så de skal medføre miljøvurderingspligt er i overensstemmelse med afgørelsen fra Planklagenævnet.

Grundvand

Skanderborg Kommune vurderer, at projektet ikke udgør en risiko for en forringelse af grundvandsforekomstens tilstand, således at miljømålene ikke kan overholdes, jf. punkt 29 i screeningsskemaet i bilag 2. Desuden vurderes projektet ikke at udgøre en risiko for forurening af drikkevandsressourcen, hvorfra Skanderborg Forsyning indvinder.

Spildevand og overfladevand

Området er separatkloakeret og Skanderborg Forsyningsvirksomhed skal håndtere vandet fra Lille Nyhavn. Der afledes sanitært spildevand fra 72 beboelseslejligheder samt fra erhvervsarealerne. Forsyningen har i 2019 oplyst, at der er tilstrækkelig kapacitet til rådighed i spildevandsystemet. Vurderingen heraf er uændret.

Tagvand udledes urensset og uforsinket direkte ud i Skanderborg Sø og regnvand fra pladser og tagter-rasser renses før udledning til hhv. Skanderborg Sø og Skanderup Bæk. De konkrete forhold vedr. overfladevand reguleres i en udledningstilladelse fra området.

Ud fra det fremsendte projekt vurderes det, at byggeriet ikke medfører væsentlig miljøpåvirkning på recipienten Skanderborg Sø og mulighed for opfyldelse af miljømålene herfor.

Regulering af Skanderup Bæk

Forud for og parallelt med etablering af Lille Nyhavn omlægges vandløbet Skanderup Bækken. Regulering af Skanderup Bækken er blevet VVM-screenet særskilt men parallelt med den først gennemførte screening af Lille Nyhavn. Screeningen af Skanderup Bækken er ikke påklaget, hvorfor den afgørelse er gældende. De 2 projekter blev opdelt i 2 parallelle men samtidige screeninger pga. forskelligt screeningsgrundlag samt hvem, der er part på de 2 sager. Der er ligeledes udarbejdet en reguleringstilladelse til omlægningen af vandløbet.

Vi overvejede, om projektet med omlægning Skanderup Bæk skulle screenes sammen med "Lille Nyhavn" projektet. Det var/er Skanderborg Kommunes vurdering, at dette ikke er nødvendigt. Vi har især lagt vægt på, at de to projekter ikke er omfattede af bilagspunkter med tærskelværdier, som eventuelt kan blive overset som følge af, at de ikke behandles som ét projekt. Ligeledes er det Skanderborg Kommunes vurdering, at en samlet screening af de 2 projekter jf. lovens § 21 ikke ville give et andet udfald end screeningen af de to projekter hver for sig, da de to projekters miljømæssige virkninger er vidt forskellige. En separat screening medfører således ikke en risiko for en "salami-metode" af forhold, der ud fra formålet med VVM-reglerne kunne betragtes som et samlet projekt.

Da de to projekter udføres i samme område, er der dog i denne screeningsafgørelse, jf. bilag 6, pkt. 33, foretaget en vurdering af de kumulative virkninger af de to projekter.

Det vurderes, at reguleringsprojektet ikke giver anledning til kumulative effekter med byggeriet til Lille Nyhavn, særligt henset til, at de miljømæssige påvirkninger fra henholdsvis vandløbsreguleringen og byggeriet angår forskellige typer af påvirkning."

Sammenfatning

Af vedlagte screeningsskema fremgår det, at Lille Nyhavn i anlægsfasen, der er på 2,25 år, vil medføre visse miljøpåvirkninger på mennesker og miljø i næromgivelserne i form af støj og vibrationer. Projektet kan deles op i mange faser med forskellig støj og vibrationer til følge. De forskellige faser vil således give anledning til forskellige påvirkning af omgivelserne med støj og vibrationer. Generne vurderes at være almindelige i forhold til, hvad man kan forvente ved anlægsarbejder i byområder. Bygherre har valgt at tage 2 væsentlige driftshensyn med henblik på at minimere støj- og vibrationsgener fra dette projekt. Der udføres kun støjende arbejde i dagperioden, og den valgte metode for etablering af spunsvæg er mindre støjende og vibrerende end traditionel pæleramning.

Det vurderes ligeledes, at byggeriet vil medføre miljøpåvirkninger i forhold til skyggepåvirkninger og ændrede lysforhold for de nærmeste naboer til Lille Nyhavn. Bebyggelsen syd for Lille Nyhavn vil kun i meget begrænset blive påvirket af skygge. Skyggepåvirkningen vil fortrinsvis påvirke randbebyggelsen mod Adelgade og internt i den nye bebyggelse. Skanderborg Kommune har vurderet, at påvirkningerne er acceptable og forventelige i et byfortætningsprojekt og i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan for området.

De eksisterende naboer til Lille Nyhavn vil få indblik fra nye vinkler. Der er dog foretaget en række tiltag til at begrænse indbliksgenerne både internt i byggeriet og mod eksisterende naboer. Med de foretagne projektilpasninger/tiltag til at reducere indbliksgenerne, har vi samlet set vurderet, at indbliksgener for naboerne begrænses til et acceptabelt niveau, som man kan forvente, når der etableres nyt etagebyggeri i bykerne.

Byggeriet vil forandre Skanderborg bys visuelle udtryk set fra søsiden og generelt af det pågældende område ved Adelgade. Generne vurderes at være i et omfang, som ikke er ualmindeligt ved nybyggeri og byfortætning i byområder – og er i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan for området.

Byggeriet vurderes endvidere at medføre en vis forbedring af naturforholdene langs søkanten - både hvad angår søbreddens naturindhold samt funktion som spredningskorridor. Boardwalken giver endvidere offentligheden adgang til søen og udsigten på et sted, der ikke nu er offentligt tilgængeligt.

Samlet set vurderer Skanderborg Kommune derfor, at konsekvenserne af projekt "Lille Nyhavn" ikke er så væsentlige, at det forudsætter udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport og VVM-tilladelse. Projektet er dermed ikke VVM-pligtigt.

Partshøring

Udkast til afgørelser har været sendt i høring ved de berørte parter i perioden fra den 18. august til 1. september 2021. Skanderborg Kommune havde givet accept på forlængelse til den 2. september 2021 for den ene part. Den blev dog ikke udnyttet.

Vi har modtaget 2 høringssvar fra henholdsvis formanden for Ejerforeningen Adelgade 114 A og B, Skanderborg samt fra ejer af Adelgade 114B, Skanderborg.

De har fremsendt bemærkninger vedrørende følgende forhold:

- Projektets lovlighed, herunder dispensation fra søbeskyttelseslinjen
- Solceller på taget
- Spuns
- Byggeproces, herunder skader i byggefasen. revner i ydervægge
- Grundvandssænkning
- Indbliksgener, herunder:
 - Afværgeforanstaltninger – brystningsmur, hegn og afskærmning med sejl på terrasserne
 - Ændringer af projektet – etablering af hævet terrasse
- Tålegrænsen

Bygherre har efterfølgende fremsendt bemærkninger til høringssvarene.

Skanderborg Kommune har følgende bemærkninger til de modtagne høringssvar:

- **Projektets lovlighed, herunder lokalplanpligt og dispensation fra søbeskyttelseslinjen**
I høringssvar bemærkes, at Skanderborg Kommune foretager screening af et projekt, hvor plan-grundlaget ikke tillader projektet.

Skanderborg Kommune har vurderet, at projektet holder sig indenfor gældende lokalplan 1013 med tilhørende tillæg og dispensationer, jf. punkt 21 i screeningsskemaet i bilag 2.

Der er 3. juli 2017 givet dispensation fra søbeskyttelseslinjen til projektet Lille Nyhavn. Dispensationen skal udnyttes inden 3 år, ellers bortfalder dispensationen. Byggeriet skulle være påbegyndt senest 2. juli 2020.

Dispensationen fra søbeskyttelseslinjen omfatter blandt andet:

- Nedrivning af bygninger på arealet. Dette er der givet nedrivningstilladelser til, og bygningerne er allerede nedrevet.
- Etablering af adgang til området via Adelgade 130, jf. § 8.1 og bilag 2 i lokalplan 1013, og som nævnt på side to i dispensationen fra søbeskyttelseslinjen. Der er givet nedrivningstilladelse til forhuset på Adelgade 130 og bygningen er nedrevet.
- Byggemodning af området, som bl.a. omfatter flytning af offentlig spildevandsledning og regnvandsledning, omlægning af Skanderupbækken og oprensning af forurennet jord. Dette arbejde er sat i gang. Men er sat midlertidigt i bero.
- Byggetilladelse til opførelse af nyt forhus med gennemgang til området på Adelgade 130. Byggetilladelsen er givet 31. oktober 2019. Dette byggearbejde er påbegyndt 30. juni 2020 med en på daværende tidspunkt lovlig byggetilladelse. Byggearbejdet er sat midlertidigt i bero.
- Byggetilladelse til opførelse af etagebeboelse og erhverv, Lille Nyhavn. Dette byggearbejde er påbegyndt 30. juni 2020 med en på daværende tidspunkt lovlig byggetilladelse. Byggearbejdet er sat midlertidigt i bero.

På den baggrund er det vores vurdering, at byggearbejdet er lovligt påbegyndt, selvom projektet er sat midlertidigt i bero og en del af projektet kræver ny VVM-screening og ny byggetilladelse. På den baggrund er det vores vurdering, at en fortsættelse af byggeprojektet ikke vil kræve en fornyet dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Der er sket ændringer i projektet siden dispensationen fra søbeskyttelseslinjen blev givet. Men det er kommunen vurderinger, at disse ændringer holder sig inden for det der kan tillades i forhold til den meddelte dispensation.

- **Solceller på taget**

Der opfordres til at solceller på taget fjernes ad hesyn til at undgå reflektionsgener hos naboerne. De solceller, som produceres i dag, er optimerede med hensyn til refleksion, for at sikre at mest mulig energi bliver udnyttet. Det betyder, at refleksionen fra solcellerne er meget minimal. I det aktuelle tilfælde anvendes der solceller, som reflekterer med 6 %. Det vurderes, at refleksionsgenerne er så minimale, at de ikke har væsentlig betydning.

- **Spuns**

Der opfordres i høringssvar til at kommunen pålægger bygherre, at etablere en sekantpælevæg i stedet for en stålspons, som etableres ved Silent Piling metoden.

Ved etablering af stålspons ønsker bygherre, at anvende metoden Silent Piling. Ved brug af Silent Piling metoden vil der i princippet ikke være vibrationer, da spunsjernet presses ned i jorden i stedet for traditionel nedvibrering eller ramning. Samtidigt er spunsvæggen trukket længere væk fra skel, end da man overvejede etablering af en sekantpælevæg. Bygherre rådgiver forventer derfor, at vibrationerne vil være mindre end, hvis der etableres en sekantpælevæg.

Ved ældre bygninger med ukendte fundaments forhold er retningslinjerne beskrevet i DIN standard 4150, at vibrationsniveauet skal overholde 3 mm/s ved frekvenser < 10 Hz, 3-8 mm/sek i frekvensområdet 10-50 Hz samt 8-10 mm/sek i frekvensområdet 50-100 Hz med henblik på at forebygge bygningsskader. Bygherre har oplyst, at de vil overholde disse "grænseværdier". Der er i ansøgningen oplyst, at der er opsat målere på 6 huse bl.a. på Adelgade 114B, der overvåger, at vibrationsniveauet ikke overskrider disse værdier. Det forventes derfor ikke, at der vil opstå væsentlige skader på bebyggelse i området på grund af spunsningen.

Den valgte metode må således ikke forventes, at påvirke omgivelserne væsentligt mere end ved etablering af en sekantpælevæg.

- **Byggeproces, herunder skader i byggefasen. revner i ydervægge**

I høringssvar udtrykkes bekymring for ophold i eget hus i forbindelse med anlægsarbejdet, idet der allerede er oplevet rystelser og opstået revner.

Ejeren af Adelgade 114b kontaktede kommunen i november 2020, med oplysninger om, at der var kommet skader på hendes ejendom i forbindelse med anlægsarbejder på ejendommen Lille Nyhavn. Kommunen var på besigtigelse 4. november 2020 vedr. dette. Det blev konstateret, at der var nogle små sætningsrevner i facaden på bygningen. Revnerne vurderes at være nye, men også meget små. Det er kommunens vurdering, at der ikke er tale om skader af et sådan omfang, at der er risiko fra at bygningen styrter sammen.

I forhold til skader på bygningen Adelgade 114B, kan kommunen ikke stille krav om yderligere hensyn, selv om der er opstået skader på huset. Skaderne er et privatretsligt forhold. Vi har desværre heller ikke mulighed for, at gøre noget i forhold til, at man evt. føler sig utryg ved at opholde sig i sit hus, mens der foregår anlægsarbejder på nabogrunden.

- **Grundvandssænkning**

Inden udgravningsarbejdet på grunden påbegyndes, etableres der en spuns omkring hele byggegruben. Spunsen udføres overalt som en nedpresset stålspons/vibreret stålspons ned til de dybereliggende lerlag. Spunsen udføres til de dybereliggende lerlag og tættes i alle samlinger, hvorved denne betragtes som værende tæt. Der udføres grundvandssænkning inden for spunsen. Grundvandet sænkes ikke uden for spunsen. Grundvandssænkningen inden for spunsen forventes derfor ikke at give skader på bygninger uden for spunsen, jf. screeningsskemaet i bilag 2 punkt 29, grundvand.

- **Indbliksgener**

Naboen mener at kommunens vurdering af indbliksgenernes væsentlighed et underdrevet, og at afværgetiltagene overdrives. Kommunen har ikke yderligere bemærkninger vedr. dette end hvad fremgår af punkt 31 i screeningsskemaet.

- **Afværgeforanstaltninger – brystningsmur, hegn og afskærmning med sejl på terrasserne**

Der ønskes opsat mekanisk fastholdt sejl som afskærmning på altanerne. Fastgørelsen af sejlene forventes at ske med stålwire, så sejlene ikke umiddelbart kan afmonteres. Sejlene vil være ugenemsigtige og farveafstemte med facaderne.

Kommunen har i byggetilladelse af 29. juni 2020 oplyst i pkt. 2, at man ikke umiddelbart ser, at en løsning kan være løst stof. Med den løsning der nu ansøges om, er der tale om stof, som fastgøres, så det ikke umiddelbart kan afmonteres. Og der er tale om en samlet løsning for hele bebyggelsen. Det er kommunens vurdering, at der er tale om en løsning, som giver en god og permanent afskærmning mod indblik. Vi ser derfor ikke noget til hindre for, at godkende løsningen med fastmonteret stof.

Hegnet mod skel vil blive etableret i niveau med eksisterende terræn, og vil dermed få et niveau, som er væsentlig lavere end i det tidligere projekt. Dette er en konsekvens af, at terrænet nu er lavere. Et hegn på 2,3 m vurderes til at ville kunne tage indbliksgener fra færdsel på terræn. Dette gælder både hvis hegnet placeres ved skel, og hvis det placeret helt tæt på belægningen ved facaden til Lille Nyhavn.

Det er kommunens holdning, at hegnet skal etableres som eget hegn. Det vil sige, at hele hegnet skal placeres på Lille Nyhavns matrikel. Lille Nyhavn har bekræftet, at de bekoster hegnet og vedligeholdelse af hegnet.

Kommunen vil ikke i byggetilladelsen stille krav om, at der skal etableres hegn, hvor nabobebyggelsen er placeret i skel. Men kommunen kan heller ikke forhindre, at der evt. opsættes hegn på denne strækning. Og det vil betyde, at der evt. kan komme hegn op ad de bygninger, som er placeret i naboskel på naboejendommen.

Der ændres kun meget minimalt på terrænet langs skel mod syd. Det vurderes derfor, at fugtpåvirkningerne af nabobygninger mod syd fra overfladevand ikke vil ændres væsentligt. Ansøger har oplyst, at der vil blive udført beplantningsbælte med hældning på min. 20 promille væk fra Adelgade 114B

- **Ændringer af projektet – etablering af hævet terrasse**

Naboen nævner det skrå højdegrænseplan i forhold til det hævede opholdsareal i stueetagen. Det skrå højdegrænseplan gælder ikke for denne type bebyggelse. Det skrå højdegrænseplan gælder kun for fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel, jf. BR18 § 177.

Der er tale om et hævet opholdsareal i en afstand af mere end 2,5 m fra skel. Arealet er tilknyttet lejemålet i stueetagen, og er ikke et offentligt torveareal. Kommunen ser derfor ikke noget til hindre for, at det hævede opholdsareal kan etableres. Det medføre ikke væsentlige ændringer af projektet.

- **Tålegrænsen**

Naboen vurderer, at den naboretlige tålegrænse er overskredet med dette projekt. Skanderborg Kommune har vurderet, at påvirkningerne er forventelige og acceptable i forbindelse med byfortætningsprojekter, jf. screeningsskemaet i bilag 2 punkt 31.

Samlet set giver høringssvarene giver ikke Skanderborg Kommune anledning til at ændre kommunens vurdering af, om projektet skal miljøvurderes. Vi vurderer fortsat, at projektet ikke er miljøvurderingspligtigt. Vi har foretaget mindre tilpasninger og rettelser i screeningsskemaet i bilag 2 som følge af de indkomne høringssvar for at tydeliggøre vores vurderinger.

Klagevejledning

Afgørelsen kan, for så vidt angår de retlige forhold, påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet (jf. §§ 49 og 50 i Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) af

- Miljø- og Fødevareministeren (Miljøstyrelsen)
- 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 klage over afgørelsen har ikke opsættende virkning, med mindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer det.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder her <https://kpo.naevneneshus.dk> og logger ind, typisk med NEM-ID. Genvej til Klageportalen findes også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Skanderborg Kommune i Klageportalen.

Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. for at klage og virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. for at klage. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Klagefrist

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Afgørelsen annonceres på Skanderborg Kommunes hjemmeside onsdag den 15. september 2021. En evt. klage skal således være indsendt **senest onsdag den 13. oktober 2021**.

Søgsmål

Hvis afgørelsen skal indbringes for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra offentliggørelsen.

Fritagelse fra klageportalen

Du kan anmode Miljø- og Fødevareklagenævnet om fritagelse for at bruge klageportalen. Du kan søge om at blive fritaget fra at bruge klageportalen, hvis du f.eks.:

- Har et særlig handicap
- Har kognitiv eller fysisk funktionsnedsættelse
- Lider af demens
- Mangler digitale kompetencer
- Er socialt udsat
- Har en eller flere psykiske lidelser
- Har sprogsvækheder, hvor hjælp og vejledning fra myndigheden eller nævnet ikke konkret vurderes at være en egnet løsning.

Er du allerede fritaget fra Digital Post?

Hvis du allerede er fritaget fra Digital Post via Borgerservice, øges din mulighed for at blive fritaget fra digital selvbetjening i forhold til en klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet. En fritagelse fra Digital Post medfører ikke i sig selv, at du kan fritages for at bruge klageportalen. Klager, fra f.eks. en forening, skal foretages digitalt, hvis blot en er i stand til at bruge digital selvbetjening.

Din anmodning skal sendes til Miljø- og Fødevareklagenævnet

Hvis du tilhører en af de nævnte grupper og trods vejledning ikke har mulighed for at bruge klageportalen, kan du sende din anmodning om fritagelse for brug af Klageportalen til nævnet. Du skal begrunde din anmodning om fritagelse for brug af klageportalen. Hvis du er fritaget for at bruge Digital Post af din kommune, bedes du oplyse dette i din anmodning.

Får du afslag på fritagelse, får du en passende frist til at indsende klagen via klageportalen. Hvis du bliver fritaget, vil kommunen oprette klagen i klageportalen på dine vegne.

Orientér kommunen

Når du ansøger om at blive fritaget for brug af klageportalen, er det vigtigt, at du giver besked til Skanderborg Kommune om det. Så ved kommunen nemlig, at der er en klage på vej. Du kan orientere din kommune via mail (skanderborg.kommune@skanderborg.dk), telefon (8794 7000) eller ved at sende et brev til Skanderborg Kommune, Skanderborg Fælle 1, 8660 Skanderborg.

Du kan finde svar på spørgsmål angående klageportalen lige [her](https://naevnenes-hus.dk/start-din-klage/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/spoergsmaal-og-svar-til-klageportalen/) (<https://naevnenes-hus.dk/start-din-klage/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/spoergsmaal-og-svar-til-klageportalen/>)

Såfremt der er spørgsmål i forbindelse med denne afgørelse, er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Hanne Linnet
Miljømedarbejder

Bilag

1. VVM anmeldelse, Lille Nyhavn, dateret 15.07.2021 inkl. bilag 1, 10,11 og del af 13
 - 1.1 Beskrivelse til miljøvurdering Lille Nyhavn
 - 1.10 Sagsnotat – projektets udformning inkl. oversigts tegninger
 - 1.11 Adelgade 130 tegning (oprindeligt Adelgade 116)
 - 1.13 Kort – Situationsplan indretning
2. VVM screeningsskema, dateret 10.09.2021

Kopi af afgørelsen sendes til:

Miljøstyrelsen - mst@mst.dk

Danmarks Naturfredningsforening - dnskanderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet - fr@friluftsradet.dk

Friluftsrådet - soehoejlandet@friluftsradet.dk

Bygherres kontaktperson: JCN Bolig A/S, Anders Bau Sjørslev, abs@jcn-bolig.dk

Øvrige parter i sagen, jf. Forvaltningsloven

Databeskyttelsesrettigheder

Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger her: <https://www.skan-derborg.dk/databeskyttelse>

Her kan du også læse om dine rettigheder som registreret hos os, og hvordan du kontakter vores databeskyttelsesrådgiver.



