



VVM-screeningskema for omdannelse af nuværende parkeringsarealer til boliger på Nørregade 38, Frederiksværk

Dette er et VVM-screeningskema som det fremgår af bilag 1 i bekendtgørelse nr. 224 af 22/02/2021, til screening af om der kan være væsentlige miljøpåvirkninger som følge af etablering af boliger på eksisterende parkeringsplads på adressen Nørregade 38, Frederiksværk.

Basisoplysninger	Tekst	VVM-myndighedens
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	WSP er rådgiver for ARCNordic A/S som ønsker at omdanne eksisterende parkeringsareal ved I Noord shopping center til boliger med tilhørende parkeringskælder. Detaljeret beskrivelse vedlagt som bilag 1.	
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Navn: PropCo NC ApS Adresse: c/o Kathrine Heiberg, Nørregade 38, 3300 Frederiksværk Telefon: 29915089 E-mail: kh@reteamgroup.com	
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	WSP, Projektleder Rasmus Riis-Hansen, Linnés Allé 2, 2630 Taastrup, +45 50 58 76 74, rasmus.riis-hansen@wsp.com	
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).	Nørregade 38, 3300 Frederiksværk Matrikelnummer 29d, Frederiksværk bygrunde.	
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)	Halsnæs Kommune	
Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000 – Målestok angives. For	Se oversigtskortet i figur 1 nederst i dette dokument.	

havbrug angives anlæggets placering på et søkort.			
Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækingsanlæg).	Se kortbilag i figur 2 nederst i dette dokument. 1:5000		
Forholdet til VVM reglerne	Ja	Nej	
Er projektet opført på bilag 1 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).		x	Hvis ja, er der obligatorisk VVM-pligtigt. Angiv punktet på bilag 1:
Er projektet opført på bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).	x		Hvis ja, angiv punktet på bilag 2: Bilag 2, punkt 10 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.
Projektets karakteristika	Tekst		
1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr. nr. og ejerlav	Bygherren ejer matriklen.		
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	<p>Projektets bebyggede areal er planlagt til ca. 4060 m², hvor der fordelt på etagerne i alt vil være 12.262 m² (heraf 4.060 m² som delvis kælder i form af p-dæk)</p> <p>Det fremtidige samlede befæstede areal i m² – ca. 5.315 m²</p> <p>Nye arealer, som befæstes ved projektet i m² – ca. 30 m²</p> <p>Fodaftrykket af befæstede arealer vil ikke stige synderligt med det kommende projekt, da fodaftrykket af bygningen placeres oven på eksisterende asfaltbelægning.</p>		<p>Projektets bebyggede areal er planlagt til ca. 4.150 m², hvor der fordelt på etagerne i alt vil være 12.550 m²(heraf 4.150 m² som delvis kælder i form af p-dæk)</p> <p>Det fremtidige samlede befæstede areal i m² – ca. 5.600 m²</p> <p>nye arealer, som befæstes ved projektet i m² – ca. 30 m²</p> <p>Fodaftrykket af befæstede arealer vil ikke stige synderligt med det kommende projekt, da fodaftrykket af bygningen placeres oven på eksisterende asfaltbelægning.</p>
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m	<p>Der vurderes ikke at være behov for grundvandssænkning ifm. projektet.</p> <p>Projektets samlede grundareal bliver på ca. 6.200 m²</p> <p>Projektets bebyggede areal er planlagt til – ca. 4.060