Bilag 1

VVM anmeldelse, Lille Nyhavn, dateret 15.07.2021

VVM-anmeldelsesskema Lille Nyhavn (jf. BEK nr. 447 af 10/05/2017)

Udfyldt den 15.07.2021 af ABS – JCN bolig – Viborg ingeniørerne og P+P arkitekter

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)	Projektet omfatter opførsel af 72 boliger, fordelt på tre blokke (A, B og C med i alt 64 stk.). Samt et nyt hus på Adelgade 130. Med i alt 8 stk. I alt skal der bygges et bruttoetageareal på 11.385,5 m ² + kælder, fordelt på fremtidig blok A, B og C på 9.040 m ² boliger og 2.345,5 m ² erhverv. Dertil Adelgade 130 med 627,5 m ² boliger, 16,4 m ² erhverv, samt ca. 4.189,2 m ² parkeringskælder med 102 p-pladser + 4 handicap p-pladser, inkl. Affaldsrum, depotrum, teknikrum og adgange til kælder under fremtidige blokke. <i>Der henvises i øvrigt til bilag 1 – Beskrivelse til miljøvurdering Lille Nyhavn</i>	
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Lille Nyhavn A/S, Danmarksvej 26 8660 Skanderborg Lars Kromand 6910 6000 Lk@admincom.dk	
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	JCN Bolig A/S Rymarken 2, 1. sal 8210 Aarhus V. Anders Bau Sjørsløv Projektchef abs@jcn-bolig.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).	Adelgade 116-132, 866 Skanderborg. Del af matr. nr. 108o, 108p, 108u, 108a, 108r, 108k, 108d og 108n Skanderborg Markjorder	
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)	Skanderborg Kommune	
Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000 – Målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.	Der henvises til indsendt myndighedsprojekt på Byg og Miljø den 06.05.2021 som medsendes dette dokument som <i>bilag 13 og 14 arkitekt og ingeniør LN myndigheds projekt.</i>	
Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegnning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg).	Der henvises til indsendt myndighedsprojekt på Byg og Miljø den 06.05.2021 som medsendes dette dokument som <i>bilag 13 og 14 arkitekt og ingeniør LN myndigheds projekt.</i>	
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: 10 b Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.
Projektets karakteristika	Tekst	

VVM-anmeldelsesskema Lille Nyhavn (jf. BEK nr. 447 af 10/05/2017)

Udfyldt den 15.07.2021 af ABS – JCN bolig – Viborg ingeniørerne og P+P arkitekter

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	Bygherren er ejer af de omfattede arealer.
2. Arealanvendelse efter projektets realisering. Det fremtidige samlede bebyggede areal i m ² Det fremtidige samlede befæstede areal i m ² Nye arealer, som befæstes ved projektet i m ²	Bebygget areal for Lille Nyhavn er 2.345,5 m ² og Adelgade 130 er 73 m ² Port i stueplan er ikke medregnet i fodaftrykket. De fremtidige befæstede på p-dæk og i terræn udgør areal på 2.645,2 m ² Der er samlet en forøgelse af befæstede areal på 2.237,2 m ² i forhold til den eksisterende grund inden igangsætning af nedbrydningen Her henvises til arealplan i indsendt myndighedssæt af den 06.05.2021 samt <i>bilag 13 og 14 arkitekt og ingeniør LN myndigheds projekt og bilag 11 Adelgade 130 - Tegninger</i>
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 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 bygningsareal Lille Nyhavn 11.385,5 m ² , i 5 etager. Adelgade 130 på 643,9 m ² , i 4 etager. Der vil ikke være behov for en permanent grundvandssænkning. Der udføres midlertidig grundvandssænkning i byggeperioden, men kun inden for den permanente cut-off spuns. Grundvandssænkningen udføres kun for udskiftning til bærbar bund se <i>bilag 3 geoteknisk undersøgelsesrapport nr. 1 17315 Rev. B, bilag 4 Ekstra boringer Lille Nyhavn og bilag 4A Situationsplan 4AP</i> . Vandmængder der forventes at trænge gennem hele spunsvæggen er 2,6 m ³ pr. time. Der forventes at sænkningen kun udføres til kote 22,00 dog i hjørnet mod nordøst skal der sænkes til kote 20,00 for dybere udskiftning Samlet grundareal: 5483,4 m ² Bebygget areal i alt. 2.417,5 m ² . Det befæstede areal udgør i alt 2.645,2 m ² Ikke oplyst Kote på nyt torv 27.533 Kote på kip af tager 49.760 Højden på byggeriet i forhold til nyt torv: 22,2m Eksisterende bebyggelse mellem forhusbebyggelsen langs Adelgade og søen er fjernet. Adelgade 130 er desuden fjernet, og opføres igen som en del af projektet se <i>bilag 11 Adelgade 130 - Tegninger</i> .
4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde: Vandmængde i anlægsperioden Affaldstype og mængder i anlægsperioden Spildevand til rensesanlæg i anlægsperioden Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden Håndtering af regnvand i anlægsperioden	Anlægsarbejdet vil ikke give anledning til øget risiko for overløb fra, eller nedbrud af den eksisterende pumpestation. Mængden af vand og spildevand i anlægsperioden vil være uændret i forhold til eksisterende vandmængder. Affaldstypen og mængden heraf i anlægsperioden vil være almindeligt byggeaffald. Byggeaffaldet kontrolleres og indmeldes iht. "Skanderborg Kommunes Forskrift for midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter – af den 27. november 2019 I opstarten af byggeriet, inden der udføres fast belægning, bliver det permanentet regnvandssystem etableret. Alt regnvand der opsamles i byggeperioden føres gennem de godkendte SKF-Renseløsning Sedipoint D25. Udføre efter aftale og godkendelse med Skanderborgforsyning som vist på <i>bilag 5 Kloakplan forslag 6_servitut d.09.07.2021 og bilag 6 Tværsnit A til F forslag 6 d. 09.07.2021</i>

VVM-anmeldelsesskema Lille Nyhavn (jf. BEK nr. 447 af 10/05/2017)

Udfyldt den 15.07.2021 af ABS – JCN bolig – Viborg ingeniørerne og P+P arkitekter

Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå	Anlægsperioden forventes at være august 2021 – oktober 2023	
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	For uddybning af flow af råstoffer, herunder jord, henvises der til det vedlagte bilag 2 – Jordhåndteringsplan Lille Nyhavn med bilag 23.05.2018, samt <i>bilag 3 – Geoteknisk undersøgelsesrapport nr. 1 Rev. B - 17315” – 29.04.2021</i> Samt mail fra Peter Frederiksen den 12.07.2021 <i>bilag 4 ekstra boringer Lille Nyhavn – boringer og Bilag 4A Situationsplan 4AP</i>	
6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen: Farligt affald: Andet affald: Spildevand til renselanlæg: Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav: Håndtering af regnvand:	Affaldshåndteringen er for almindelige boliger 72 stk. bolig. Ingen farlig affald i projektet Ingen anden affald i projektet I driftsfasen ledes alt spildevand til offentlig forsyning. Der afsættes plads til fedtudsillere for erhvervslejemål i stueplan. Såfremt det bliver aktuelt, vil spildevand føres her igennem inden det ledt til offentlig forsyning. Mængden heraf koordineres med Skanderborg forsyning. Der ledes ingen spildevand direkte til vandløb, sø eller hav. I opstarten af byggeriet, inden der udføres fast belægning, bliver det permanentet regnvandssystem etableret. Alt regnvand der opsamles i byggeperioden føres gennem de godkendte SKF-Renseløsning Sedipoint D25. Udføres efter aftale og godkendelse med Skanderborgforsyning som vist på <i>bilag 5 Kloakplan forslag 6_servitut d.09.07.2021</i> og <i>bilag 6 Tværsnit A til F forslag 6 d. 09.07.2021</i>	
Projektets karakteristika	Ja	Nej
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?	☒	☐
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?	☒	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?	☒	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?	☒	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 14.
Projektets karakteristika	Ja	Nej
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?	☒	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	☒	Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 17.

VVM-anmeldelsesskema Lille Nyhavn (jf. BEK nr. 447 af 10/05/2017)

Udfyldt den 15.07.2021 af ABS – JCN bolig – Viborg ingeniørerne og P+P arkitekter

støjgrænser?			Skanderborg Kommune har vedtaget forskrift for støjende og støvende bygge- og anlægsarbejde af den 27. november 2019										
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 Skanderborg Kommune har vedtaget forskrift for støjende og støvende bygge- og anlægsarbejde af den 27. november 2019 Denne forskrift overholdes, da der kun udføres støjende, støvende og vibrerende bygge- og anlægsarbejde i tidsrummet mandag til fredag kl. 7-18.										
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. I anlægsperioden: Der kan forventes almindeligt vejestøv i tørre perioder. Anlægsfasen giver dog ikke anledning til støvgener ud over det sædvanlige for byggepladser. I driftsperioden: Nej										
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. Projektet vil kun have behov for belysning i de mørke perioder inden for normal arbejdstid. Der vil være boliger som vil være oplyst i almindeligt omfang. Desuden vil der komme erhverv i stueetagen, som evt. kan blive restauranter, som kan være belyste i aften timerne. Der vil være et offentligt tilgængeligt torveareal, som må forventes at være belyst i aften og nattetimer.										
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: <table border="0"> <tr> <td>1. Søbeskyttelseslinjen</td> <td>Sagsnr.: 01.02.02-P25-14-17</td> </tr> <tr> <td>2. Indkørsel til p-kælder</td> <td>Sagsnr.: 01.02.05-P25-65-18</td> </tr> <tr> <td>3. Byggefelter</td> <td>Sagsnr.: 01.02.05-P25-369-19</td> </tr> <tr> <td>4. Antal p-pladsen</td> <td>Sagsnr.: 01.02.05-P25-424-17</td> </tr> <tr> <td>5. Energiramme</td> <td>Sagsnr.: 01.02.05-P25-67-18</td> </tr> </table>	1. Søbeskyttelseslinjen	Sagsnr.: 01.02.02-P25-14-17	2. Indkørsel til p-kælder	Sagsnr.: 01.02.05-P25-65-18	3. Byggefelter	Sagsnr.: 01.02.05-P25-369-19	4. Antal p-pladsen	Sagsnr.: 01.02.05-P25-424-17	5. Energiramme	Sagsnr.: 01.02.05-P25-67-18
1. Søbeskyttelseslinjen	Sagsnr.: 01.02.02-P25-14-17												
2. Indkørsel til p-kælder	Sagsnr.: 01.02.05-P25-65-18												
3. Byggefelter	Sagsnr.: 01.02.05-P25-369-19												
4. Antal p-pladsen	Sagsnr.: 01.02.05-P25-424-17												
5. Energiramme	Sagsnr.: 01.02.05-P25-67-18												

VVM-anmeldelsesskema Lille Nyhavn (jf. BEK nr. 447 af 10/05/2017)

Udfyldt den 15.07.2021 af ABS – JCN bolig – Viborg ingeniørerne og P+P arkitekter

			6. Boardwalk	Sagsnr.: 01.05.08-P19-1-19
			Alle nævnte dispensationer er givet til sagen.	
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.			Projektet ligger helt ned til Skanderborg sø. Søbeskyttelseslinjen. Sagsnr.: 01.02.02-P25-14-17 Der er allerede givet dispensation.	
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?		X	Kommunen har ikke kendskab til at der er forekomster. Og kommunen vurderer ikke at det er sandsynligt.	
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			Nærmeste fredede område er Bakkely fredningen, som ligger 650 m væk på den anden side af Skanderborg Sø.	
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			Projektet ligger 4,8 km fra nærmeste NATURA 2000 område som er følgende områder: - Habitatområde <i>Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gu</i> - Fuglebeskyttelsesområde <i>Mossø</i>	
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. Der henvises til <i>bilag 1 – Beskrivelse til miljøvurdering – Lille Nyhavn. Dateret 15.07.2021</i> Skanderupbækken omlades, da den inden byggestart går igennem byggegruben. Inden byggeriet opstartes omlades Skanderupbækken derfor omkring den fremtidige kælder, dog inden for byggegruben.	
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser?		X		
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?		X	Arealet ligger i områdeklassificeret område. Der er godkendt jordhåndteringsplan henvises der til det vedlagte <i>bilag 2 – "Jordhåndteringsplan Lille Nyhavn"</i>	
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.		X	Projektet er IKKE placeret i et område der er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Det nærmeste lavningsområde ligger nordvest for byggefeltet, op langs Skanderupgade. Dette er vurderet ud fra kortmaterialet på miljøegis.dk.	
39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		X	Projektet er IKKE placeret i et område der er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Det nærmeste lavningsområde ligger nordvest for byggefeltet, op langs Skanderupgade. Dette er vurderet ud fra kortmaterialet på miljøegis.dk.	
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	Da Kvickly er nedlagt, er det minimal sammenfald af kørsel på indkørsel nord for Adengade 132. Trafikken til byggepladsen ledes gennem indkørsel nord for Adelgade 132 og gennem kommende port i Adelgade 130. Trafikken reguleres efter	

VVM-anmeldelsesskema Lille Nyhavn (jf. BEK nr. 447 af 10/05/2017)

Udfyldt den 15.07.2021 af ABS – JCN bolig – Viborg ingeniørerne og P+P arkitekter

		godkendt plan fra Saferoad <i>bilag 7 Adelgade 130, Skanderborg</i> og godkendelsen <i>bilag 8 Tilladelse_21-00378_2021-06-25</i>
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 i projektet foretaget hensyn for væsentlige skadelige virkninger for miljøet. Der henvises til <i>bilag 1 – Beskrivelse til miljøvurdering Lille Nyhavn. Dateret 15.07.2021</i>

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

Dato: 15-07-2021 Bygherre/anmelder:



Jens Chr. Nielsens Vej 1, 7480 Vildbjerg
Viby Ringvej 11, 3., 8260 Viby
Tlf. 97 13 19 16

Vejledning

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

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

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

Bilag 1.1

Beskrivelse til miljøvurdering Lille Nyhavn

Bilag 1 - Beskrivelse til miljøvurdering – Lille Nyhavn

Orientering

15.07.2021

Notatet har til formål at beskrive de forhold der har indflydelse på den miljøvurdering der udarbejdes af Skanderborg Kommune i forbindelse med opførelsen af projektet Lille Nyhavn. Nærværende notat knytter sig til VVM anmeldelsesskema dateret 15.07.2021.

Følgende beskrives:

- Projektets udformning
- Adelgade 130
- Etablering af spuns
- Foranstaltninger inden grundvandssænkningen påbegyndes
- Grundvandssænkning i udgravningsperioden
- Tørholdelse i byggeperioden, herunder håndtering af regnvand
- Spildevandshåndtering i anlægs- og i driftsperioden
- Regnvand i anlægs- og i driftsperioden

Projektets udformning

Projektets arkitektur, herunder facader, bygningernes udformning og disponering mv, overholder fortsat lokalplanen og projektets oprindelige intentioner om arkitekturen.

I forhold til tidligere fremsendt projektmateriale til Skanderborg kommune, er der foretaget projektforbedringer. Disse er indeholdt i det seneste fremsendte materiale, som er uploadet på Byg og Miljø d. 6. maj 2021, samt medsendt dette notat som *bilag 13 og 14 arkitekt og ingeniør LN myndigheds projekt*.

Der er foretaget ændringer der mindsker indbliksgener, tagkonstruktion og højde på bygningen er reduceret, tagterrasser er udgået og omfang af kælderen er reduceret.

Nærmere beskrivelse af projektforbedringer fremgår af vedlagte *bilag 10 sagsnotat – Projektets udformning*.

Adelgade 130

Bygningen Adelgade 130 udføres som infill-projekt mellem to eksisterende ejendomme. Projektet udføres med port/gennemgang i stueplan der giver adgang til Lille Nyhavn-projektet. De ovenstående etager udføres med boliger. Projektmateriale for Adelgade 130 er vedlagt som *bilag 11. Adelgade 130 tegninger*.

Etablering af spuns:

Inden udgravningsarbejdet på grunden påbegyndes, etableres der en spuns omkring hele byggegruben. Spunsen udføres overalt som en nedpresset stålspons/vibreret stålspons ned til Cut off.

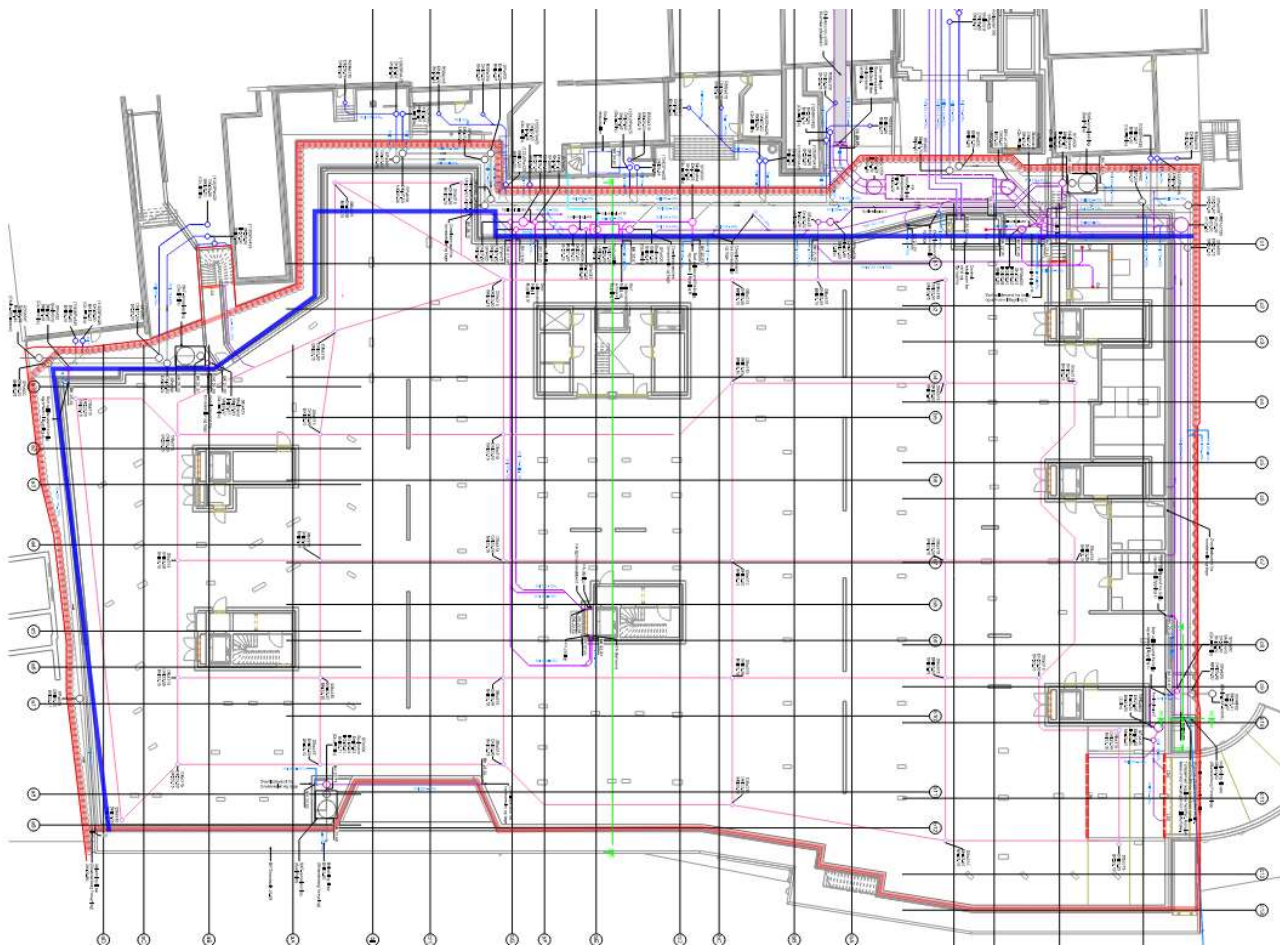
Spunsen har til formål at sikre tilstødende bygninger mod sætningsskader, sikre et godt og effektivt jordarbejde samt at tørholde byggegruben i såvel byggeperioden som i den permanente situation.

Spunsen er flyttet længere ind omkring de nye bygninger, særligt mod vest (Adelgade) og mod syd. Herved er:

- Spunsarbejdet minimeret (omkredsen af spunsen er blevet mindre)
- Jordarbejdet/udgravningsarbejdet minimeret ligesom tilkørsel af nyt sandfyld minimeret
- Der kommer generelt større afstand fra eksisterende bygninger og ud til spunsen, hvilket giver en bedre sikring af eksisterende bygninger.
- Kloakarbejdet op mod Adelgade gjort mere uafhængigt af spunsen

Der er i uge 27 (2021) udført ekstra borer på kritiske steder ved spuns mod syd og Vest. Resultater af disse viser at udgravningskote inde i byggegruben kun er ca. kote 23,0 og ikke kote 21,0 som tidligere antaget. Herved minimering af risiko for sætninger af eksisterende bygninger også mindre. Se bilag 4 og 4A *Ekstra borer og situationsplan med borer*

Geotekniker og spunsentreprenør har været involveret i løsninger med den nedpressede stålspons og placering er som angivet herunder. Tegningen vist der ud over den tidligere placering. Også vedlagt som *bilag 15 Spuns placering*



Figur 1: Spuns omkring byggegruben (Der røde linje viser den tidlige placering, og den blå er den nye spuns placering)

Spunsarbejdet udføres således at følgende krav til vibrationer overholdes:

- 1-10 Hz: 3 mm/s
- 10-50 Hz: Lineær forøgelse fra 3 mm/s til 8 mm/s
- 50-100 Hz: Lineær forøgelse fra 8 mm/s til 10 mm/s

Dette sikres ved opstilling af vibrationsmålere på eksisterende bebyggelse. Der opsættes vibrationsmåler som vist på *bilag 9 Adelgade Vibrationsmåler*

Foranstaltninger inden grundvandssænkningen påbegyndes:

Spunsen føres ned i de dybereliggende lerlag (cut-off = tør byggegrube). Spunsen tætnes desuden i alle samlinger, hvorved denne betragtes er tæt.

Der er tidligere udført 5 vandprøver der er fremsendt til Charlotte Bamberg den 19.09.2018. Prøverne viser ingen vandforurening. Se i øvrig *bilag 12 Grundvandssænkning Lille Nyhavn Skanderborg*

Grundvandssænkning i udgravningsperioden:

Kote for det færdige gulv i kælderen er 23.983, hvilket er højere end tidligere.

Maksimalt vandspejl er 24,0 svarende til F.G i kælderen.

Normalt vandspejl ligger i kote 23 – 23,50

Udgravningskoter er ved supplerende boringer fundet til at ligge højere end tidligere antaget, hvorved grundvandssænkning i byggeperioden også forventes minimeret Se bilag 4 ekstra boringer Lille Nyhavn – boringer. Da vandprøver ovenfor er konstateret rene forventes midlertidig grundvandssænkning inde for Cut-off spuns udledt til Skanderborg så, i overensstemmelse med *bilag 12 Grundvandssænkning Lille Nyhavn Skanderborg*

Tørholdelse i byggeperioden, herunder håndtering af regnvand:

Kote for det færdige gulv i kælderen er 23.983, hvilket er højere end tidligere.

Maksimalt vandspejl er 24,0 svarende til F.G i kælderen.

Normalt vandspejl ligger i kote 23 – 23,50

Der indlægges dræn under gulv i kælderen som i det meste af byggeperioden og i byggeriets levetid vil sikre en tør kælder/byggegrube. Dræn forventes at lægge i ca. kote 23,30

Regnvand tilkobles løbende Skanderborgforsynings separat system, som er anlagt i starten af byggeperioden. Se *bilag 5 Kloakplan forslag 6_Servitut d.09.07.2021*

Spildevandshåndtering i anlægs- og i driftsperioden:

Skanderborg forsynings eksisterende tinglyste fællesledning som ligger på grunden, og modtager regn og spildevand fra Adelgade 116 til 132, omlægges i midlertidig ledning ved Adelgade bygningerne. Efter nedpresning af spuns etableres der de permanente separat kloakerings ledninger for forsyningen.

I anlægs- og i driftsperioden ledes spildevand til offentlig forsyning. Mængder i både anlægs- og driftsperioden er koordineret mellem Viborg ingeniørerne og Skanderborg forsyning. Se *bilag 5 Kloakplan forslag 6_Servitut d.09.07.2021*

Regnvand i anlægs- og i driftsperioden:

I opstarten af byggeriet, inden der udføres fast belægning, bliver det permanentet regnvandssystem etableret. Alt regnvand der opsamles i byggeperioden føres gennem de godkendte SKF-Renseløsning Sedipoint D25. Udføre efter aftale og godkendelse med Skanderborgforsyning som vist på *bilag 5 Kloakplan forslag 6_Servitut d.09.07.2021* og *bilag 6 tværsnit A til F forslag 6d. 09.07.2021*

På baggrund af ovenstående beskrivelser, vurderes det ikke at recipienten vil blive påvirket negativt i byggeperioden og driftsfasen.

Bilag 1.10

Sagsnotat – projektets udformning inkl. oversigts tegninger

Sagsnotat – Ændringer af projektets udformning

Virk. projekt id: 1412.20
 Bygherre: Lille Nyhavn A/S og JCN Bolig
 Byggesag: Lille Nyhavn, Skanderborg
 Versionsdato: 01
 Dato: 14-07-2021
 Udarbejdet af: THE

1.1 Indledning

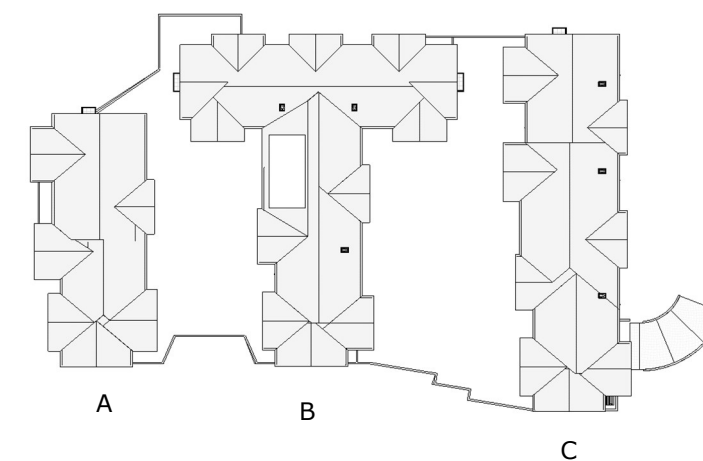
Nærværende notat har til formål at redegøre for projektmæssige ændringer vedr. byggeriets ydre udformning.

Der henvises til ændringer i forholdt til tidligere fremsendt projektmateriale til Skanderborg kommune, sammenlignet med senest fremsendte projektmaterialet (uploadet på Byg og Miljø d. 6. maj 2021).

Tidligere anviste tagterrasser er udgået og der er arbejdet med ændringer af tagkonstruktion og bearbejdning af facadeudtrykket. Dette for at mindske det visuelle udtryk af tagkonstruktionen og minimere indbliksgener.

Bygningens højde er reduceret. Det samlede areal af parkeringskælderen er reduceret og dybden på kælderen er hævet.

Nedenfor angives tiltagene nærmere.



1.2 Tiltag

Ændringer ved tagkonstruktion:

- Tagterrasser er udgået
- Bygningshøjde er reduceret ved taghældning er ændret fra 40 til 35 grader på "hovedbygninger"
- Taghældning ændret fra 45 til 40 grader på kviste.
- 13 kviste er ændret fra hældningstag til fladt tag.
- Alle vinduer i gavltrekanter og kviste er fjernet.

Ændringer facader:

- Der er foretaget mindre justeringer af facadedisponeringer, placeringer af døre og vinduer. Opdateret facadetegninger er uploadet på Byg og Miljø d. 6. maj 2021.
- Der er foretaget tiltag ved facader og altaner for at mindske indbliksgener. Vinduesplaceringer og afskærmning af altaner med ugenomsigtigt værn.

Parkeringskælder og terræn

- Kælderens samlede areal er reduceret og koten for gulv i kælderen er hævet. Dette medfører en mindre udgravning end tidligere planlagt. Størrelse og disponering af kælderen fremgår af tegningsmateriale uploadet på Byg og Miljø d. 6. maj 2021.
- Mod syd etableres et beplatingsbælte og 2,3 meter højt hegn i skel for at mindske indbliksgener mod nabo.

Supplerende oplysninger:

Tegninger i nærværende notat angiver nye facader, højder og udtryk efter disse reduktioner. De viste billeder/tegninger er udklip af tegninger og visualiseringer. Der henvises generelt til seneste materiale uploadet til Skanderborg kommune via Byg og Miljø.

Ved de nævnte tiltag er den rejste flade som tagkonstruktionen udgør, samlet blevet reduceret med 561 m².

Det vandrette fladeareal af tagkonstruktion (bygningssaftryk) er samlet 2627 m². Dette er dermed det mindst mulige areal af tagkonstruktionen - såfremt hele bygningen udføres med fladt tag (hvilket ikke er muligt iht. lokalplanen)

Efter redueringen er arealet af den rejste flade på tagkonstruktionen 3040 m².
Dvs. forskellen på tagets areal og det fysisk mindst mulige areal er 413 m².

Alle vinduer i gavle og kviste er fjernet, hvilket mindsker opfattelsen af tagkonstruktionen som en etage.

Tagterrasse er udgået, så tagrummet alene anvendes til teknik og depotrum, og der vil dermed ikke være personophold.

Den reduceret taghældning gør, at store dele af tagrummet ikke vil være fremkommelig.

Da 13 kviste er ændret til fladtagskviste, er tilsvarende 13 gavltrekanter på kvistene udgået.
Derved er mængden af lodrette gavlvægge placeret i tagkonstruktionen væsentligt reduceret.

Nederst i nærværende notat vises princip for afskærmning af altaner og tiltag ved nabo mod syd der mindsker indbliksgener

1.3 Ændringer ved tagkonstruktion

Eksempel vist på bygning A mod syd.

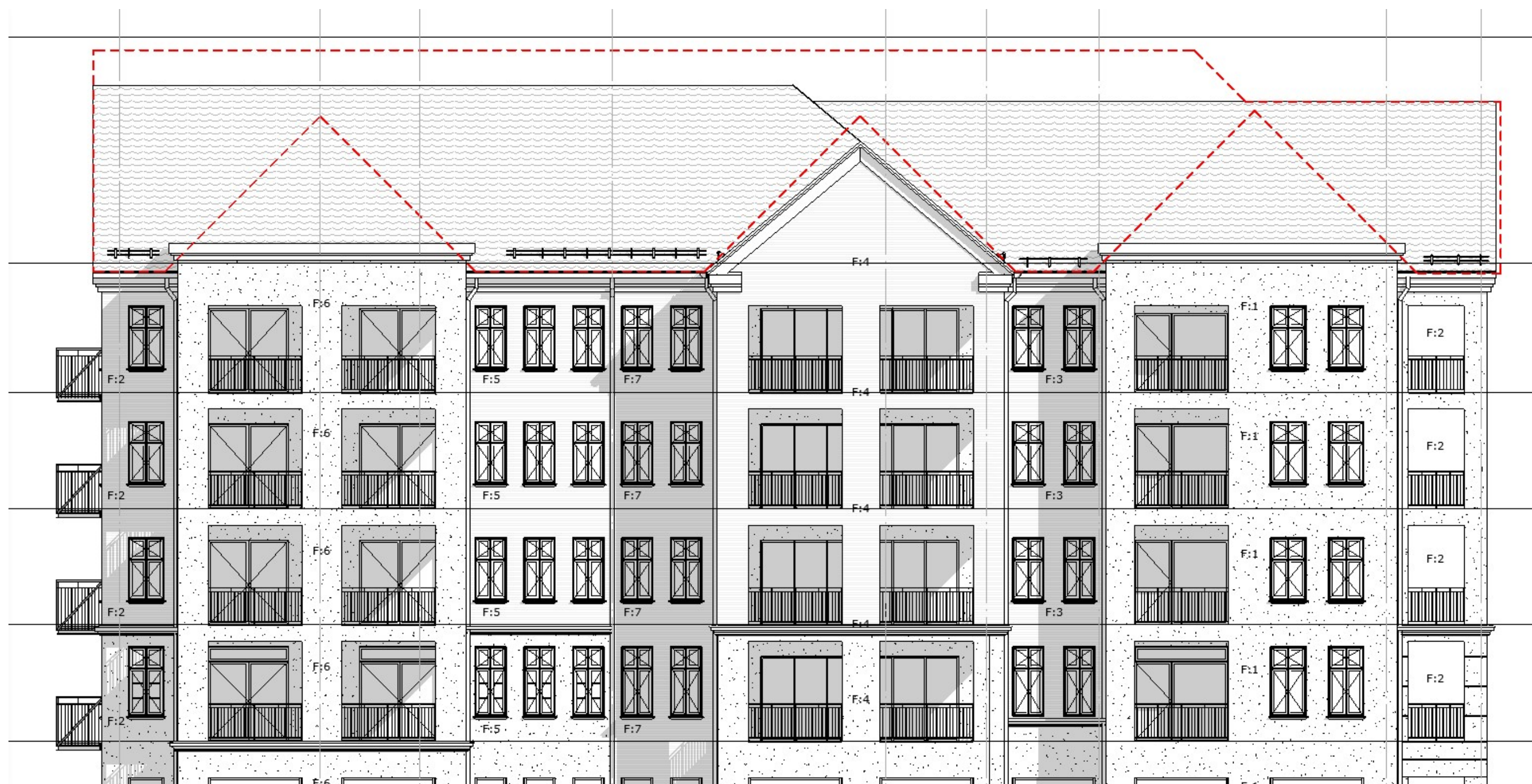


1.4 Eksisterende facade mod syd



1.5 Ny facade mod syd



1.6 Sammenligning – ny og eksisterende facade mod syd

1.7 Reduceret arealer i tagkonstruktionen mod syd



1.8 Ændring af bygningshøjde – eksempel bygning A

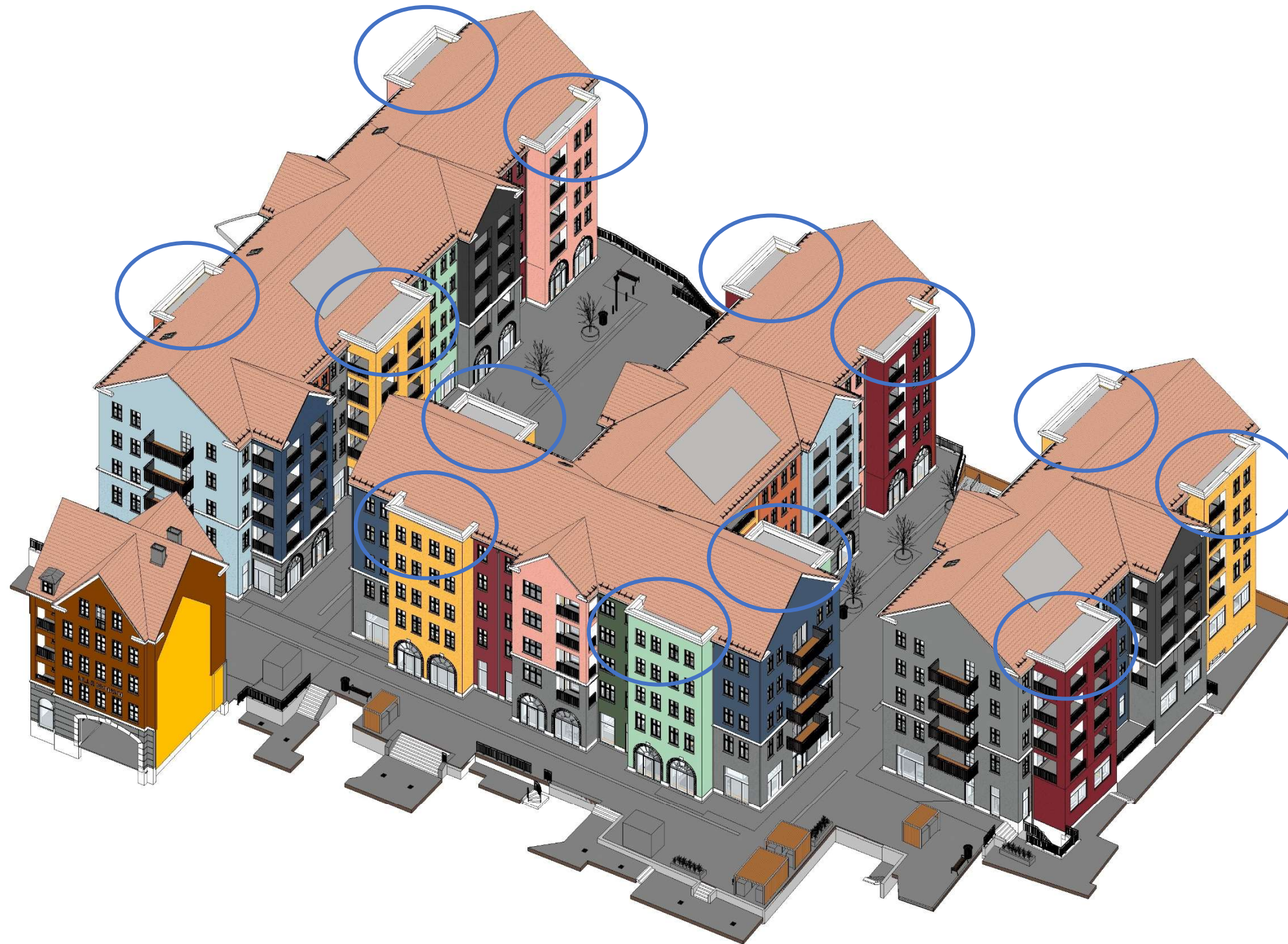


Højder eksisterende projekt.
Gavl mod øst (søen)

Reduceret højder ved løsningsforslag.

Højde på de to yderste kviste er **reduceret 3,6 m** i højden.
Højde "hovedbygning" og midterste kvist er reduceret ca. 0,9 m.

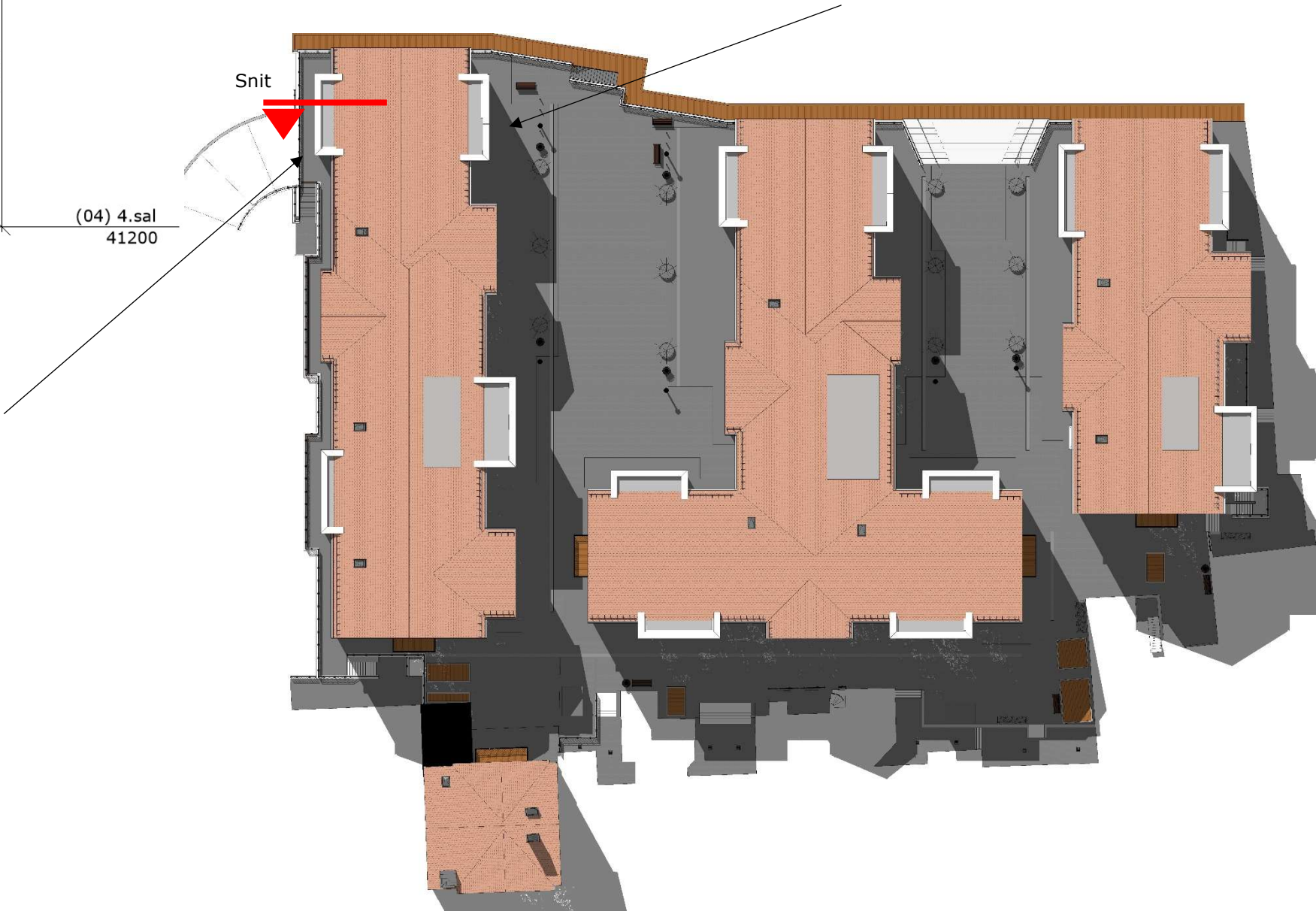
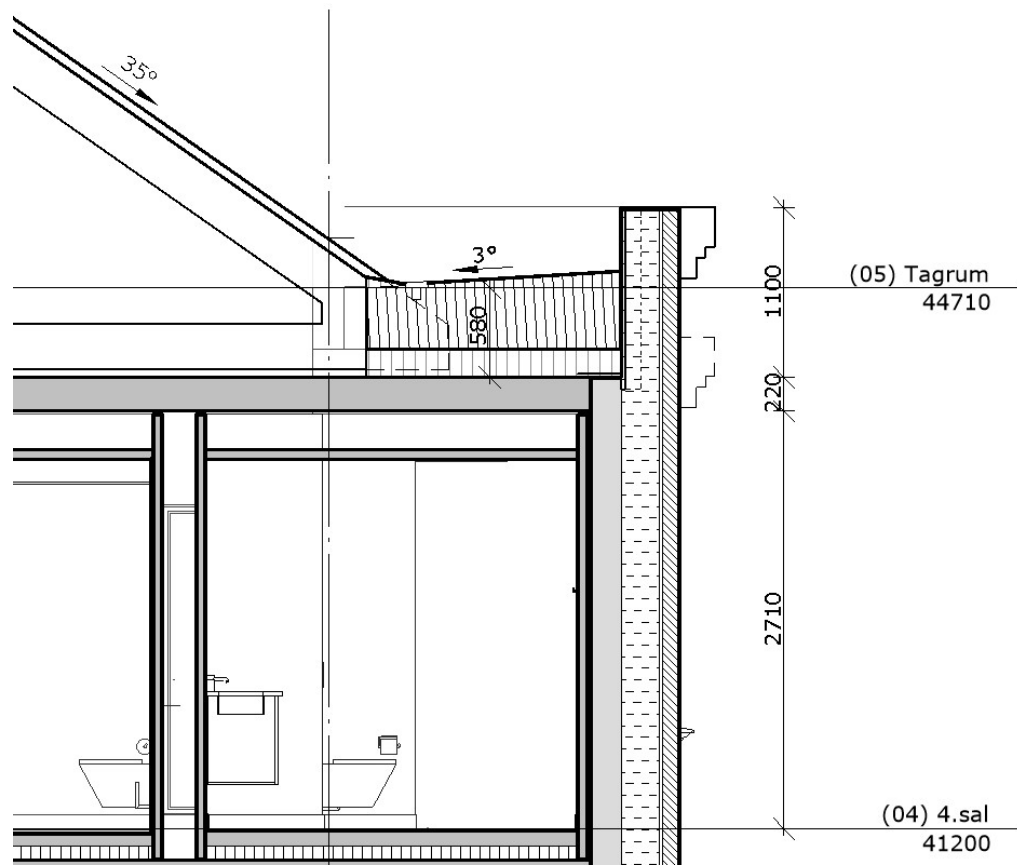
1.9 Omfang af reduceret kviste



13 kviste er ændret til fladtagskviste.

Ved øvrige 8 kviste er taghældningen reduceret fra 45 til 40 grader.

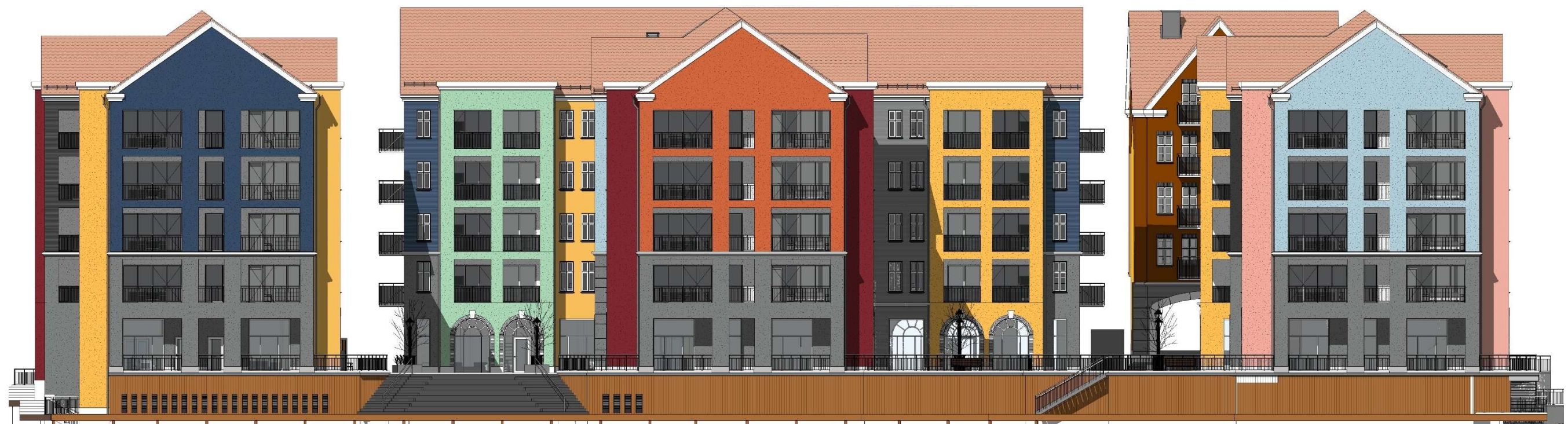
1.10 Fladtagskviste



1.11 Ny facade mod nord



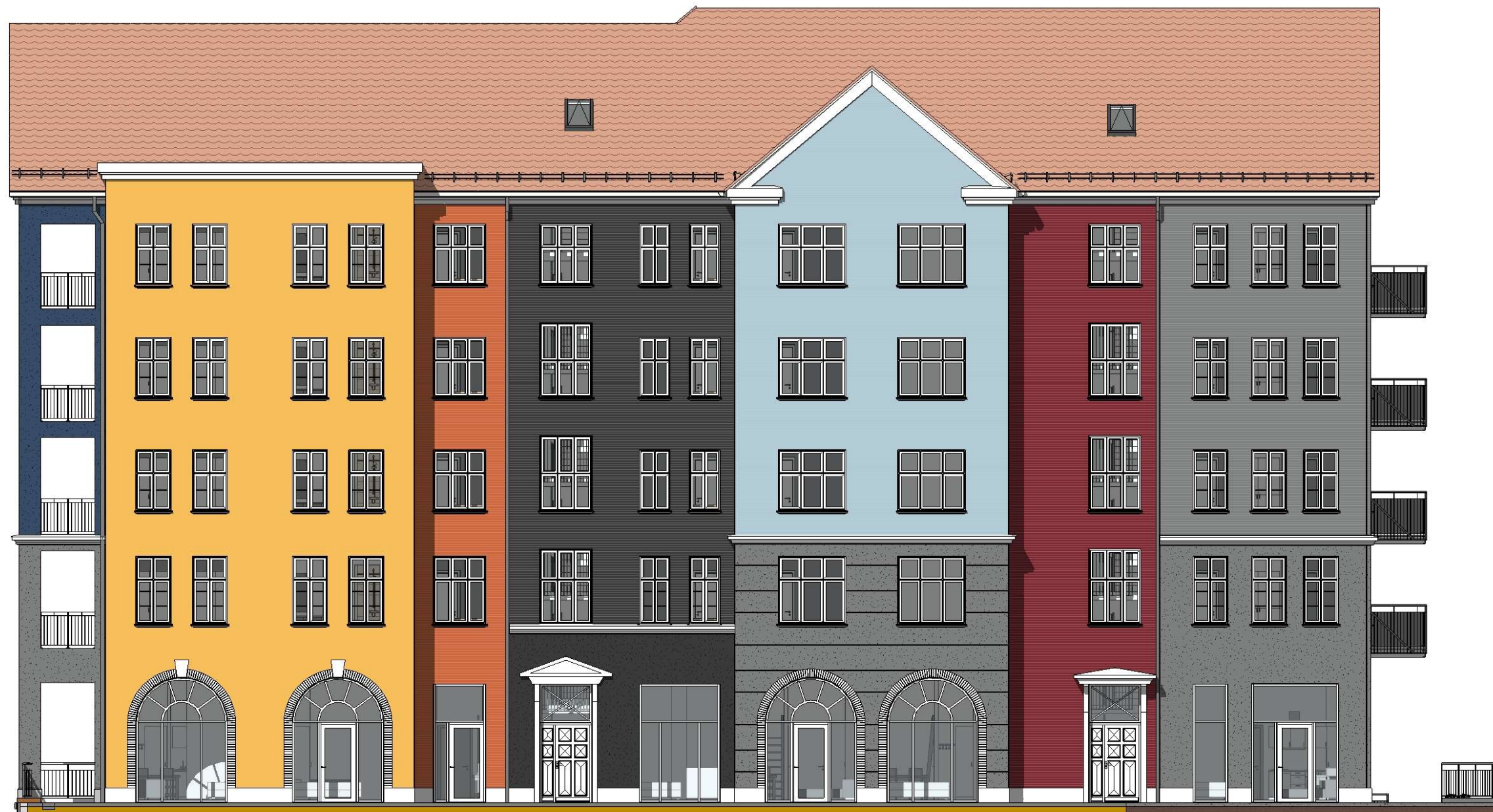
1.12 Nye facader mod øst og vest



1.13 Ny facade mod syd



1.14 Ny facade bygning A mod nord



1.15 Ny facade bygning B nord



1.16 Ny facade bygning B syd



1.17 Ny facade bygning C syd

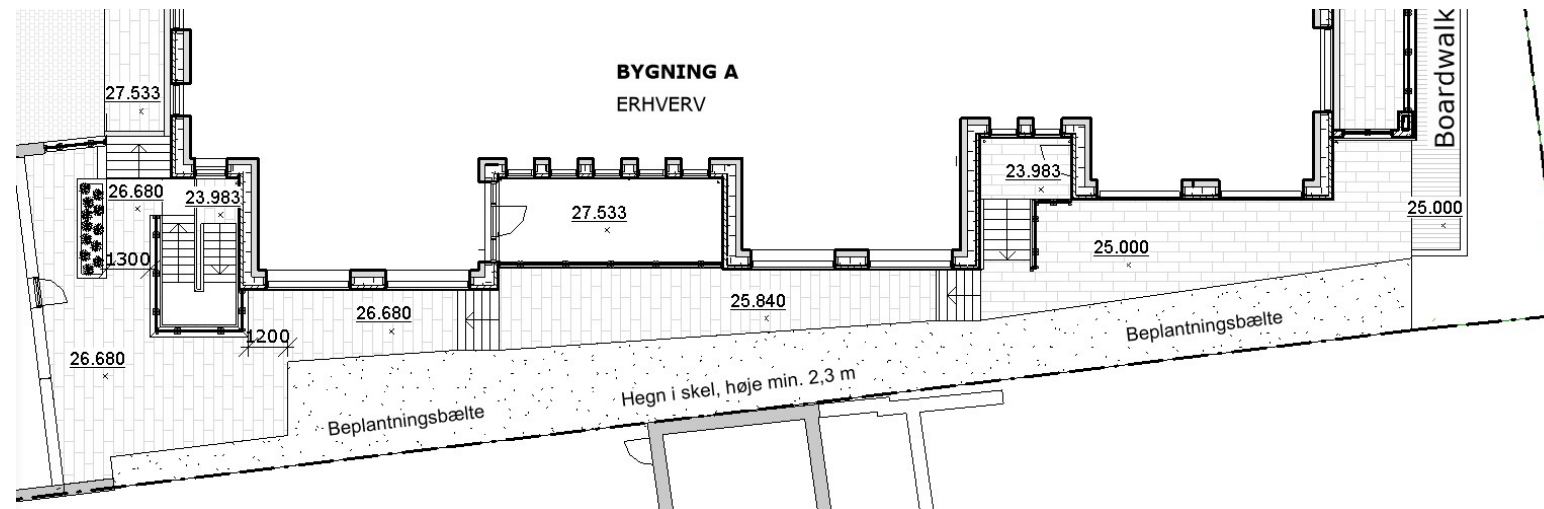


1.18 **Oversigt**



1.19 Bygning A og areal mod nabo mod syd

Mod syd etableres et beplantningsbælte som forhindrer forbigående i at komme tæt på skel og naboejendommen. Bag beplantningen langs skel etableres der et lukket hegn i faste materialer og en højde på min. 2,3 m. Terrænet falder og hegnet vil aftrappe så det altid er min. 2,3 m over terræn.



Vinduer i bygning A mod syd udføres hævet over gulvniveau med en brystning på 1 meter for at minimere indbliksgener. Det mørke areal på nedenstående billede angiver afskærmning med 2,3 meter højt hegn.



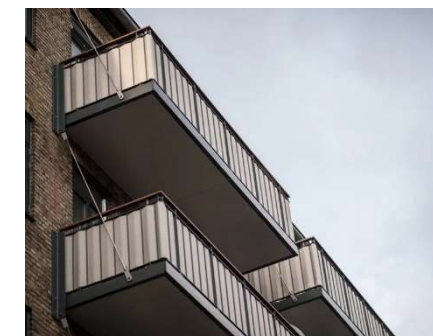
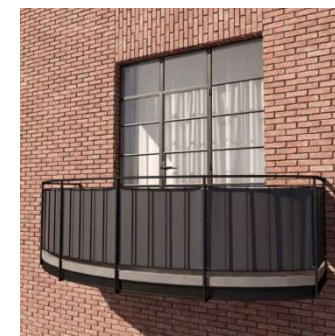
1.20 Afskærmning af altaner

Værn på altaner udføres som balustreværn af malet fladstål.

Bag værnet etableres et altansejl som fastgøres mekanisk til stålværnet. Sejlene udføres ensfarvet så altanerne fremstår med samme udtryk. Hvert sejl tilpasses størrelsen på den aktuelle altan, således sejlet fremstår som en integreret del af altanen.

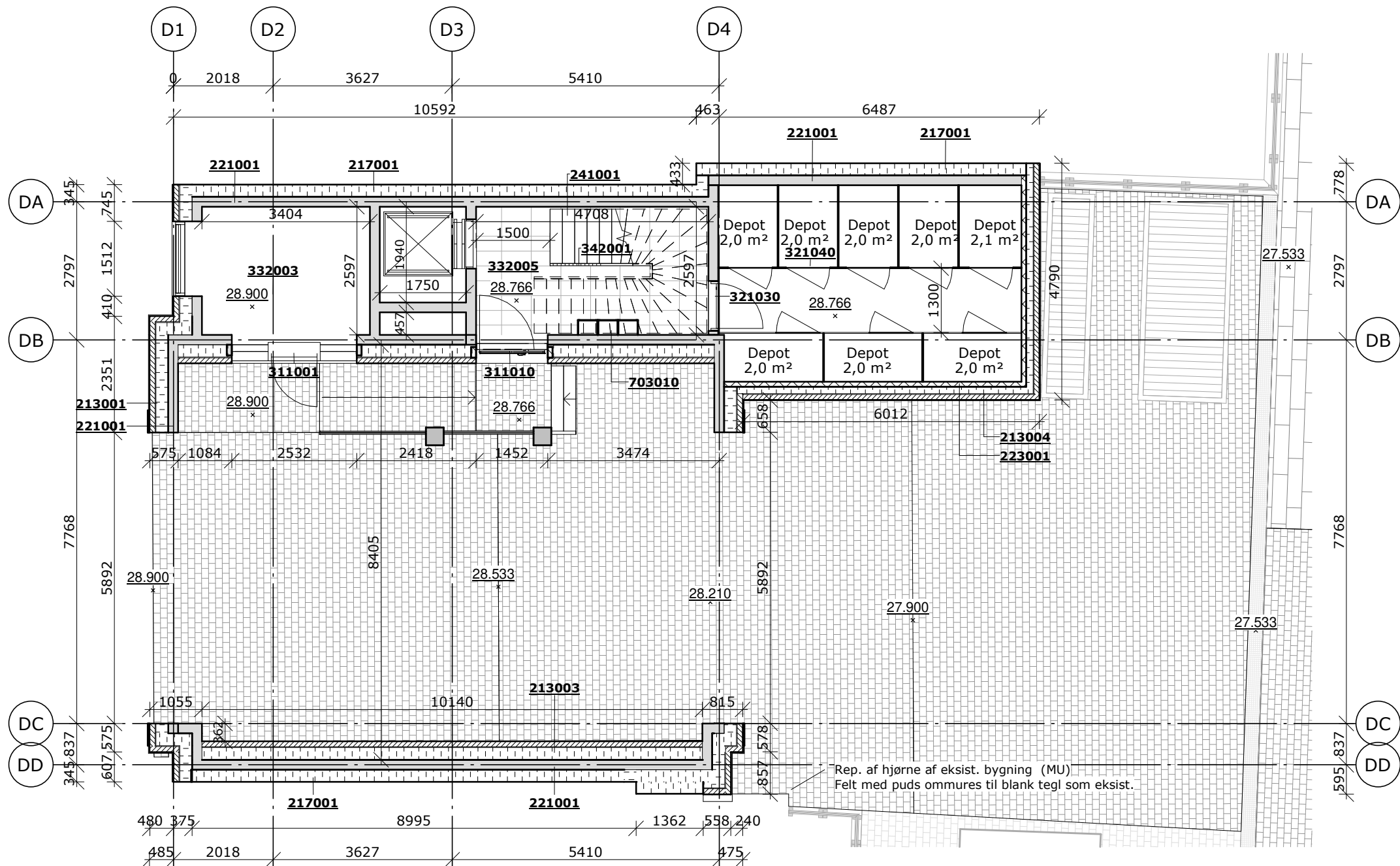
Afskærmning med sejl udføres på alle altaner med undtagelse af altaner på gavle mod søen. Sejlet gør værnet ugenomsigtigt og vil minimere indbliksgener både internt i bebyggelsen og for naboer.

Princip for altansejl er vist på billederne.



Bilag 1.11

Adelgade 130 tegning (oprindeligt Adelgade 130)



SIGNATURFORKLARING

Vægtyper iht. nr. på bygningsdele.

- Ydervægge, betonelement, mineraluldsisolering og teglsten.
- Betonelementvægge.
- Indv. porebetonvægge.
- Indv. fibergipsvæg, dobbeltvæg.
- Indv. fibergipsvæg.
- Angiver områder med sænket loft og inddækninger af installationer.

DØRE:

Døre udføres med min. fribredde på 0,77 m. Gulvskinner mellem overgange i gulvbelægninger udføres under dørblad ved døre.

Dørnummering:

DP.UD.01
bredde, højde (hulmål)
brand, lyd

Dørbetegnelser:

- UD: Udvendig dør
- ID: Indvendig dør
- DP: Dør, plade
- DG: Dør, glas
- DS: Dør, stål
- DH: Dør, hårdtræ
- DDG: Dobbeldør, glas
- SL: Skaktlåde

GENERELT:

Boligtyper forefindes både ret og spejlvendt. Vinduesåbninger samt døre til de enkelte typer kan variere. Se etageplaner for placering.

For målsætning af badeværelser/ badekabiner se rumtegning for badekabiner.

Alle mål på tegningen er i mm.

Tegn. nr.: Rev.:

K01-1-300

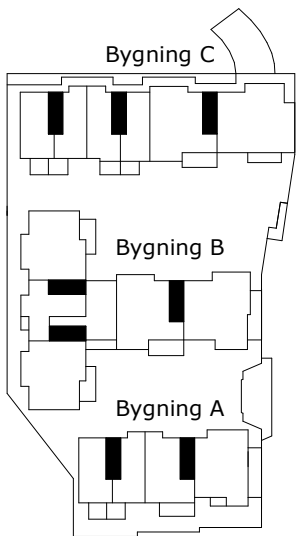
LilleNyhavn

BYGHERRE:

Lillenyhavn A/S og JCN Bolig

Adelgade 116, 8660 Skanderborg

Sags nummer.: 1412.20



Foreløbigt tryk
14-07-2021
13:41:23

- 213001 TUNG YDERVÆG, TEGL (MU)
Udv. overflade vandskuret eller pudset iht. facadetegninger
108 mm teglsten
17 mm hulrum/tolerance
250 mm mineraluldsisolering, klasse iht. Energiramme
Bagmur forekommer både som tung og let
- 213003 TUNG YDERVÆG, TEGL (MU)
108 mm teglsten, rød
17 mm hulrum/tolerance
250 mm mineraluldsisolering, klasse iht. energiramme
- 213004 TUNG YDERVÆG, TEGL (MU)
108 mm teglsten, rød
17 mm hulrum/tolerance
140 mm mineraluldsisolering, klasse iht. Energiramme
Bagvæg af porebeton
- 217001 MINERALULDSISOLERING (MU)
245 mm, mekanisk fastgjort
Isoleringskasse iht. energiramme i ing.projekt.
- 221001 BETONELEMENTVÆG (IHT. ING. PROJ.)
- 223001 INDV. POREBETONVÆG, 100 MM (PO)
100 mm porebeton opmuret i blokke, systemprodukt
Udføres med 3x150 mm Fibertex F4M som underlag
Samlinger og lim iht. leverandør

- 241001 BETONELEMENTTRAPPE (BEL)
Indv. elementtrappe i lys terrazzo
10 mm vaskekant
Grund 250 mm
Stigning max 180 mm
Underside af løb og repos spartles og males
- 311001 FACADEPARTI, INDGANGSPARTI, GLAS-ALU (ALU)
Faste og gående partier, systemleverance
Type som Schüco
Karmdybde 180 mm
Klimadøre
U-værdier iht. energiramme
Ved opgange tilslutning til dørtelefon
Varierende størrelser og sprosseriger
Se facader og oversigtstegninger
- 311010 FACADEDØR, HÅRDTRÆ (TØ)
Facadedør, klimadør
Fiberbundtrin
Varierende størrelser, udformning og udskæringer
Se facader og oversigtstegninger.
Tilslutning til dørtelefon, el-lås og karmoverføring.
- 321030 INDV. DØR, GALVANISERET STÅL, EI2 60-C, 10M, 1010x2110mm (TØ)
Udføres som galvaniseret stål med fuger og rustfri gulvskinne

- 321040 INDV. DEPOTRUMSDØR I GITTERVÆGGE, STÅL, 9M, 910x2110mm (DE)
Systemleverance, gittervægge og døre til depotrum som Troax
Udføres aflåselige med hængelås for systemnøgle som lejligheder
- 332003 GULV I ERHVERV, 520 MM (UG)
20 mm gulvbelægning (BYGHERRE)
100 mm cementbaseret slidlag (UG)
400 mm trykfast isolering (UG)
- 332005 GULV I TRAPPEOPGANG, 520 MM (UG)(MU)
10 gulvklinker inkl. Lim (MU)
Sokkelklinker på tilstødende vægge (MU)
70 mm cementbaseret slidlag (UG)
440 mm trykfast isolering/lydisolering (UG)
- 342001 INDV. TRAPPEVÆRN, STÅLVÆRN (SM)
Balusterværn som Dalton type X.
Pulverlakeret, farve og udformning iht. aftale med bygherre.
Værn på elementtrapper leveres og monteres af trappeleverandør.
10 x 30 mm balustre c/c 90 mm.
10 x 40 mm håndliste med afrundet kanter.
10 x 40 mm bundskinne, medløber.
- 703010 POSTKASSEANLÆG, SYSTEMLEVERANCE (TØ)
Postkasseanlæg som Mefa 701
Inkl. skrå topafdækning
Monteres på væg iht. Tegningsmateriale.

Rev.: Beskrivelse: Rev. dato:

Tegn. navn:
Plan - Adelgade - Stueetage

Fase: Opdateret forprojekt

Dato: 14.07.2021

Målestok: 1:100

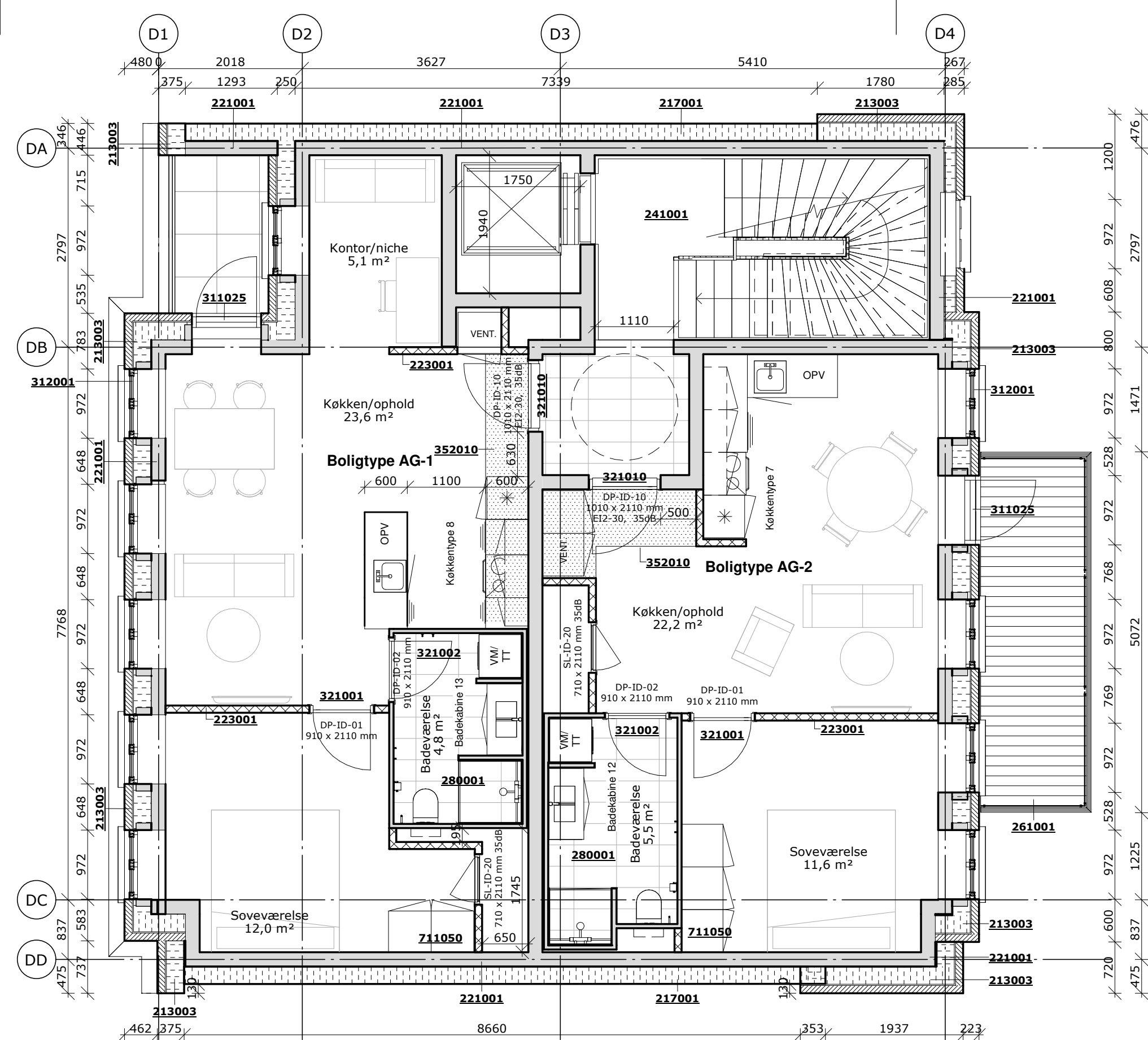
Format: A3

Tegnet/kontrolleret af: MIN/THE

TOTALENTREPRENØR:
JCN BOLIG
Rymarken 2, 1. sal
8210 Aarhus C
Tlf: 97 73 19 16

ARKITEKT:
P+P arkitekter A/S
Kystvejen 17, 5.sal
8000 Aarhus C
Tlf: 86 18 50 00

INGENIØR:
Viborg Ingeniørerne A/S
Fabrikvej 4
8800 Viborg
Tlf: 86 62 41 11



- 280001

BADEKABINE (BK)
Systemleverance, samlet leverance og fuldt apteret
Betonvægge, -dæk og loft.
Geometri, fliser, placering af komponenter mv. iht. tegning.
Inventar, armatur mv. iht. aftale med bygherre.
MK godkendt vådrumsmembran.
- 311025

TERRASSEDØR, TRÆ/ALU, UDADGÅENDE (TØ)
Karmdybde 149 mm
Forefindes som enkelt- eller dobbeltdør
Forefindes med eller uden fast sidepart eller overparti
Friktionsbremse og børnesikring
Forskellige størrelser, inddelinger og sprosseringer, se facader og vinduesoversigt
- 213003

TUNG YDERVÆG, TEGL (MU)
108 mm teglsten, rød
17 mm hulrum/tolarsance
250 mm mineraluldsisolering, klasse iht. energiramme
- 217001

MINERALULDSISOLERING (MU)
245 mm, mekanisk fastgjort
Isoleringskasse iht. energiramme i ing.projekt.
- 221001

BETONELEMENTVÆG (IHT. ING. PROJ.)
- 223001

INDV. POREBETONVÆG, 100 MM (PO)
100 mm porebeton ulmuret i blokke, systemprodukt
Udføres med 3x150 mm Fibertex F4M som underlag
Samlinger og lim iht. leverandør
- 241001

BETONELEMENTTRAPPE (BEL)
Indv. elementtrappe i lys terrazzo
10 mm vaskekant
Grund 250 mm
Stigning max 180 mm
Underside af løb og repos spartles og males
- 261001

PÅHÆNGT STÅLALTAN (SM)
21 x 145 mm Hårdtræs brædder
25 x 45 mm Hårdtræs strøer
Stålramme/vange iht. leverandør
inkl. afløbsplade med fald mod front
Underplade/loft som 8-10 mm fibercementplade

SIGNATURFORKLARING

Vægtyper iht. nr. på bygningsdele.

- Ydervægge, betonelement, mineraluldsisolering og teglsten.
- Betonelementvægge.
- Indv. porebetonvægge.
- Indv. fibergipsvæg, dobbeltvæg.
- Indv. fibergipsvæg.
- Angiver områder med sænket loft og inddækninger af installationer.

DØRE:

Døre udføres med min. fribredde på 0,77 m. Gulvskinner mellem overgange i gulvbelægninger udføres under dørblad ved døre.

Dørnummering:

DP.UD.01
bredde, højde (hulmål)
brand, lyd

Dørbetegnelser:

- UD:

Udvendig dør
- ID:

Indvendig dør
- DP:

Dør, plade
- DG:

Dør, glas
- DS:

Dør, stål
- DH:

Dør, hårdttræ
- DDG:

Dobbeldør, glas
- SL:

Skaktlåge

GENERELT:

Boligtyper forefindes både ret og spejlvendte. Vinduesåbninger samt døre til de enkelte typer kan variere. Se etageplaner for placering.

For målsætning af badeværelser/ badekabine se rumtegning for badekabiner.

Alle mål på tegningen er i mm.

- 312001

VINDUE, TRÆ/ALU (TØ)
Karmdybde 149 mm
Forefindes med opluk og som fast vindue
Sidehængt opluk
Forskellige størrelser, inddelinger og sprosseringer, se facader og vinduesoversigt
- 321001

INDV. DØR, TRÆ, 9M, 910x2110mm (TØ)
Udføres med gerigter og gulvskinne i rustfri stål.
Fribredde min. 0,77 m.
- 321002

INDV. DØR, TRÆ, 9M, BADEVÆRELSESDØR, 910x2110mm (TØ)
Udføres med gerigter og gulvskinne i rustfrit stål.
Dørblad forsegles/beskyttes i top og bund.
Fribredde min. 0,77 m.
- 321010

INDV. ENTREDØR, TRÆ, 10M, EI2-30, 35dB,
1010x2110mm (TØ)
Entredør mod opgang
Udføres med gerigter på indv. side og fuges mod trapperum
SKAFOR godkendt klasse rød
- 352010

INDDÆKNING AF INSTALLATIONER (TØ)
12,5 mm fibergipsplader
45 mm stålskellet
Hjørnespartelkanter
Tilpasses sammenbygning med tilstødende vægge
Koordinering med ventilation og inventar
- 711050

GARDEROBESKAB, B600xD600xH2100 (IN)

Tegn. nr.: Rev.:

K01-1-301

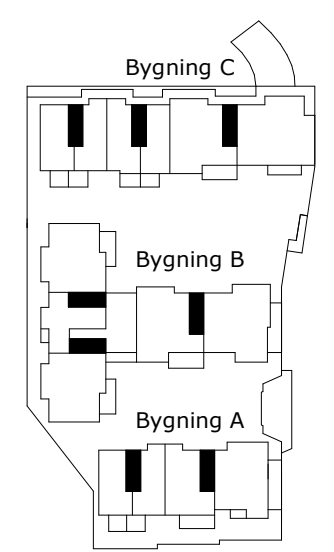
LilleNyhavn

BYGHERRE:

Lillennyhavn A/S og JCN Bolig

Adelgade 116, 8660 Skanderborg

Sags nummer.: 1412.20



Foreløbigt tryk
14-07-2021
13:41:26

Rev.: Beskrivelse: Rev. dato:

Tegn. navn:
Plan - Adelgade - 1. - 3. sal

Fase: Opdateret forprojekt

Dato: 14.07.2021

Målestok: 1:60

Format: A3

Tegnet/kontrolleret af: MIN/THE

TOTALENTREPRENØR:
JCN BOLIG
Rymarken 2, 1. sal
8210 Aarhus C

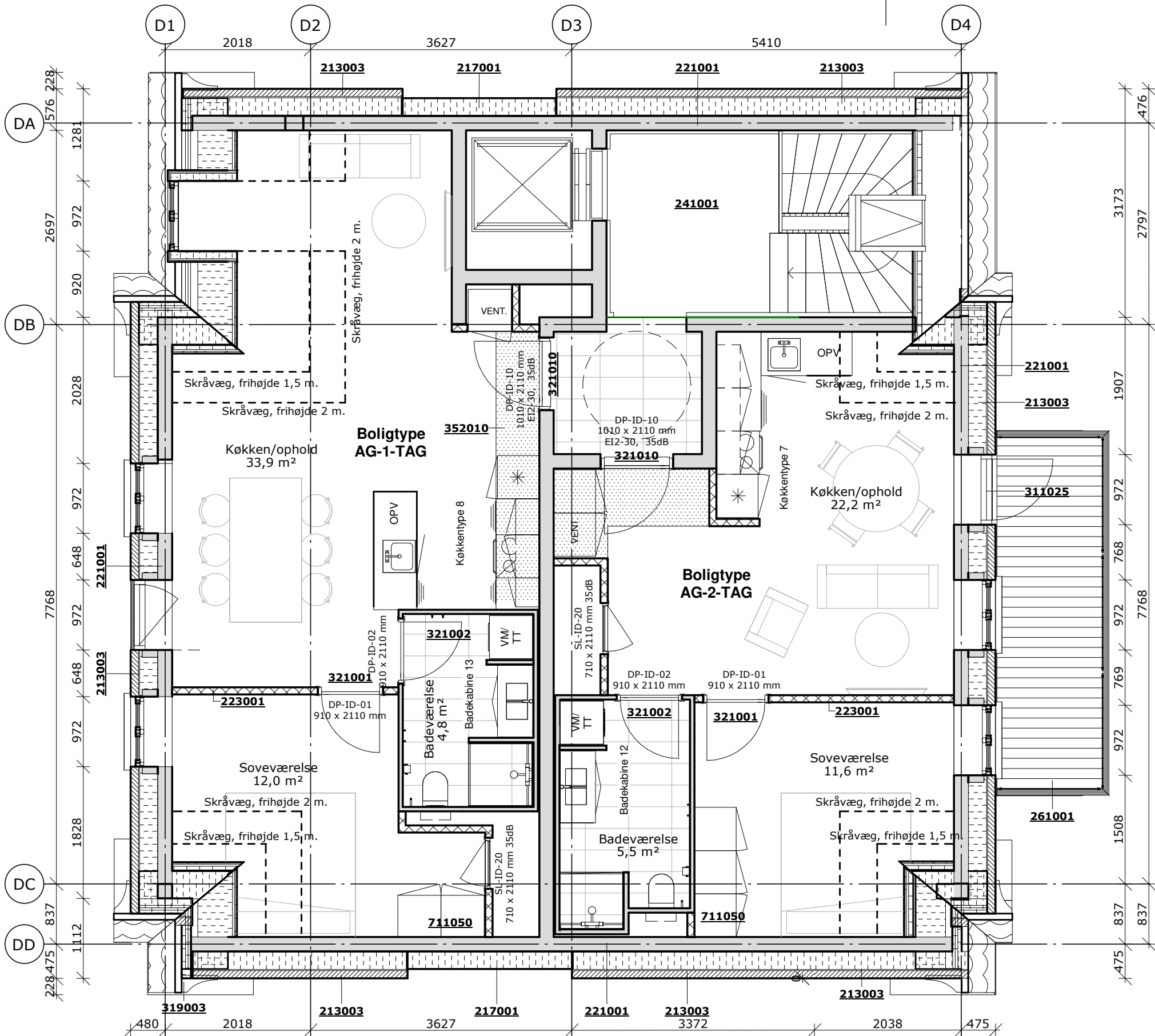
Tlf: 97 73 19 16

ARKITEKT:
P+P arkitekter A/S
Kystvejen 7, 5.sal
8000 Aarhus C

Tlf: 86 18 50 00

INGENIØR:
Viborg Ingeniørerne A/S
Fabrikvej 4
8800 Viborg

Tlf: 86 62 41 11



- 311025 TERRASSEDØR, TRÆ/ALU, UDADGÅENDE (TØ)
Karmdybde 149 mm
Forefindes som enkelt- eller dobbeltdør
Forefindes med eller uden fast sidepart eller overparti
Friktionsbremse og børnesikring
Forskellige størrelser, inddelinger og sprosseringer,
se facader og vinduesoversigt
- 319003 FACADEUDSMYKNING - GESIMS, TAG (MU)
Gesims langs taghældning i gavle.
Buet udformning iht. tegning.
Opmuret i tegl og trukket i bue med puds.
Indfarvet puds.

- 213003 TUNG YDERVÆG, TEGL (MU)
108 mm teglsten, rød
17 mm hulrum/tolerance
250 mm mineraluldsisolering, klasse iht.
energiramme
- 217001 MINERALULDSISOLERING (MU)
245 mm, mekanisk fastgjort
Isoleringskasse iht. energiramme i ing.projekt.
- 221001 BETONELEMENTVÆG (IHT. ING. PROJ.)
- 223001 INDV. POREBETONVÆG, 100 MM (PO)
100 mm porebeton opmuret i blokke, systemprodukt
Udføres med 3x150 mm Fibertex F4M som underlag
Samlinger og lim iht. leverandør

- 241001 BETONELEMENTTRAPPE (BEL)
Indv. elementtrappe i lys terrazzo
10 mm vaskekant
Grund 250 mm
Stigning max 180 mm
Underside af løb og repos spartles og males
- 261001 PÅHÆNGT STÅLALTAN (SM)
21 x 145 mm Hårdtræs brædder
25 x 45 mm Hårdtræs strøer
Stålramme/vange iht. leverandør
inkl. afløbsplade med fald mod front
Underplade/loft som 8-10 mm fibercementplade

SIGNATURFORKLARING

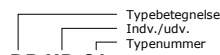
Vægtyper iht. nr. på bygningsdele.

-  Ydervægge, betonelement, mineraluldsisolering og teglsten.
-  Betonelementvægge.
-  Indv. porebetonvægge.
-  Indv. fibergipsvæg, dobbeltvæg.
-  Indv. fibergipsvæg.
-  Angiver områder med sænket loft og inddækninger af installationer.

DØRE:

Døre udføres med min. fribredde på 0,77 m.
Gulvskinner mellem overgange i gulvbelægninger udføres under dørblad ved døre.

Dørnummering:


DP.UD.01
bredde, højde (hulmål)
brand, lyd

Dørbetegnelser:

UD: Udvendig dør
ID: Indvendig dør
DP: Dør, plade
DG: Dør, glas
DS: Dør, stål
DH: Dør, hårdtræ
DDG: Dobbeldør, glas
SL: Skaktflåge

GENERELT:

Boligtyper forefindes både ret og spejlvendt.
Vinduesåbninger samt døre til de enkelte typer kan variere. Se etageplaner for placering.

For målsætning af badeværelser/badekabiner se rumtegnning for badekabiner.

Alle mål på tegningen er i mm.

- 321001 INDV. DØR, TRÆ, 9M, 910x2110mm (TØ)
Udføres med gerigter og gulvskinne i rustfri stål.
Fribredde min. 0,77 m.
- 321002 INDV. DØR, TRÆ, 9M, BADEVÆRELSESDØR, 910x2110mm (TØ)
Udføres med gerigter og gulvskinne i rustfrit stål.
Dørblad forsegles/beskyttes i top og bund.
Fribredde min. 0,77 m.
- 321010 INDV. ENTREDØR, TRÆ, 10M, EI2-30, 35dB, 1010x2110mm (TØ)
Entredør mod opgang
Udføres med gerigter på indv. side og fuges mod trapperum
SKAFOR godkendt klasse rød
- 352010 INDDÆKNING AF INSTALLATIONER (TØ)
12,5 mm fibergipsplader
45 mm stålskellet
Hjørnespartelkanter
Tilpasses sammenbygning med tilstødende vægge
Koordinering med ventilation og inventar
- 711050 GARDEROBESKAB, B600xD600xH2100 (IN)

Tegn. nr.:

Rev.:

K01-1-302

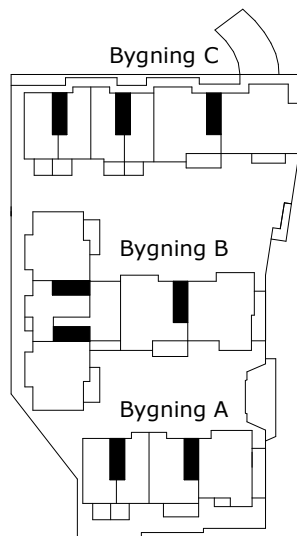
LilleNyhavn

BYGHERRE:

Lillenyhavn A/S og JCN Bolig

Adelgade 116, 8660 Skanderborg

Sags nummer.: 1412.20



Foreløbigt tryk
14-07-2021
13:41:28

Rev.: Beskrivelse:

Rev. dato:

Tegn. navn:

Plan - Adelgade - 4. sal

Fase: Opdateret forprojekt

Dato: 14.07.2021

Målestok: 1:60

Format: A3

Tegnet/kontrolleret af: MIN/THE

TOTALENTREPRENØR:
JCN BOLIG
Rymarken 2, 1. sal
8210 Aarhus C

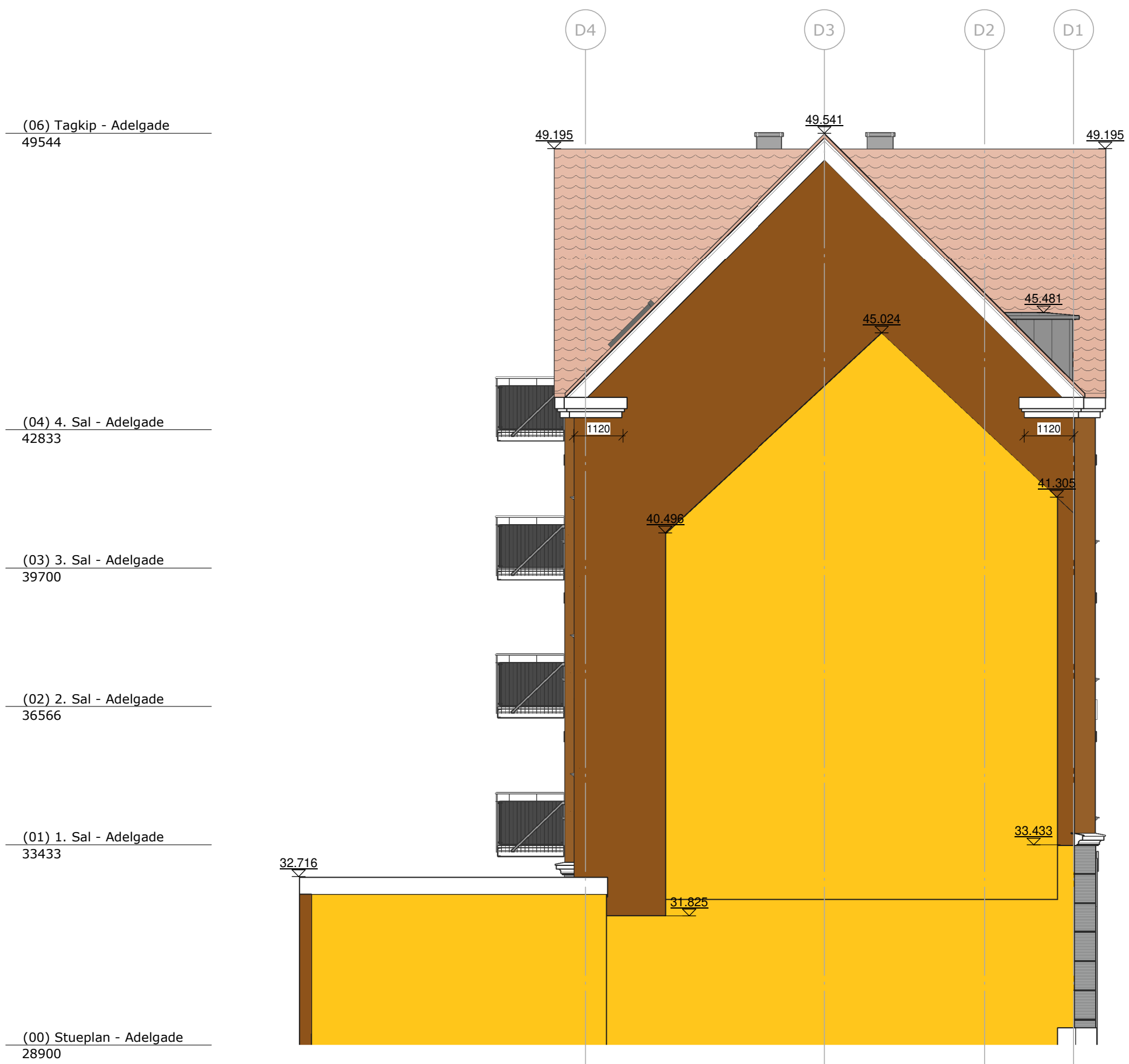


ARKITEKT:
P+P arkitekter A/S
Kystvejen 17, 5.sal
8000 Aarhus C

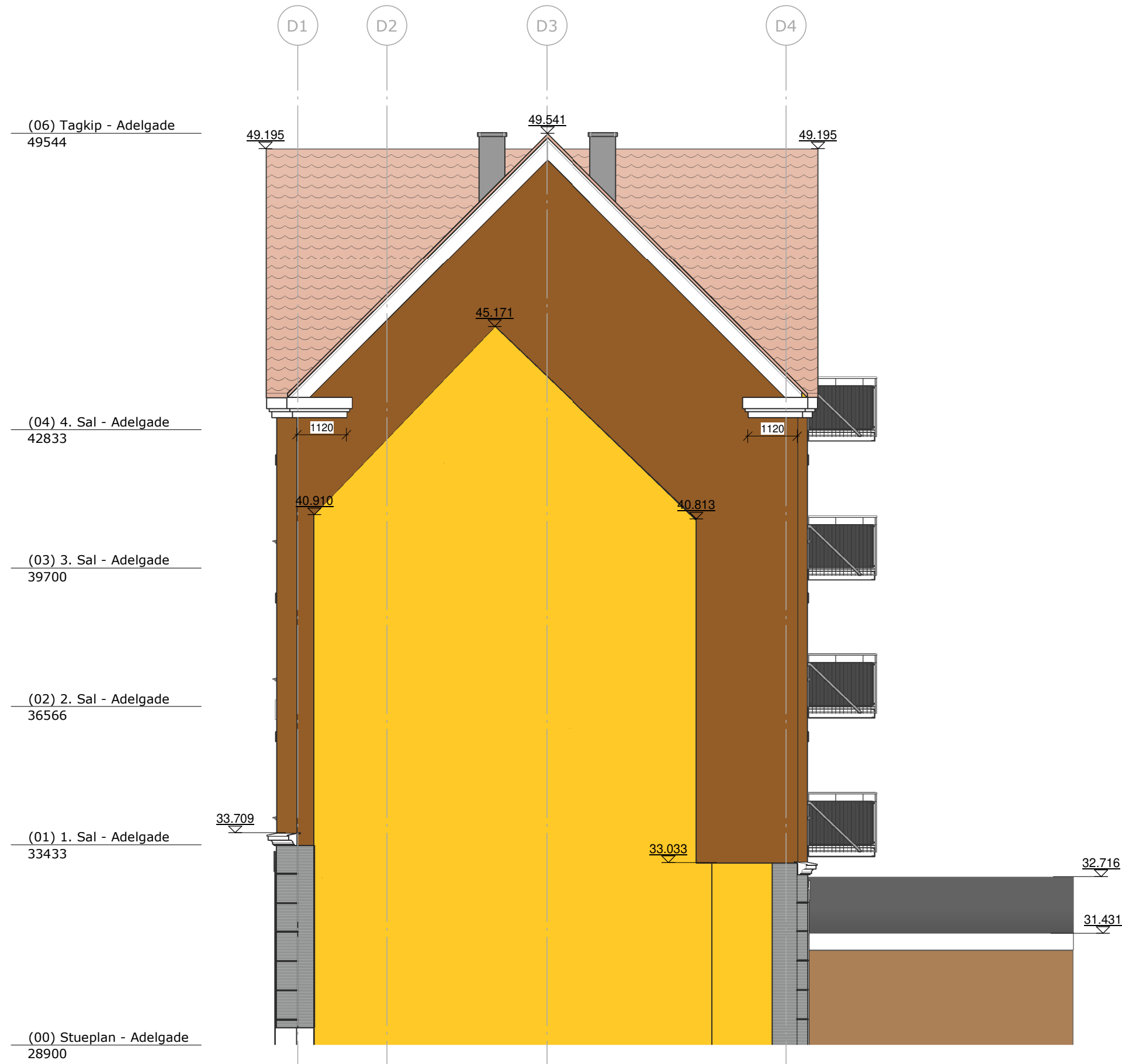


INGENIØR:
Viborg Ingeniørerne A/S
Fabrikvej 4
8800 Viborg





Adelgade - Nord 1 : 100



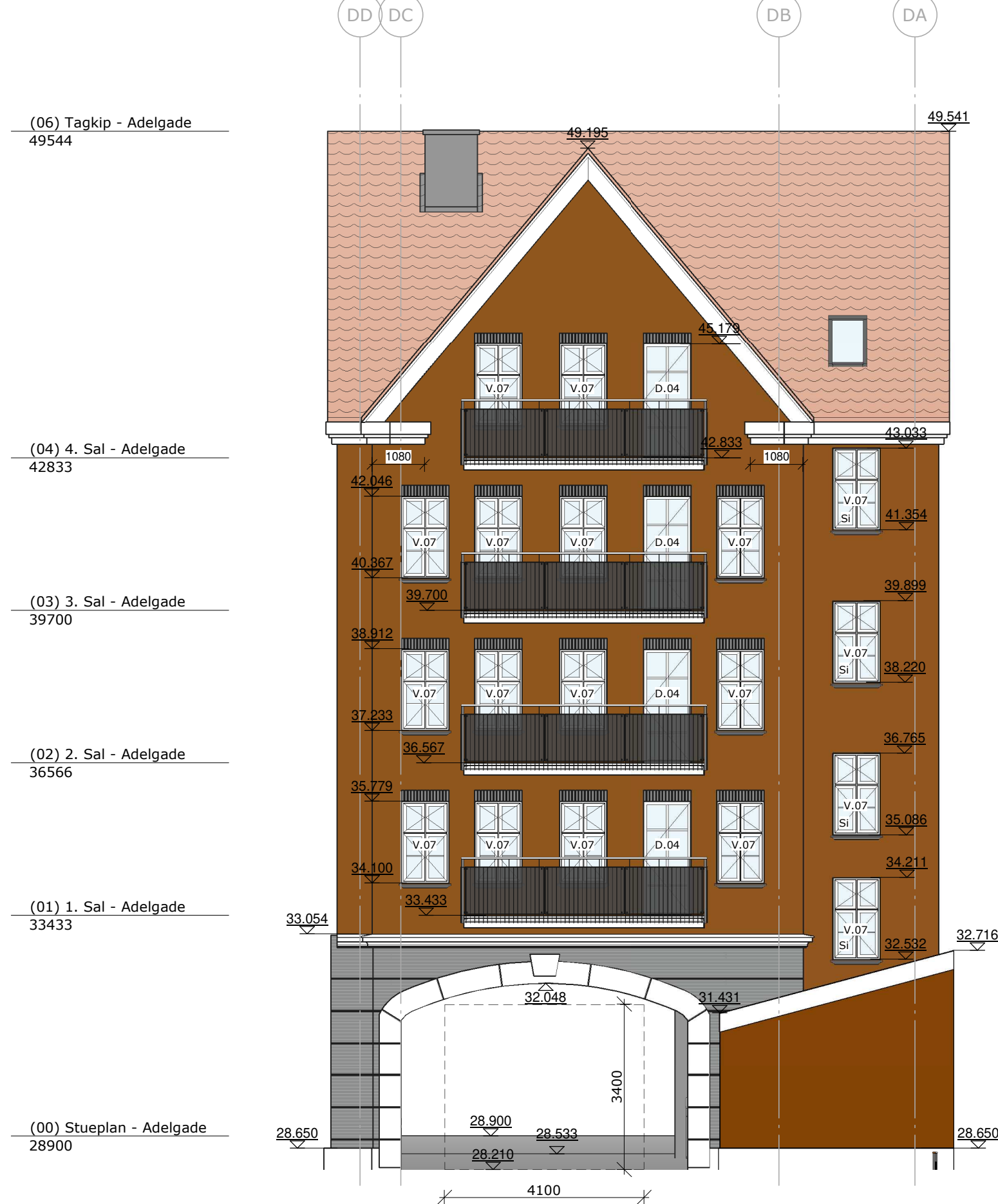
Adelgade - Syd 1 : 100



Opstalt af indgangsparti 1 : 100



Adelgade - Vest 1 : 100



Adelgade - Øst 1 : 100

SIGNATURFORKLARING:

FACADE - TEGL
Vandskuret murværk, farvet

FACADE - PUDS
Pudset facade, farvet

FACADE - RECES
Angiver placering af udsmykninger i form af 30 x 5 mm recesser

FACADE - FARVER:
Farver udføres iht. Designmanual og beskrivelse.

FP = Facadepuds på murværk
FV = Vandskuret murværk

- :1 = KEIM Granital 9049 - Skagens gul / Yellow
:2 = KEIM Granital 9505 - Lys Grå / Gray
:3 = KEIM Granital 9105 - Orange / Orange
:4 = KEIM Granital 9008 - Sort farvekoncentrat / Black
:5 = KEIM Granital 9488 - Blå/grøn / Pale Blue
:6 = KEIM Granital 9010 - Rød farvekoncentrat / Bordeaux
:7 = KEIM Granital 9482 - Blå / Dark Blue
:8 = KEIM Granital 9430 - Lys Grøn / Dark Blue
:9 = KEIM Granital 9402 - Grøn / Dark Green
:10 = KEIM Granital 9169 - Lys Rød / Rose

SIKKERHEDSGLAS PÅ DØR/VINDUESPARTIER:

Si: Markering angiver indvendigt sikkerhedsglas.
Su: Markering angiver udvendigt sikkerhedsglas.

Hvor markering kun er angivet i et glasfelt er kravet til sikkerhedsglas gældende for hele det pågældende glas/dør-parti.

Alle glaspartier i stueetage fra erhverv med areal med offentligt adgang udføres med sikkerhedsglas.

Sikkerhedsglas udføres iht. DS/INF 119

VINDUESTYPER:

V.xx: Markering angiver vinduestype.
APX.xx: Markering angiver type af glas/alu-parti.
HD.xx: Markering angiver type af hårdtræsøre.
Typer forefindes både ret og spejlvendt.

Vinduer udføres med redningsåbninger iht. brandstrategi i ingeniør-projekt.

Vinduer med brystningshøjde under 0,8 m udføres med indvendig værnpost monteret i karmen iht. detalje.

GENERELT:

Udsmykning og farver på facader, herunder gesimser, sælbænk, recesser mv, udføres efter aftale med bygherre og totalentreprenør efter godkendte prøver og facade mock-up.

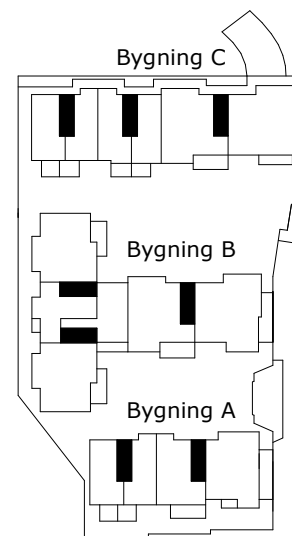
Tegn. nr.: Rev.:

K01-2-301

LilleNyhavn

BYGHERRE:

Lillenyhavn A/S og JCN Bolig
Adelgade 116, 8660 Skanderborg
Sags nummer.: 1412.20



Foreløbigt tryk
14-07-2021
13:41:36

Rev.: Beskrivelse: Rev. dato:

Tegn. navn:
Opstalt - Adelgade

Fase: Opdateret forprojekt

Dato: 14.07.2021

Målestok: 1:100

Format: A1

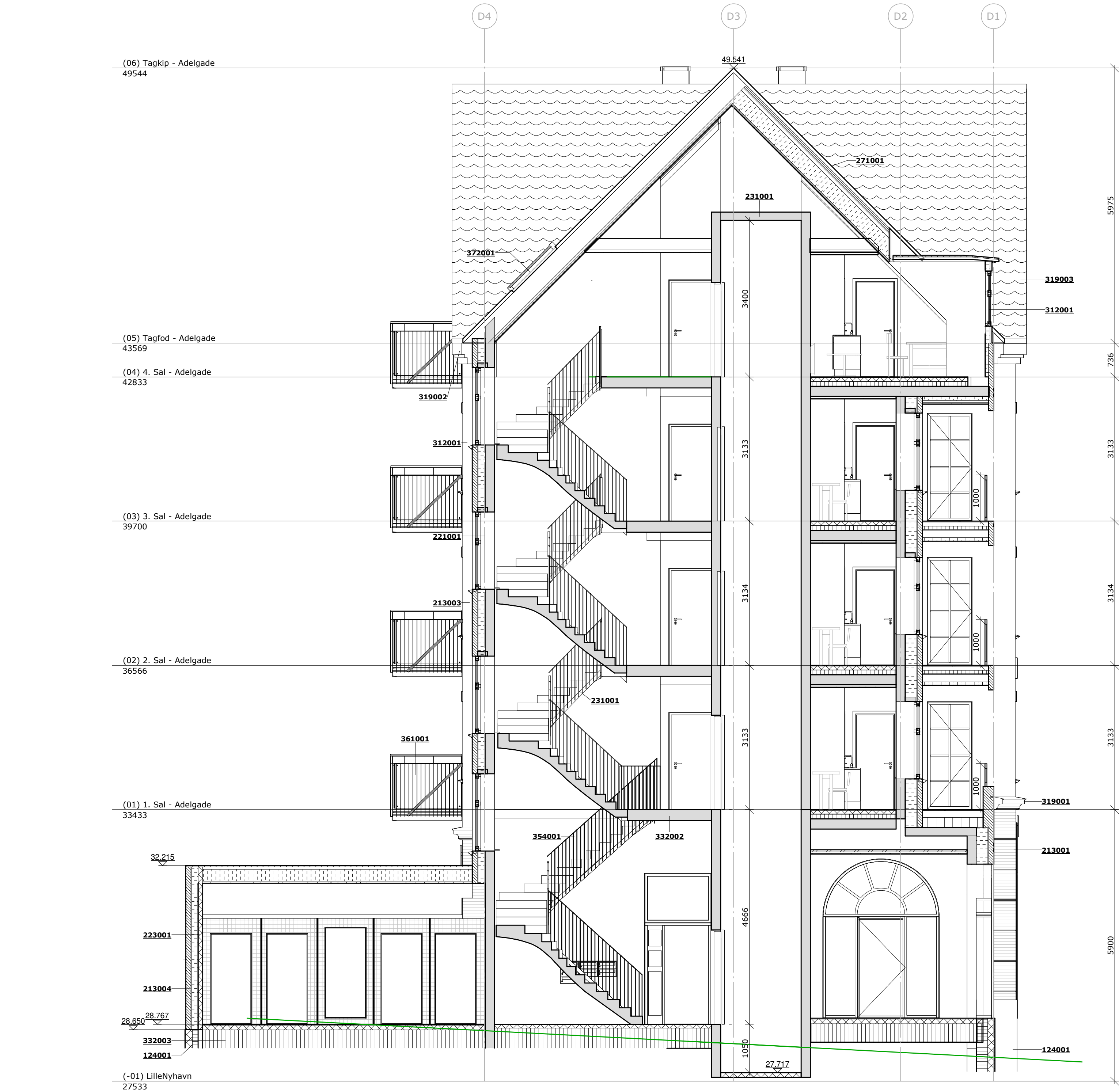
Tegnet/kontrolleret af: MIN/THE

TOTALENTREPRENØR:

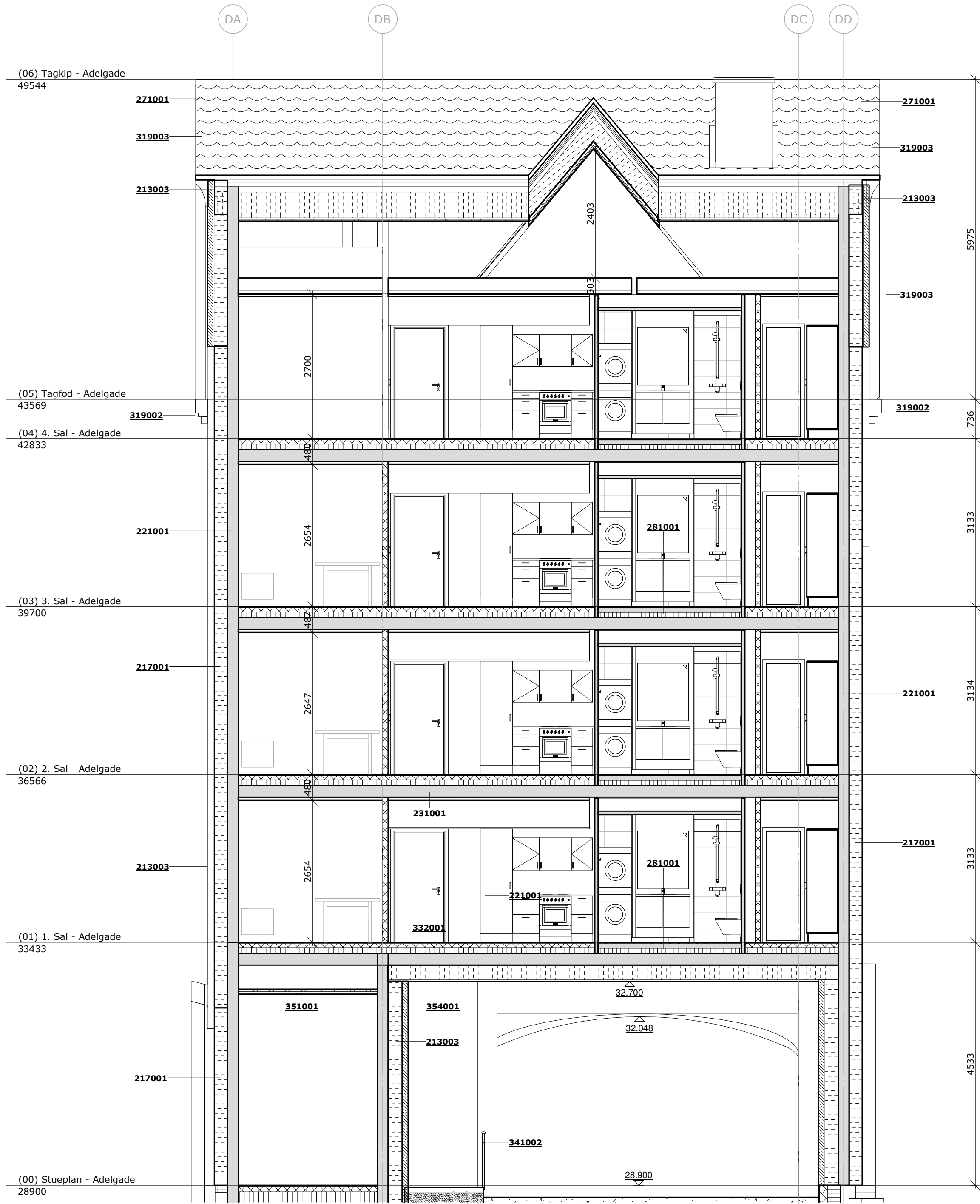
JCN BOLIG
Rumskolen 2, 1. sal
8660 Skanderborg C

ARKTENT:
P+P Arkitekter A/S
København 17, 5. sal
8000 København C

INGENIØR:
Viborg Ingeniørerne A/S
Fælledvej 4
8800 Viborg

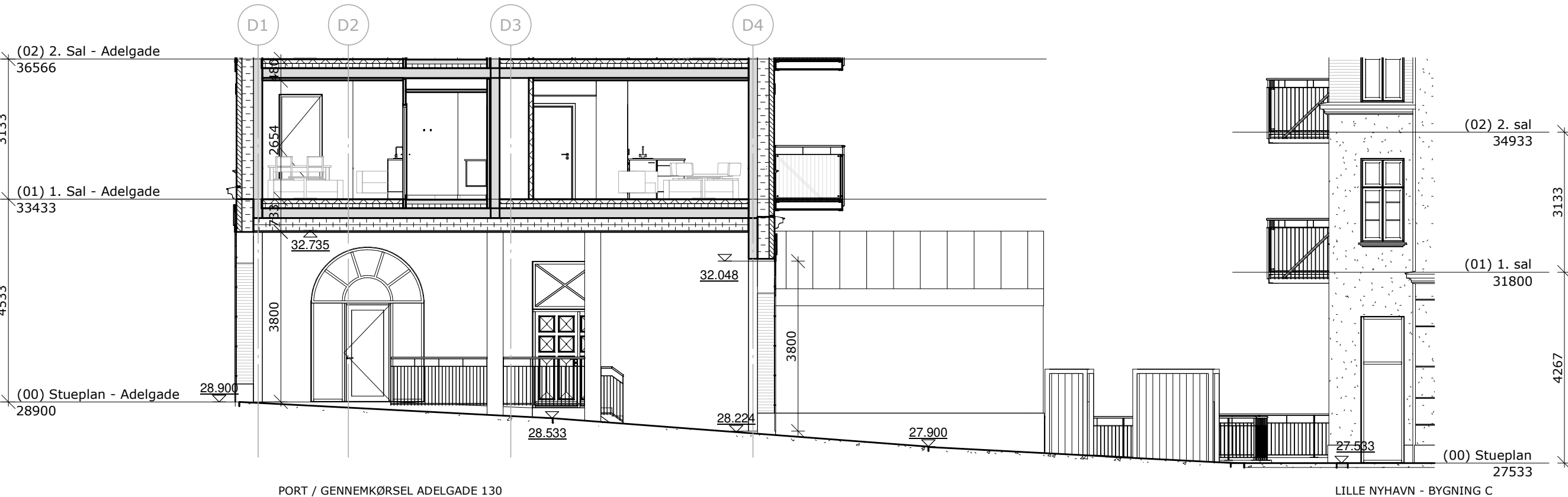


Snit-A - Adelgade 1 : 60



Snit-B - Adelgade 1 : 60

124001	SOKKEL, LETKLINKERBLOKKE, PUDS (BE)(MU) 10 mm sokkelpuds (MU) Tætning mod ovenliggende konstruktion, murtapp (MU) Letklinkerblokke, opmuret og berapning (BE) Trykfast isolering (BE) Beton, membran og tætning iht. ING	319002	TUNG YDERVEJ, TEGL (MU) 108 mm teglsten 17 mm hulrum/tolerance 250 mm mineraluldsisolering, klasse iht. Energiramme Bagmur forekommer både som tung og let	319003	TUNG YDERVEJ, TEGL (MU) 108 mm teglsten, rød 17 mm hulrum/tolerance 250 mm mineraluldsisolering, klasse iht. energiramme TUNG YDERVEJ, TEGL (MU) 108 mm teglsten, rød 17 mm hulrum/tolerance 140 mm mineraluldsisolering, klasse iht. Energiramme	319004	MINERALULDSISOLERING (MU) 245 mm, mekanisk fastgjort Isoleringskasse iht. energiramme i ing.projekt. BETONELEMENTVEJ (IHT. ING. PROJ.) INDV. POREBETONVEJ, 100 MM (PO) 100 mm porebeton opmuret i blokke, systemprodukt Udføres med 3x150 mm Fibertex F4M som underlag Samlinger og lim iht. leverandør	231001	HULDÆK, IHT. ING. PROJEKT TAGOPBYGNING, VINGETEGL (TØ)(TA) Tagsten, Vingetegl Lille Dansk format (TA) 38 x 73 mm taglægte (TØ) 25 x 50 mm trykimpræreret afstændslister (TØ) Underlag af bænevare (TØ) Spærre, dimension iht. Ing. og leverandør (TØ)	341002	UDV. STÅLVÆRN VED TRAPPER (SM) Afrundet hårdtræs håndstål 10 x 50 mm fladestål i top og bund. Lodrette balustre i fladestål Opdeling og udformning iht. tegning Dimension på stål og fastgørelse iht. leverandør GIPSLOFT, NEDHÆNGT (TØ) 45 mm c-profiler, bæreskiner, nedstropet, systemleverance. 25 mm stålprofiler, hatprofiler 1 lag 12,5 mm fibergipsplader UDV. LOFT VED PORT/GENNEMKØRSEL, 310 MM (TØ) 275 mm stenuld, vindbestandigt, mekanisk fastgjort under betondek 25 mm stålprofiler, hattedprofiler, systemprodukt 10 mm lørbeklædning, fibercementplade VÆRN, PÅHÆNGT ALTAN (SM) 32 x 68 mm afrundet hårdtræs håndstål 10 x 50 mm vandret fladestål, pulverlakeret sort Fladestål som balustre, pulverlakeret sort 10 x 40 mm fladestål til fastgørelse, pulverlakeret sort Dimension på stål og fastgørelse iht. leverandør OVENLYS I TRAPPERUM, RØGDULFTNING, TAGVINDUE (TØ) Systemleverance, tagvindue med motorluk Leveres inkl. alle indækninger, tætninger mv for indbygning i tegtag Aerodynamisk frit åbningsareal iht. brandingeniør Aktiveringsstryk i trapperum ved indgange Lysning af dampspærre, forskalling og fibergipsplader	351001	UDV. STÅLVÆRN VED TRAPPER (SM) Afrundet hårdtræs håndstål 10 x 50 mm fladestål i top og bund. Lodrette balustre i fladestål Opdeling og udformning iht. tegning Dimension på stål og fastgørelse iht. leverandør GIPSLOFT, NEDHÆNGT (TØ) 45 mm c-profiler, bæreskiner, nedstropet, systemleverance. 25 mm stålprofiler, hatprofiler 1 lag 12,5 mm fibergipsplader UDV. LOFT VED PORT/GENNEMKØRSEL, 310 MM (TØ) 275 mm stenuld, vindbestandigt, mekanisk fastgjort under betondek 25 mm stålprofiler, hattedprofiler, systemprodukt 10 mm lørbeklædning, fibercementplade VÆRN, PÅHÆNGT ALTAN (SM) 32 x 68 mm afrundet hårdtræs håndstål 10 x 50 mm vandret fladestål, pulverlakeret sort Fladestål som balustre, pulverlakeret sort 10 x 40 mm fladestål til fastgørelse, pulverlakeret sort Dimension på stål og fastgørelse iht. leverandør OVENLYS I TRAPPERUM, RØGDULFTNING, TAGVINDUE (TØ) Systemleverance, tagvindue med motorluk Leveres inkl. alle indækninger, tætninger mv for indbygning i tegtag Aerodynamisk frit åbningsareal iht. brandingeniør Aktiveringsstryk i trapperum ved indgange Lysning af dampspærre, forskalling og fibergipsplader	354001	UDV. LOFT VED PORT/GENNEMKØRSEL, 310 MM (TØ) 275 mm stenuld, vindbestandigt, mekanisk fastgjort under betondek 25 mm stålprofiler, hattedprofiler, systemprodukt 10 mm lørbeklædning, fibercementplade VÆRN, PÅHÆNGT ALTAN (SM) 32 x 68 mm afrundet hårdtræs håndstål 10 x 50 mm vandret fladestål, pulverlakeret sort Fladestål som balustre, pulverlakeret sort 10 x 40 mm fladestål til fastgørelse, pulverlakeret sort Dimension på stål og fastgørelse iht. leverandør OVENLYS I TRAPPERUM, RØGDULFTNING, TAGVINDUE (TØ) Systemleverance, tagvindue med motorluk Leveres inkl. alle indækninger, tætninger mv for indbygning i tegtag Aerodynamisk frit åbningsareal iht. brandingeniør Aktiveringsstryk i trapperum ved indgange Lysning af dampspærre, forskalling og fibergipsplader	361001	VÆRN, PÅHÆNGT ALTAN (SM) 32 x 68 mm afrundet hårdtræs håndstål 10 x 50 mm vandret fladestål, pulverlakeret sort Fladestål som balustre, pulverlakeret sort 10 x 40 mm fladestål til fastgørelse, pulverlakeret sort Dimension på stål og fastgørelse iht. leverandør OVENLYS I TRAPPERUM, RØGDULFTNING, TAGVINDUE (TØ) Systemleverance, tagvindue med motorluk Leveres inkl. alle indækninger, tætninger mv for indbygning i tegtag Aerodynamisk frit åbningsareal iht. brandingeniør Aktiveringsstryk i trapperum ved indgange Lysning af dampspærre, forskalling og fibergipsplader	372001	OVENLYS I TRAPPERUM, RØGDULFTNING, TAGVINDUE (TØ) Systemleverance, tagvindue med motorluk Leveres inkl. alle indækninger, tætninger mv for indbygning i tegtag Aerodynamisk frit åbningsareal iht. brandingeniør Aktiveringsstryk i trapperum ved indgange Lysning af dampspærre, forskalling og fibergipsplader
--------	---	--------	--	--------	--	--------	--	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	--	--------	---



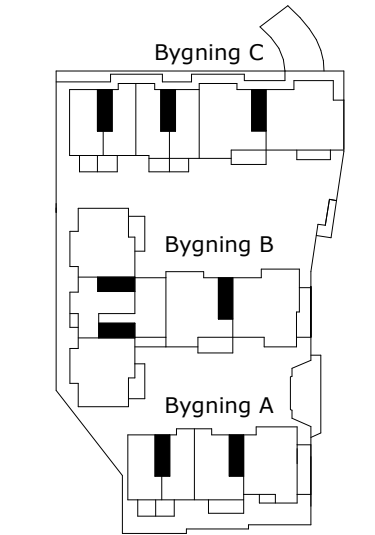
Snit-C - Adelgade 1 : 100

Tegn. nr.: Rev.:

K01-3-301

LilleNyhavn

BYGHERRE:
Lillenyhavn A/S og JCN Bolig
Adelgade 116, 8660 Skanderborg
Sags nummer.: 1412.20



Foreløbigt tryk
14-07-2021
13:41:48

Rev.: Beskrivelse: Rev. dato:

Tegn. navn:
Snit - Adelgade

Fase: Opdateret for projekt

Dato: 14.07.2021

Målestok: 1:60

Format: A1

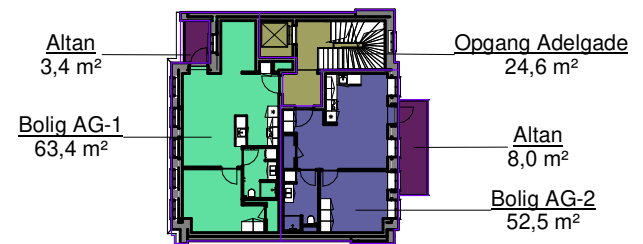
Tegnet/kontrolleret af: MIN/THE

TOTALENTREPRENØR:

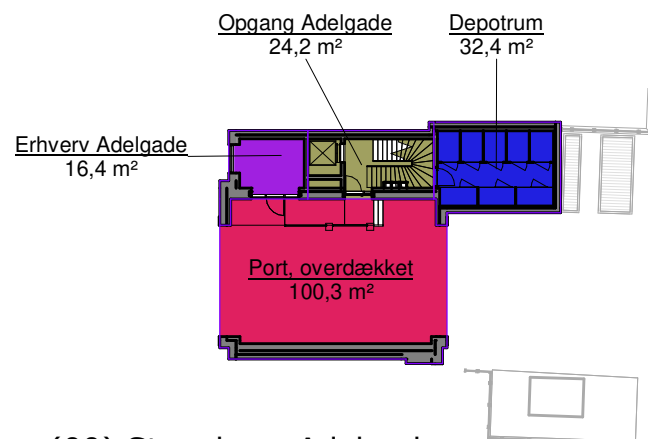
JCN BOLIG

AKTTEKT:

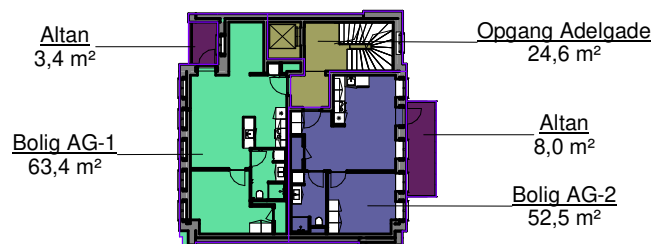
INGENIØR:



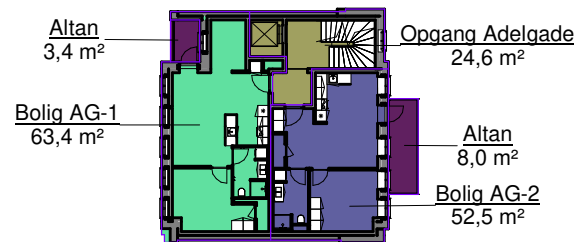
(01) 1. Sal - Adelgade



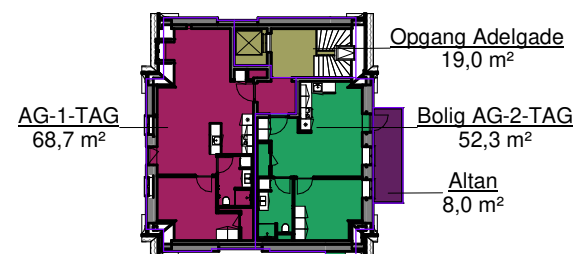
(00) Stueplan - Adelgade



(02) 2. Sal - Adelgade



(03) 3. Sal - Adelgade



(04) 4. Sal - Adelgade

Bruttoarealer - Adelgade		
Etage	Navn	Areal

(00) Stueplan - Adelgade	Depotrum	32,4 m²
(00) Stueplan - Adelgade	Erhverv Adelgade	16,4 m²
(00) Stueplan - Adelgade	Opgang Adelgade	24,2 m²
		73,0 m²

(01) 1. Sal - Adelgade	Bolig AG-1	63,4 m²
(01) 1. Sal - Adelgade	Bolig AG-2	52,5 m²
(01) 1. Sal - Adelgade	Opgang Adelgade	24,6 m²
		140,4 m²

(02) 2. Sal - Adelgade	Bolig AG-1	63,4 m²
(02) 2. Sal - Adelgade	Bolig AG-2	52,5 m²
(02) 2. Sal - Adelgade	Opgang Adelgade	24,6 m²
		140,4 m²

(03) 3. Sal - Adelgade	Bolig AG-1	63,4 m²
(03) 3. Sal - Adelgade	Bolig AG-2	52,5 m²
(03) 3. Sal - Adelgade	Opgang Adelgade	24,6 m²
		140,4 m²

(04) 4. Sal - Adelgade	AG-1-TAG	68,7 m²
(04) 4. Sal - Adelgade	Altan	8,0 m²
(04) 4. Sal - Adelgade	Bolig AG-2-TAG	52,3 m²
(04) 4. Sal - Adelgade	Opgang Adelgade	19,0 m²

I alt: 148,0 m²
642,3 m²
642,3 m²

Bruttoarealer Adelgade - sekundære arealer		
Etage	Navn	Areal

	Altan	34,2 m²
--	-------	---------

(00) Stueplan - Adelgade	Port, overdækket	100,3 m²
--------------------------	------------------	----------

Tegn. nr.: Rev.:

K01-7-101

LilleNyhavn

BYGHERRE:

Lillenyhavn A/S og JCN Bolig

Adelgade 116, 8660 Skanderborg

Sags nummer.: 1412.20

Foreløbigt tryk
14-07-2021
13:41:31

Rev.: Beskrivelse: Rev. dato:

Tegn. navn:
Arealplan, Adelgade

Fase: Opdateret forprojekt

Dato: 14.07.2021

Målestok: 1:400

Format: A1

Tegnet/kontrolleret af: MIN/-

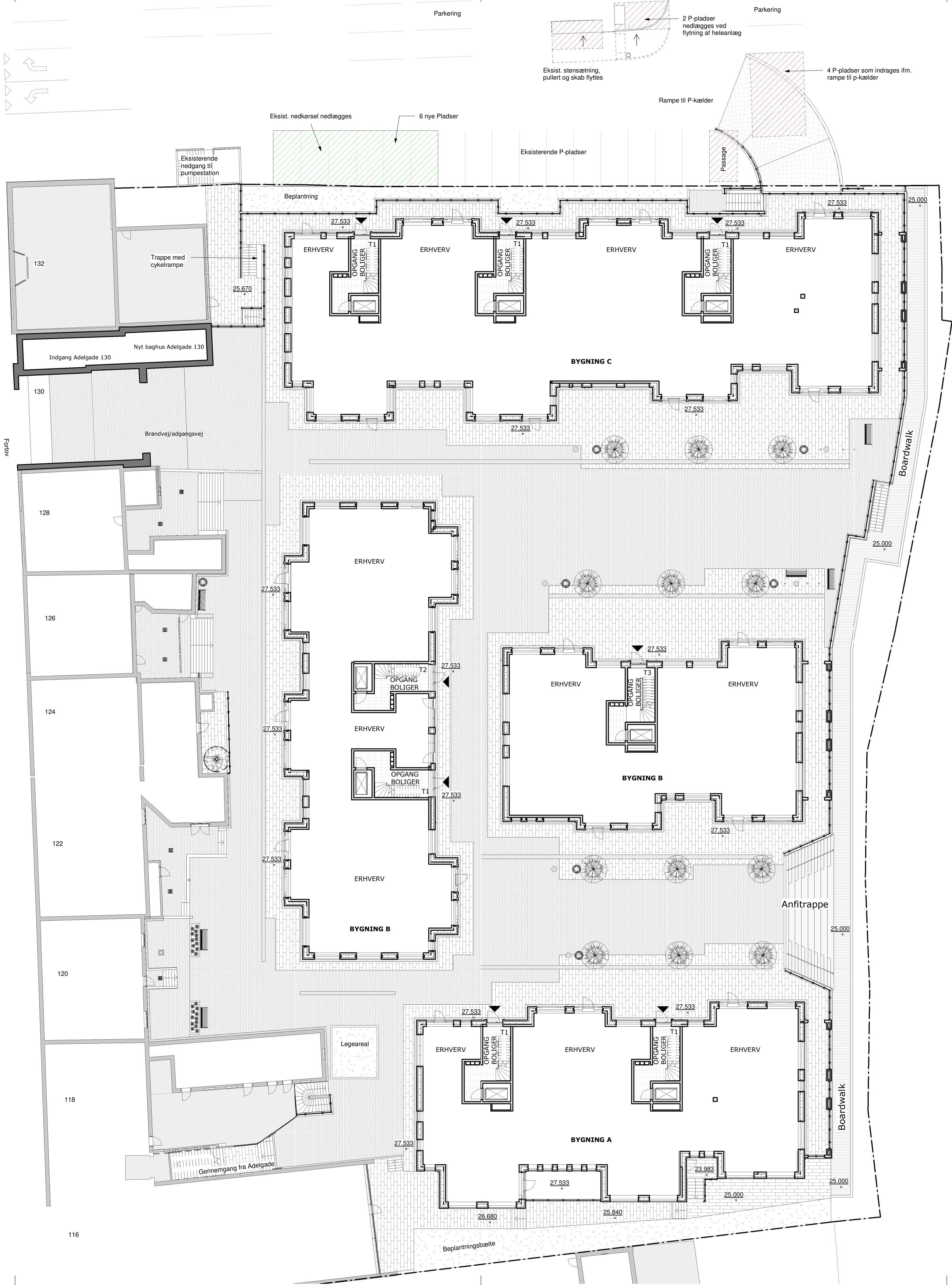
TOTALENTREPRENØR:
JCN BOLIG
Rymarken 2, 1. sal
8210 Aarhus C
Tlf: 97 73 19 16

ARKITEKT:
P+P arkitekter A/S
Kystvejen 17, 5.sal
8000 Aarhus C
Tlf: 86 18 50 00

INGENIØR:
Viborg Ingeniørerne A/S
Fabrikvej 4
8800 Viborg
Tlf: 86 62 41 11

Bilag 1.13

Kort – Situationsplan indretning



Signaturforklaring

- Brosten 14x21cm
- Bordursten 100x30cm
- Beplantet område
- Vandrende/riste i terræn

- Træ i højbed
- Buske i højbed
- Skraldespand
- Lygtepæl
- Pullert

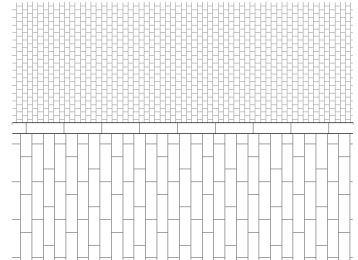
Skel:
Linje angiver omtrentlig skel.
Nojagtig placering af skel skal tages fra landskærtegning.

Noter:

- Type og placering af belægninger skal godkendes af totalentreprenør og bygherre.
- Størrelser, sorter og omfang af træer, buske og planter koordineres med totalentreprenør og bygherre.
- Inventar og belysning i terræn skal godkendes af totalentreprenør og bygherre.

Belægninger::

Samlinger/tilskæringer i belægninger udføres efter nedenstående princip. Belægning bidrager ind mod tværgående bordursten.



Fælles opholdsareal:

Iht. lokalplan 1013 punkt 7.3:
Der skal for hver påbegyndt 10 bolig- eller erhvervsenheder etableres et opholdsareal på min. 80 m2.

Opholdsareal behov iht. lokalplan:
Boliger: 64 stk
7 x 80m2 = 560 m2

Erhverv: forudsat 12 enheder.
2 x 80 m2 = 160 m2

Samlet behov: 560 + 160 = 720 m2

Samlet areal af toveareal: 2200 m2

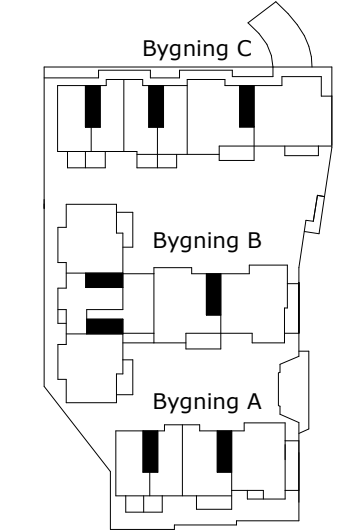
Samlet areal af private altaner: 1144 m2

Tegn. nr.: Rev.:

K01-1-001

LilleNyhavn

BYGHERRE:
Lillenhyavn A/S og JCN Bolig
Adelgade 116, 8660 Skanderborg
Sags nummer.: 1412.20



Rev.: Beskrivelse: Rev. dato:

Tegn. navn:
Plan - Situationsplan

Fase: Opdateret forprojekt

Dato: 05-05-2021

Målestok: 1:200

Format: A1

Tegnet/kontrolleret af: MIN/THE

TOTALENTREPRENØR:

JCN BOLIG

ARKTEKT:

INGENIØR:

Bilag 2

VVM screeningsskema, dateret 10.09.2021

Bilag 2

Skema til brug for screening (VVM - pligt)

VVM Myndighed	Myndighed: Skanderborg Kommune	Ansvar (skriv initialer)
Basis oplysninger	Titel/beskrivende navn på projekt: VVM-screening Lille Nyhavn, Adelgade 130, 8660 Skanderborg (tidligere Adelgade 116-132) Sags nummer: 01.16.04-G00-3-21	AS HL
Projekt beskrivelse – jf. anmeldelsen:	Lille Nyhavn er et byfortætningsprojekt med opførelse af etageboliger på 5 etager med kælder. Projektet omfatter opførsel af 72 boliger, fordelt på: • tre blokke (A, B og C) med i alt 64 boliger, samt • et nyt hus på det tidligere Adelgade 130 med i alt 8 boliger I alt skal der bygges: • Blok A, B og C med et bruttoetageareal på 11.385,5 m² fordelt på 9.040 m² boliger og 2.345,5 m² erhverv, hertil kommer kælder. • Adelgade 130 med 627,5 m² boliger og 16,4 m² erhverv, • ca. 4.189,2 m² parkeringskælder med 102 p-pladser + 4 handicap p-pladser, inkl. affaldsrum, depotrum, teknikrum og adgange til kælder under fremtidige blokke. VVM-screeningsansøgningen består af: • VVM-screenings anmeldelse dateret den 15. juli 2021 • Bilag 1-15, dateret den 15. juli 2021 Lille Nyhavn projektet har tidligere været VVM-screenet den 27. august 2019. Afgørelsen blev påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, der hjemviste sagen til fornyet behandling den 2. juli 2021 pga. forholdet om indbliksgener ikke var behandlet tilstrækkeligt i VVM-screeningen. Bygherre har derfor fremsendt fornyet ansøgning om VVM-screening den 15. juli 2021. Bygherre har foretaget projektilpasninger af projektet i forhold til det tidligere VVM-screenede projekt. Projektilpasningerne er bl.a. beskrevet i bilag 1, 10 og 15 (indeholdt i bilag 1). Der er foretaget ændringer, der mindsker indbliksgener bl.a. er tagkonstruktion og højde på bygningen reduceret, tagterrasser er udgået, der etableres uigennemsigtigt værn på altaner mod naboer og omfang af kælderen er reduceret. Spunsvæg er desuden flyttet længere væk fra de nærmeste naboer og spunsmetode er ændret.	AS HL
Navn og adresse på bygherre:	Lille Nyhavn A/S, Danmarksvej 26 8660 Skanderborg Lars Kromand 6910 6000 Lk@admincom.dk	AS HL
Bygherres kontaktperson: Telefonnummer og mail:	JCN Bolig A/S Rymarken 2, 1. sal 8210 Aarhus V. Anders Bau Sjørøsløv Projektchef abs@jcn-bolig.dk	AS HL
Projektets placering:	Adelgade 130, 8660 Skanderborg, Matr. nr. 108d Skanderborg Markjorder (tidligere del af Adelgade 116-132, nu selvstændigt udmatrikuleret)	AS HL
Projektet berører følgende kommuner:	Skanderborg Kommune	AS HL
Oversigtskort i målestok:	Se situationsplan bilag 4a. Der henvises desuden til ansøgningens bilag 13 og 14.	AS HL
Kortbilag i målestok:	Se situationsplan bilag 4a. Der henvises desuden til ansøgningens bilag 13 og 14.	AS HL
Forholdet til VVM reglerne	JA NEJ	AS HL

Er anlægget opført på bilag 1 i VVM-bekendtgørelsen?			x	Hvis ja, er der obligatorisk VVM – pligt.	AS HL
Er anlægget opført på bilag 2 i VVM-bekendtgørelsen?	x			Hvis ja, skal der gennemføres en screening, hvis nej, er anlægget ikke omfattet af VVM - reglerne og skal derfor ikke screenes. Infrastrukturprojekter – punkt 10 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.	AS HL
Udgør projektet en ændring eller udvidelse af et godkendt anlæg omfattet af bilag 1 eller bilag 2, der kan være til væsentlig skade for miljøet jf. bilag 2 pkt. 13			x	Hvis ja skal bilag 2 projekter VVM-screenes, mens bilag 1 projekter er VVM-pligtige Hvis nej, så er projektet ikke omfattet af VVM-bekendtgørelsen og der er derfor ikke krav om anmeldelse eller screening. Der skal træffes afgørelse om projektet er omfattet af VVM kravet. Det udelukker ikke, at der kan være krav om anmeldelse, tilladelse eller godkendelse efter anden lovgivning	AS HL

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør undersøges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
A: Anlæggets karakteristika:							AS HL
1. Arealbehovet i ha:		x					AS HL
2. Er der andre ejere end Bygherre?:					x	Hvis JA => bør undersøges nærmere.	AS HL
3. Det bebyggede areal i m2 og bygningsmasse i m3						Samlet grundareal: 5.483 m ² Bebygget areal: 2.417 m ² Befæstet areal: 2.645 m ²	AS
4. Anlæggets maksimale bygningshøjde i m:						Kote på nyt torv: 27,53 Kote på kip af taget 49,76 Højde på byggeriet i forhold til nyt torv: 22,2 m	AS HL
5. Anlæggets kapacitet for så vidt angår flow og opbevaring af:	Råstoffer – type og mængde:	x					AS HL
	Mellemprodukter – type og mængde:	x					
	Færdigvarer – type og mængde:	x					
6. Anlæggets kapacitet: (Trafikanlæg)	Biler pr. døgn – min	x					AS HL
	Biler pr. døgn – max					Se bemærkninger nedenfor, Biler ÅDT Den maksimale spidstrafik skønnes at være ca. 15% af ÅDT.	
	Biler – ÅDT					Parkeringskælderens vejbetjenes fra Adelgade via en privat fællesvej over naboarealet, matr. Nr. 108h Skanderborg Markjorder ("Kvickly-grunden"). Det skønnes at trafikken til/fra parkeringskælderens vil udgøre 5-700 bilture pr. hverdag. Den samlede trafikbelastning (ind/ud til Adelgade) skønnes i 2030 a blive 2500 (ÅDT))	
7. Anlæggets længde: (Trafikanlæg)		x					AS HL
8. Anlægget behov for råstoffer – type og mængde:	I anlægs-fasen:					Der anvendes almindelige materialer til opførelse af bebyggelse. Der er fremsendt en jordhåndteringsplan, jf. bilag 2 samt resultat af geotekniske undersøgelser i bilag 3 og 4 og 4a, der beskriver flow af råstoffer. Der skal håndteres ca. 6.150 m ³ fyldjord, svarende til 11.000 tons fyldjord. Heraf er: • Ca. 6.000 tons rent jord.	AS HL

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under-søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						- ca. 4.500-5.000 tons er lettere forurenet kategori 2 jord. - ca. 700 tons stærkt forurenet Jorden er forurenet med bly og PAH'er.	
	I driftsfasen:	x					
9. Behov for vand – kvalitet og mængde:	I anlægsfasen:	x				Uændret i forhold til eksisterende vandforbrug.	AS HL
	I driftsfasen:	x					
10. Forudsætter anlægget etablering af yderligere vandforsyningskapacitet:					X		AS HL
11. Affaldstype og mængder, som følge af anlægget:	Farligt affald:					Forventes ikke at give anledning til væsentlige mængder farligt affald.	AS HL
	Andet affald:					Der vil forekomme almindeligt byggeaffald fra nedrivning af bygninger og opførelse af nye. Der skal desuden bortskaffes forurenet jord, herunder ca. 700 tons stærkt forurenet jord. Der er udarbejdet en jordhåndteringsplan, som sikre at stærkt forurenet lettere forurenet og rent jord kan holdes adskilt med henblik på at få genanvendt mest muligt materiale.	
	Spildevand:					I anlægsperioden vil mængden af spildevand være uændret i forhold til eksisterende spildevandsmængder. Anlægsarbejdet vil ikke give anledning til øget risiko for overløb fra eller nedbrud af den eksisterende pumpestation. Ansøgningen var vedlagt kloakplan. Der udføres midlertidig omlægning af spildevandsledninger. Når spuns er etableret laves permanente kloakledninger. I opstarten af byggeriet, inden der udføres fast belægning, vil det permanente regnvandssystem blive etableret. Der foretages en midlertidig grundvandssænkning. Der er udtaget prøver af grundvandet. Vandprøver er konstateret rene. Afledning	

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under-søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						af grundvand betragtes ikke som afledning af spildevand. Vand udledes til Skanderborg Sø, som aftalt se bilag 12. I driftsfasen vil der skulle afledes sanitært spildevand fra 72 beboelseslejligheder samt virksomheder. Der kan forekomme fedtholdigt spildevand fra restauranter/cafeer. Forsyningen har i forbindelse med VVM-screening i 2019 oplyst, at der er tilstrækkelig kapacitet til rådighed. Der er intet nyt at bemærke i forhold hertil. Der etableres desuden permanente dræn under husene, hvorfra der bortpumpes drænvand. Drænene ligger indenfor spunsen.	
12. Kræver bortskaffelse af affald og spildevand ændringer af bestående ordninger:					X	Spildevand: Området er separatkloakeret, forsyningen skal håndtere vandet herfra.	BU
13. Overskrides de vejledende grænseværdier for støj:	Virksomheder. Landbrug, andet				X drift	<u>Driftsperioden:</u> Bygherre oplyser i anmeldelsen, at de vejledende støjgrænser fastsat af Miljøstyrelsen kan overholdes, når anlægsarbejdet er gennemført. Vi forventer ikke en overskridelse af de vejledende støjgrænser i driftsperioden. Der vil forekomme varelevering i driftsperioden. Ansøger har tidligere oplyst, at der ikke vil forekomme varelevering i natperioden. Der er ikke oplysninger om antal butikker eller omfang af varelevering. Forholdet kan reguleres via miljøbeskyttelseslovens §42, så der ikke forekommer væsentlig støjpåvirkning af omgivelser. Der kan forekomme udeservering, som kan give anledning til støjgener. Forholdet kan reguleres via Miljøbeskyttelseslovens §42, så der ikke forekommer væsentlig støjpåvirkning af boliger.	NM HL

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under-søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
			X anlæg			Vi har således ingen formodning om, at projektet vil give anledning til væsentlige støjgener, når det er færdigt etableret og i drift. <u>Anlægsperioden:</u> I anlægsperioden vil der forekomme støjmission over de vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder. De vejledende støjgrænser finder dog ikke anvendelse på midlertidige bygge- og anlægsarbejder. Bygherrens rådgivere har oplyst, at der kun foregår støvende, støjende og vibrerende anlægsarbejde i dagperioden i henhold til kommunens forskrift for midlertidige bygge- og anlægsarbejder. Anlægsperioden strækker sig over en lang periode 2,25 år fremadrettet, men projektet har været påbegyndt med nedrivning og jordarbejder op til afgørelsen fra klagenævnet. Så det samlede anlægsarbejdet kommer til at strække sig over en længere periode. Anlægsperioden kan opdeles i mange forskellige faser med aktiviteter med varierende støjmission til omgivelserne. De enkelte faser i anlægsperioden vil således give anledning til forskellige støjpåvirkninger af omgivelserne. Der vil bl.a. være en fase med etablering af en spunsvej. Fasen vil vare i ca. 2 måneder og foregå i dagperioden fra kl. 7-18. Anmeldelsen er blevet suppleret med oplysninger om metodevalg og støj i denne fase. I ansøgningens bilag 1 er vist placering af den kommende spunsvej. Det fremgår at den er rykket længere væk fra eksisterende beboelse end i det oprindeligt anmeldte projekt. Den ligger nu i en afstand på ca. 2,75-3 meter fra nabobebyggelsen mod syd. Det er derfor stadig forholdsvis tæt på	

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						nabobebyggelsen på Adelgade 114 B. Der udføres Silent piling/nedpresset spuns på den blå strækning langs eksisterende bebyggelse mod vest og syd og nedvibreret spuns på den røde strækning ud mod søen og mod nord. Såfremt der bliver for store udslag på vibrationsmålerne opsat på eksisterende beboelse går man over til Silent Piling metoden på strækninger, der ellers planlægges udført som nedvibreret spuns. Bygherres entreprenør og rådgiver har oplyst, at arbejdet udføres med mindre støjende metode end traditionel spunsning. Der udføres nedpresset spuns – Silent Piling tæt ved bebyggelse og nedvibreret spuns på resten af strækningen. Disse metoder har en væsentlig lavere kildestyrke på 98-102 dB(A) end traditionel ramning af spuns, der har en kildestyrke på ca. 125 dB(A). Spunsentreprenøren har desuden oplyst, at der ikke skal forventes mere end 100 dB under nedvibrering af spunsvæggen. Fordelen ved at anvende nedvibreret spuns fremfor nedpresset spuns er, at man kan nå at etablere væsentligt flere meter spuns pr. dag og dermed vil arbejdet være hurtigere overstået. Der er fremsendt datablade på Silent piling metoden, der indikerer, at støjbidraget til omgivelserne kan holdes under 70 dB(A), hvilket ikke vil være ualmindeligt at acceptere i forbindelse med anlægsarbejde i dagperioden. Støjbidraget til omgivelserne afhænger dog af kildestyrke og afstand til det sted, hvor lydtrykket beregnes, så derfor vil det variere med afstand til de enkelte boliger. Selv ved anvendelse af mindre støjende metode, vil støjen fra denne del af anlægsarbejdet i perioder dog være væsentligt. Der vil også være andre faser i anlægsperioden, hvor støjen	

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						kan være væsentlig. Støjniveauet fra disse arbejder vil variere i forhold til de enkelte boliger, alt efter, hvor tæt arbejdet foregår på boligen. Kommunen har i forskriften fastsat, at støjende bygge- og anlægsarbejder skal foregå i dagperioden. Der er som udgangspunkt ikke fastsat støjgrænser for arbejdet i dagperioden. Normalt accepteres en væsentlig højere støjgrænse ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder end støjgrænserne for ekstern støj fra virksomheder (fastsat i vejledning 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder) – da der skal kunne forekomme bygge- og anlægsarbejder i Danmark, og da arbejdet er midlertidigt i en afgrænset periode. Miljøstyrelsen har i Vejledning om regulering af visse midlertidige aktiviteter fastlagt, at de vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder ikke er gældende for midlertidige bygge- og anlægsarbejder. Miljøstyrelsen har ikke fastsat vejledende støjgrænser for midlertidige bygge- og anlægsarbejder. Kommunen har mulighed for at regulere støj fra anlægsarbejdet, såfremt det vurderes nødvendigt. Der er dog allerede taget 2 af de væsentligste driftshensyn mhp at minimere støj- og vibrationsgenerne i dette projekt – der udføres kun støjende arbejde i dagperioden på hverdage og den valgte metode for etablering af spunsvæg er mere støjsvag end traditionel pæleramning. Vi forventer derfor i udgangspunktet, at støjbelastningen fra anlægsarbejdet bliver acceptabel.	
	Trafikanlæg				X	Anlægget medfører ikke væsentlige støjgener fra trafik, idet trafiktallene ses at være mindre, i forhold til den eksisterende trafik på Adelgade.	VEJ LPL
14. Overskrides de vejledende	Virksomheder. Landbrug, andet				X	(Kvælstof, Nox, røg etc.)	NM

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under-søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
grænseværdier for luftforurening:						Det forventes ikke at de vejledende grænseværdier for luftforurening overskrides med de tilladte aktiviteter. Skanderborg Kommune har i forbindelse med miljøvurdering af lokalplan vurderet, om fjernvarmeværk kan give anledning til væsentlig luftforurening i forhold til lejlighederne. Det vurderes, at de vejledende grænser for luftforurening fra fjernvarmeværket kan overholdes ved boligerne. Restauranter kan give anledning til lugtgener. Forholdet kan reguleres efter Miljøbeskyttelsesloven §42, så der ikke forekommer væsentlige gener. Kommunen oplever dog sjældent, at det er nødvendigt at regulere lugt fra restauranterne, så i udgangspunktet forventes ikke lugtproblemer fra restauranterne.	
	Trafikanlæg				X		VEJ LPL
15. Vil anlægget give anledning til vibrationsgener:	Virksomheder. Landbrug, andet		X		x	<u>Driftsfasen:</u> Der forventes ikke vibrationsgener fra projektet i driftsfasen. <u>Anlægsfasen:</u> De vejledende grænser for vibrationer fastsat af Miljøstyrelsen i vejledning nr. 9 fra 1997 vil sandsynligvis blive overskredet i enkelte af faserne i anlægsperioden. Grænserne for vibrationsgener er fastsat for indendørs vibrationer og er fastsat som komfortgrænser. Skanderborg Kommune har vedtaget en forskrift for bygge- og anlægsarbejde. Der er ikke fastsat lokale grænser for vibrationer heri. Der er fastsat bestemmelser om, at der kun må foregå arbejde der giver anledning til vibrationer i dagperioden. Af anmeldelsen fremgår, at den lokale forskrift kan overholdes. I ansøgningen er det oplyst, at for at undgå vibrationsskader på	NM HL

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						nærliggende huse overholdes følgende værdier for vibrationer ved de nærliggende ejendomme: ● 3 mm/sek. Ved frekvenser < 10 Hz ● 3-8 mm/sek. I frekvensområdet fra 10 til 50 Hz ● 8-10 mm/sek. Ved frekvensområdet fra 50 til 100 Hz Ansøger oplyser, at der er opsat overvågningsudstyr på 6 eksisterende ejendomme, så det sikres, at disse vibrationsgrænserne overholdes. Hvis grænseværdierne ikke kan overholdes, når man går over til at nedvibrere spunsen, vil man fortsætte med Silent Piling indtil man er i en afstand så de fastsatte grænseværdier kan overholdes. I DIN Standard 4150 om vibrationsskader på huse er der opstillet grænseværdier for svingningshastighed i mm/s med henblik på at undgå sætningsskader i nabobebyggelse. Grænseværdierne er inddelt efter hvor følsom bebyggelsen er. De oplyste grænseværdier, er dem der fastsættes for bygninger, der er bevaringsværdige og har de mest følsomme grænseværdier. Bygningsskader reguleres ikke efter miljøbeskyttelsesloven. Ved byggesagsbehandlingen har der været/er der fokus på vibrationsgener. Overholdelse af ovennævnte grænseværdier sikrer ikke, at grænseværdierne for komfort kan overholdes, så det må forventes, at vibrationsgrænseværdien for komfort i perioder vil blive overskredet. Der er primært 2 af anlægsfaserne, der vil give anledning til vibrationer - ved spunsning og ved komprimeringsarbejde. Men	

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør undersøges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						det kan også forekomme ved kørsel med store maskiner tæt ved nabobeboelsen. Det forventes, at det er en begrænset periode, af den samlede anlægsperiode, hvori der vil forekomme vibrationsgener i de enkelte boliger. Perioden formindskes ved at nedvibrere spunsen på de strækninger, der ligger længst væk fra boligerne. Påvirkningen vurderes at være acceptabelt i en kortere periode.	
	Trafikanlæg, Jernbane				X		VEJ LPL
16. Vil anlægget give anledning til støvgener:					X	Der forventes ingen støvgener i driftsfasen. I anlægsfasen vil anlægsarbejdet kunne give anledning til støvgener som er almindeligt for bygge- og anlægsarbejde afhængigt af, hvor tør jorden er. Det vil dog kunne forebygges ved f.eks. vanding. Forholdet kan reguleres via MBL §42, så der ikke forekommer væsentlige støvgener.	NM HL
17. Vil anlægget give anledning til lugtgener:					X	Der forventes ikke lugtgener i forbindelse med anlægsfasen. Restauranter kan give anledning til lugtgener, men forholdet kan reguleres via Miljøbeskyttelseslovens §42, så der ikke forekommer væsentlige lugtgener fra disse. Kommunen oplever dog sjældent, at det er nødvendigt at regulere lugt fra restauranterne, så i udgangspunktet forventes ikke lugtproblemer fra restauranterne.	NM HL
18. Vil anlægget give anledning til lysgener:	Virksomheder, Landbrug, andet				X	Lyssætning er vurderet i anlægsfasen og ved endeligt projekt Reguleringen sker hovedsagligt via bygge- og miljøloven men ligeledes via Naturbeskyttelsesloven i forhold til boardwalken, se også punkt 26.	NM TKK

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under-søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						I driftsfasen vurderes anlægget ikke at give anledning til lysgener: Ved skel mod Adelgade 114A og B vil torvet være sænket, så det er i ca. samme niveau som eksisterende terræn. Der er dermed tale om lyssætning i ca. samme niveau som terrænet på nabogrunden. Lyssætningen vurderes dermed ikke til at give gener i forhold til naboer. Hvis anlægget mod forventning kommer til at give lysgener, vil det være muligt at stille krav via byggelovens § 6D stk. 2. Idet solcellerne er placeret på tagflader, der vender væk fra søen, samt afskærmet bag frontispicer, vurderes de ikke at medføre refleksionsgener i forhold til søen som landskab.	
	Vejanlæg:				X	Der benyttes en eksisterende udkørsel fra P-plads, som adgang til offentlig vej. Der opstår således ikke nye lysgener i forhold til de eksisterende forhold.	VEJ LPL
19. Må anlægget forventes at udgøre en særlig risiko for uheld:					x	Projektet er ikke at betragte som risiko virksomhed. Projektet vurderes heller ikke at udgøre anden form for særlig risiko for uheld.	NM HL
B: Anlæggets placering							
20. Forudsætter anlægget ændring af den eksisterende arealanvendelse:					x	Arealerne anvendes i dag til etageejendomme med boliger, butikker, kontorer og lignende. I de eksisterende haver opføres der ny bebyggelse med boliger, butikker, kontorer og lignende.	BYG TKK
21. Forudsætter anlægget udarbejdelse eller ændring af en eksisterende lokalplan for området:	Udarbejdelse:				x	Området er omfattet af Lokalplan 1013 – Lille Nyhavn. Lokalplan for del af Adelgade samt tillæg hertil.	PE PFH
	Ændring:				x	Der er givet følgende dispensationer fra lokalplanen: Der er 6. februar 2018 givet dispensation vedr. antal af p-pladser til anvendelse af de parkeringskrav, som står i kommunens parkeringsnorm. Dispensationen er fornyet 10. juni 2021.	BYG TKK

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under-søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						Der er 22. maj 2018 givet dispensation vedr. energiramme til, at byggeriet kan opføres i en energiklasse svarende til det der var lavenergi, da lokalplanen blev vedtaget. Dispensationen er fornyet 4. juni 2021. Der er 19. september 2018 givet dispensation vedr. placering af indkørsel til p-kælder, så indkørslen kan placeres nærmere søen. Der er 31. oktober 2019 givet dispensation til, at byggeriet kan opføres delvist uden for byggefeltet. Der er 29. juni 2020 givet dispensation til, at en lille del af parkeringskælderen kan placeres i delområde A.	
22. Forudsætter anlægget ændring af kommuneplanen:	Ændringer:				x	Området er omfattet af Kommuneplanramme 10.C.13 Centerområde – Adelgade øst for Skanderupvej.	PE PFH
	Tillæg:				x		PE PFH
23. Indebærer anlægget behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer ud over hvad der fremgår af gældende kommune- og lokalplaner:					x	Der etableres rampe til p-kælderen på nabogrunden (tidligere Kvickly), hvor der i dag er p-plads. Der foreligger aftale med ejeren herom.	PE PFH HL
24. Vil anlægget udgøre en hindring for fremtidig anvendelse af områdets råstoffer og grundvand:					x		NM CB
25. Indebærer anlægget en mulig påvirkning af sårbare vådområder:					X	Overfladevand, ikke væsentligt - se pkt. 29.	NM CSL
26. Forudsætter anlægget	Rydning af fredskov				X		ÅL CK
	Dispensation fra bygge- og beskyttelseslinjer				X	Der er meddelt dispensation fra søbeskyttelseslinjen d. 3. juli 2017. Dispensationen er ikke påklaget, og er dermed gældende. Byggearbejdet er påbegyndt med en lovlig byggetilladelse 30. juni 2020. Dispensationen er dermed udnyttet inden 3 år Dispensationen fra søbeskyttelseslinjen omfatter foruden opførelsen af byggeriet, også: Nedrivning af bygninger på arealet. Dette er der givet nedrivningstilladelser til, og	BYG TKK

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						bygningerne er allerede nedrevet. Etablering af adgang til området via Adelgade 130, jf. § 8.1 og bilag 2 i lokalplan 1013, og som nævnt på side to i dispensationen fra søbeskyttelseslinjen. Der er givet nedrivningstilladelse til forhuset på Adelgade 130 og bygningen er nedrevet. Og der er givet byggetilladelse til opførelse af nyt forhus med gennemgang til området på Adelgade 130. Dette byggearbejde er påbegyndt 30. juni 2020. Byggemodning af området, som bl.a. omfatter flytning af offentlig spildevandsledning og regnvandsledning, omlægning af Skanderupbækken og oprensning af forurenede jord. Dette er alle arbejder, som kan udføres uden byggetilladelse. Projektet kræver således ikke meddelelse af nye dispensationer fra søbeskyttelseslinjen.	
27. Vil anlægget være i strid med eller til hinder for etableringen af reservater eller naturparker:					X		NM HL
28. Kan anlægget påvirke registrerede, beskyttede eller fredede områder og arter	Nationalt				x	Skanderborg Sø er § 3 beskyttet natur. I forbindelse med projektet vil det eksisterende bolværk blive fjernet, og der opbygges en ny, ca. 2-4 m bred søbred af sten, grus og sand/jord. Skanderborg Kommune vurderer, at selve søbredden i en vis grad vil gro til med naturlige, mere eller mindre skygge-tolerante planter og få mere naturlig dynamik og naturindhold end tilfældet er i dag, hvor søbredden overvejende har havepræg. Dette vil være en forbedring ift. forholdene i dag, både hvad angår søbreddens naturindhold og funktion som spredningskorridor. Vandstanden vil – teoretisk – sænkes i ubetydelig grad, når bolværket fjernes og søens areal udvides med en ny søbred.	NM JM

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
	Internationalt (Natura 2000)				x	Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er habitatområdet H48 "Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudenåen" ca. 5 km vest for lokalplanområdet. Det vurderes at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.	
	Beskyttede arter efter bilag IV				x	Inden for lokalplanområdet og i bredzonen ved Skanderborg Sø er der ikke konkret registreret beskyttede arter. Store søer med fiskebestande er generelt ikke velegnede levesteder for paddearter som Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander. Der er flere steder omkring Skanderborg Sø registreret odder, men de foretrækker at yngle og raste i uforstyrrede områder, og derfor vurderes odder kun at forekomme uden for og i nogen afstand fra området. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på den aktuelle lokalitet eller i forbindelse med det ansøgte.	
	Danske rødliste arter				x	Der er ikke registreret og forventes ikke at være sådanne arter i området.	
29. Kan anlægget påvirke områder, hvor fastsatte miljøkvalitetsnormer allerede er overskredet:	Naturområder:				x	Projektet vil påvirke naturområder i uvæsentlig grad (søen) og vil overvejende medføre en indirekte, positiv påvirkning (økologisk forbindelse langs søen forbedres)	NM JM
	Overfladevand:				X	Projektet får ikke væsentlig miljøpåvirkning på recipienten Skanderborg Sø. De konkrete forhold vedr. overfladevand reguleres i en udledningstilladelse fra anlægget. Tagvand udledes u-renset og u-forsinket direkte ud i Skanderborg Sø. Regnvand fra pladser renses før udledning til hhv. Skanderborg Sø og	NM CSL

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						Skanderup Bæk. Der må max. tilledes 85 l/s regnvand til Skanderup bæk, hvilket bliver styret med en afløbsregulator. Regulering af Skanderupbæk VVM-screens særskilt pga. forskellig screeningsgrundlag - se punkt 33.	
	Grundvand:				x	Projektet ligger i et område med målsatte regionale grundvandsforekomster og i indvindingsoplandet til en af Skanderborg Forsynings kildepladser. Jord- og grundvandsgruppen vurderer, at projektet ikke udgøre en risiko for en forringelse af grundvandsforekomstens tilstand således miljømålene ikke overholdes jf. §8 i bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter. Desuden udgør projektet ikke en risiko for forurening af drikkevandsressourcen hvorfra Skanderborg Forsyning indvinder. Nye oplysninger om grundvandssænkning: Af projektet fremgår det, at der etableres permanente dræn under bygningen til afledning af grundvand. Grundvandet pumpes til spildevandssystemet. Drænene etableres ca. i kote 23. Normal vandspejl ligger i kote 23-23,5. Maksimalt vandspejl er kote 24. På nabomatriklen nord for projektområde er der en forureningskortlagt ejendom (Lokalitet nr. 745-00037) Ejendommen er kortlagt som potentiel foruren. I forbindelse med 3 anlægsprojekter på den forureningskortlagte ejendom er der ikke fundet væsentlig forurening - herunder opgravning af rør og tanke fra et gammelt nedlagt OK-tank anlæg (benzin og diesel). Der er risiko for at en eventuel forurening fra lokaliteten kan mobiliseres, ved nærliggende	NM CB TKK

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						grundvandssænkning. Det forhold at undergrunden består af sand, nærheden til Skanderborg Sø og grundvandssænkningen finder sted inden for spunsen, (som etableres ned i dybereliggende lerlag, som erkendes omkring kote 14 meter), er der ikke en direkte påvirkning af grundvandsspejlet uden for spunsen. På sigt kan der ske en mindre indsigning af grundvand gennem lerlagene og via utætheder i spunsen. Der vil generere en svag påvirkning uden for spunsen. Denne påvirkning vil dog udlignes af trykniveauet fra søen og oplandet. Jord og grundvandsgruppen vurderer på baggrund af ovenstående, at grundvandssænkningen inden for spunsen ikke udgør en væsentlig risiko for mobilisering af en eventuel forurening fra lokalitet nr. 745-00037 og dermed sprede forureningen til det øvrige jord- og grundvands miljø. Permanent bortledning af grundvand fra dræn under bygningen kræver ikke tilladelse efter vandforsyningsloven. Da der er tale om en sænkning af grundvandet inden for spunsen, og det vurderes, at påvirkningen uden for spunsen vil være minimal og udlignes af trykniveauet fra søen og oplandet, vurderes det, at der ikke vil være risiko for væsentlige skader på omliggende bygninger. Det er derfor kommunens vurdering, at der ikke skal stilles krav om, at der ikke må foretages sænkning af grundvandet iht. byggelovens §12A.	
	Boligområder (støj/lys og luft) – andet				X	Miljøkvalitetsnormerne overskrides ikke allerede. Se punkt 13-18 for en vurdering af påvirkningerne fra dette projekt.	NM HL
	Boligområder (støj/lys og luft) – veje				X		VEJ LPL

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør undersøges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
30. Tænkes anlægget etableret i et tæt befolket område:			x			Det ansøgte ønskes placeret i bykernen i Skanderborg, hvor der er mange boliger, butikker og erhvervsdrivende. Den ønskede anvendelse til etageboligformål er forventelig på denne placering, og vurderes således i sig selv ikke at udgøre en udfordring for miljøet.	PE PFH
31. Kan anlægget påvirke: (med LP = BYG) (uden LP = PE)	Kulturelle landskabstræk?				X	Der er ikke udpeget bevaringsværdige kulturmiljøer inden for lokalplanområdet, og der vurderes ikke at være kulturmiljøer, der endnu ikke er kortlagte.	ÅL CK
	Særlige landskabsværdier?		X			Arealet, hvor projektet Lille Nyhavn opføres, er beliggende i et område, som i KP16 er udpeget som bevaringsværdigt landskab, med landskabskarakteren sølandskaberne. Inden for de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabets karakter og visuelle oplevelsesmuligheder tillægges særlig stor vægt og landskabets karaktergivende træk må ikke ændres, hvis det forringer de eksisterende forhold. I sølandskaberne bør de vide udsigter i de store, åbne men ofte velafgrænsede landskabsrum omkring søfladen bevares og styrkes. Bebyggelsen inden for projektområdet opføres i fem etager i fire længer med sadeltag. Længebygningerne har flere frontispicer som enten har sadeltag eller fladt tag der bryder den nederste del af tagfladen. Yderligere har byggeriet en P-kælder, som set fra søsiden fremstår som en fuld etage umiddelbart ned til søkanten. Bebyggelsen vil ændre den landskabelige oplevelse og de mange kig på langs og tværs af Skanderborg Sø som opleves fra flere steder i landskabsrummet omkring søen. Bebyggelsen vil med placeringen helt ned i søkanten samt med sin skala (bebyggelsens højde og	ÅL CK

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						tæthed) komme til at fremstå meget markant og anderledes i oplevelsen af Skanderborg by fra søen og fra det sønære landskab omkring søen samt fra højdedragene omkring søen. Bebyggelsen opføres primært med saddeltage i røde tegl og med facader i forskellige kraftige farver. Sadeltaget fremstår i flere højder og brydes flere steder af det flade tag på frontispicerne, hvilket vil give bebyggelsen et uroligt udtryk. Facaderne skal fremstå pudsede i stærke og forskellige farver. Samlet vurderes det, at de forskellige taghøjder og tagformer samt de stærke farver på bebyggelsen vil medføre en yderligere væsentlig påvirkning af de omkringliggende landskabs- og byrum. Samlet vurderes den markante og tætte bebyggelse med de forskellige taghøjder og tagformer samt kraftige farver at være en væsentlig forringelse af de eksisterende landskabelige forhold, de visuelle oplevelsesmuligheder samt de vide udsigter på langs og tværs af landskabsrummet.	
	Geologiske landskabstræk?					Arealet ligger inden for det geologiske rammeområde; "Det midtjyske Søhøjland" (KP16). Inden for det Geologiske Rammeområde skal overgangene i landskabet sikres. Byggeriet ligger på de sønære arealer bag randbebyggelsen langs Adelgade. En stor del af arealet er i dag have til ejendommene langs Adelgade, mens en del af det er bebygget og befæstet. Overgangen til Skanderborg Sø er således allerede påvirket af den bymæssige udnyttelse af arealet.	ÅL CK
	Arkæologiske værdier/landskabs træk?				X	Ikke kulturarvsareal iflg. Fund og Fortidsminder. Vedr. landskabstræk – se under landskab.	BYG/PE CK

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
	Materielle goder				x	Etablering af nyt boligbyggeri, med et større omfang, tæthed og højde end den hidtidige anvendelse vil påvirke naboboliger i form af indbliksgener. Særligt den eksisterende nabobolig mod syd, der i dag oplever at ligge forholdsvis uforstyrret midt i byen vil opleve det som en stigning i indbliksgener. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer bebyggelsens placering, højde og drøjde. Dertil oplyser bygherre i fremsendt materiale, at der foretages en række tiltag i forbindelse med byggeriet, med henblik på at mindske indbliksgener for naboer. • Der etableres ikke tagterrasser. • Der etableres ikke vinduer i gavltrekanter og kviste, så tagkonstruktion ikke opleves som en selvstændig etage. • Der etableres et afskærmningshegn på mindst 2,3 meter mod nabo mod syd, som følger terrænet ind til nabo. • Der etableres et beplantningsbælte i tilknytning til hegn, for at sikre afstand mellem naboskel og forbipasserende. • I facade mod nabo mod syd udføres vinduer med brystning på 1 meter, dvs. der etableres ikke vinduer i gulv-loft. • Alle altaner, med undtagelse af altaner vendt mod søen, udføres med ensfarvet og ensartet sejl, der gør værnet ugenomsigtigt. Mod nord vender bebyggelse ud mod en parkeringsplads på nabogrunden, og langs skellet har Lillenyhavn en tinglyst vejret. På den baggrund vurderes indbliksgenerne ved dette skel at være minimale.	PE PFH TKK HL

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						Mod vest opføres bebyggelsen forholdsvis tæt på eksisterende forhuse langs Adelgade. Dette må forventes, at give indbliksgener både for husene langs Adelgade og i den nye bebyggelse. Dette forhold følger af lokalplanen, og vurderes endvidere ikke til at være så væsentligt, at det kan begrunde et afslag til det ønskede byggeri eller medføre miljøvurderingspligt. Bygningen længst mod syd ønskes rykket mod nord uden for byggefeltet, for at skabe større afstand til skellet mod syd. Bygningen placeres 3,3 – 4,5 m fra skel mod syd. Ejendommen mod syd, Adelgade 114A-B ejes af en ejerforening, og en af boligerne i ejerforeningen er en særskilt bygning med én bolig, Adelgade 114B, som er beliggende helt i skel. Bygningen er i 1 etage, og har en sidebygning med en tagterrasse. Desuden er parkeringskælderens rykket fri af skellet, for at skabe lidt afstand til naboen. Torvearealet syd for bygningen længst mod syd sænkes i forhold til det øvrige torveareal, så det tilnærmelsesvis følger det eksisterende terræn. Dette mindsker muligheden for indbliksgener fra offentligt torveareal til nabogrunden mod syd. Boligen Adelgade 114B vil blive påvirket med øgede indbliksgener fra byggeriet, hvilket imidlertid er en følge af lokalplanens bestemmelser. Bygningen ligger herudover allerede i dag med indbliksgener fra forhusene langs Adelgade. Den nye bebyggelse vil komme tættere på, end eksisterende bebyggelse, og vil betyde, at der kommer indbliksgener fra en ny vinkel. Der er dog ikke tale om en ejendom, som ligger uforstyrret, og som ikke allerede har indbliksgener. Samtidig skal det nævnes, at nabobebyggelsen Adelgade 114B er placeret	

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						tilnærmelsesvis helt i skel og har en tagterrasse også tilnærmelsesvis helt i skel. Der er dermed tale om en placering, så tæt på skellet, at det må forventes at kunne give nogle udfordringer i forhold til indbliksgener og lysforhold fra bebyggelse på nabogrunden Adelgade 116. På den baggrund vurderes det derfor heller ikke, at ændringen er så stor med hensyn til indbliksgener, at det kan begrunde et afslag til det ønskede byggeri ud fra en helhedsvurdering eller begrunde et krav om miljøvurdering. Internt i bebyggelsen kan der også forekomme indbliksgener, hvilket også er en følge af lokalplanens bestemmelser, men i et vist omfang tillige kan tilskrives det ansøgte byggeris samlede etageareal. Bygningerne placeres forholdsvis tæt på hinanden. Der hvor facaderne kommer tættest på hinanden placeres vinduerne så indbliksgenerne minimeres. For at minimere indbliksgenerne, både intern i bebyggelsen og for naboer, etableres der ugenomsigtigt værn ved altanerne (undtagen altaner ud mod søen). Det vil dels betyde, at der vil være mindre indbliksgener fra altanerne, men også at indbliksgenerne fra de bagved liggende rum vil blive mindre. Desuden etableres der brystnings mur på 1 m ved vinduer i stueetagen, som vender mod syd skellet. Og boardwalken afsluttes 2 m fra skel mod syd, for at mindske mulighederne for indblik til naboejendommen. Ved skel mod syd etableres et ugenomsigtigt hegn, for at skærme mod indbliksgener mellem de to ejendomme i terrænniveau. Disse forhold vil blive sikret i forbindelse med kommende byggetilladelse og senest i forbindelse med ibrugtagningstilladelse. Samlet set vurderes disse tiltag at medføre, at	

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						indbliksgenerne for naboerne begrænses til det niveau man kan forvente, når der etableres nyt etagebyggeri i en bykerne. Vi har desuden vurderet lys og skyggeforholdene i forhold til nabobebyggelsen. Skanderborg Kommune har vurderet, at ændringerne i forhold til lysgener bliver minimale i forhold til Adelgade 114 A-B, da bebyggelsen på Lille Nyhavn ligger nord for ejendommene. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan har Skanderborg Kommune eftervist, at der er meget begrænsede skyggepåvirkninger i forhold til nabobebyggelsen på Adelgade 114 A-B. Der vil udelukkende forekomme skyggepåvirkninger fra Lille Nyhavn i forhold til Adelgade 114 A-B omkring kl. 18 ved sommersolhverv, når solen står højt på himlen langt mod vest. Beregningerne er foretaget på et projekt i 6 etager og med en større og forskudt p-kælder, dvs. beregningerne er foretaget på et større projekt end det aktuelle projekt. Dvs. skyggepåvirkningerne bliver mindre på naboejendommene mod syd end beregnet. Lille Nyhavn placeres øst for forhusene mod Adelgade. Forhusene er også belyst mod vest. Det vurderes, at forhusene vil få mindre morgenlys ind i bygningerne som følge af etablering af beboelsen omfattet af dette projekt. Men det vurderes, at lysforholdene ikke påvirkes i en sådan grad, at det som et led i en helhedsvurdering, kan begrundet et afslag til det ansøgte projekt eller begrunde et krav om miljøvurdering.	
C: Kendetegn ved den potentielle miljøpåvirkning (Besvarelse – AS, dog ALLE inden for eget fagområde, hvis relevant)							
32. Er området, hvor anlægget tænkes placeret, sårbar overfor den forventede miljøpåvirkning:					X		ALLE

Væsentlig betydning (Sæt kryds)	Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
33. Er der andre anlæg eller aktiviteter i område, der sammen med det ansøgte medfører en påvirkning af miljøet (Kumulative forhold):				X	Vandløbet Skanderup Bæk omlægges. Der er sikret uændrede passageforhold. Lille Nyhavn projektet og vandløbsprojektet er screenet hver for sig pga. forskellige udgangspunkter i screeningsgrundlaget. VVM-screening af omlægning af Skanderup Bæk er ikke blevet påklaget og er således gældende. Det er vurderet, at de 2 projekter ikke giver anledning til kumulative effekter. Trafikbelastningen er beregnet – og Lille Nyhavn projektet får ikke væsentlig betydning for trafikafviklingen i området. Varelevering vil ske helt eller delvist fra Adelgade.	AS HL
34. Er der andre kumulative forhold?				X		AS HL
35. Den forventede miljøpåvirknings geografiske udstrækning i areal:	X				Lille Nyhavn er et byfortætningsprojekt i bykernen af Skanderborg By. Etagebyggeri vil på den pågældende placering ændre byens skyline. Øvrige miljøpåvirkninger er søgt begrænset og berører primært nærområdet.	AS HL
36. Omfanget af personer der forventes berørt af miljøpåvirkningen:					Nærmeste naboer vil blive påvirket af etagebyggeriet. Det vil eksempelvis være i forhold til støj og vibrationer i anlægsperioden, samt indbliksgener, og i begrænset omfang skygge- og ændrede lysforhold. Det drejer sig især om den eksisterende bebyggelse på Adelgade 114-132. Med de ansøgte projektilpasninger for at minimere indbliksgener, vurderes det, at generne for naboerne begrænses til det niveau, man kan forvente når der etableres nyt etagebyggeri i en bykerne	AS HL
37. Vil den forventede miljøpåvirkning række ud over kommunens område:				X		AS HL
38. Vil den forventede miljøpåvirkning berøre nabolande:				X		AS HL

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
39. Forventes miljøpåvirkningerne at kunne være væsentlige	Enkeltvis:		X			Landskabelig påvirkning ift. Ændret "skyline". Forholdet er beskrevet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området. Støj og vibrationer for anlægsarbejdet vil være væsentlige i nogle af faserne i anlægsperioden. Det vurderes dog at være acceptabelt, idet der er tale om en midlertidig aktivitet.	AS HL
	Eller samlet:				X	Øvrige påvirkninger vurderes ikke væsentlige, men som forventelige og indenfor, hvad man må forvente ved byfortætning i bykerne.	
40. Må den samlede miljøpåvirkning betegnes som kompleks:					X		AS HL
41. Er der stor sandsynlighed for miljøpåvirkningen:			X			Der vil ske en landskabelig påvirkning ift. Ændret "skyline". Beboer i nabobebyggelsen vil i nogen grad blive påvirket af projektet i forhold til skygge og ændrede lysforhold. Det drejer sig om den eksisterende bebyggelse på Adelgade 114A-B-132. Dog vil Adelgade 114 A-B kun blive påvirket i mindre grad. Den eksisterende beboelse langs Adelgade 114 A-B-132 vil også blive påvirket af indbliksgener fra nye vinkler. Der er dog foretaget en række tiltag til at begrænse disse. Derfor vurderer vi, at generne for naboerne er begrænset til et niveau, man kan forvente, når der etableres nyt etagebyggeri i en bykerne. Naboerne vil i perioder under anlægsarbejdet opleve støj- og vibrationsgener.	AS HL
42. Er påvirkningen af miljøet –	Varig?:		X			Der må forventes ændrede skygge- og lysforhold for nabobebyggelserne – primært forhusene langs Adelgade. Påvirkningerne vurderes at være acceptable. De landskabelige påvirkninger i forhold til byens Skyline er varig. Væsentlig støj- og vibrationspåvirkningerne forekommer kun i	AS HL

Væsentlig betydning (Sæt kryds)		Ikke relevant	JA	Bør under- søges	NEJ	Skriv bemærkninger	Ansvar (skriv initialer)
						anlægsperioden og er dermed ikke varig, men midlertidig.	
	Hyppig?:	X					
	Irreversibel?:		X			De landskabelige påvirkninger af byens Skyline er varig De ændrede skygge- og lysforhold vil være permanente. Påvirkningerne er vurderet til at være acceptable og forventelige.	
D: Konklusion (Hvis der er svaret "JA" el. "BØR UNDERSØGES" => AS og sagsbehandler drøfter sagen)							
Giver resultatet af screeningen anledning til at antage, at det anmeldte projekt vil kunne påvirke miljøet væsentligt, således at der er VVM - pligt:					X	Efter en samlet gennemgang af det fremlagte og tilpasse projekt "Lille Nyhavn", er det Skanderborg Kommunes vurdering, at generne for naboerne fra projektet er begrænset til det niveau, man kan forvente, når der etableres nyt etagebyggeri i en bykerne. Det er ligeledes Skanderborg Kommunes vurdering, at projektet kan etableres uden væsentligt negative konsekvenser for mennesker, dyr og miljø. Den samlede vurdering og afgørelse er derfor at projektet Lille Nyhavn ikke forudsætter udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport og §25 tilladelse. Projektet er dermed ikke miljøvurderingspligtigt (VVM-pligtigt).	AS HL

Dato: 10. september 2021

Sagsbehandler: Hanne Linnet, Miljøingenør, Skanderborg Kommune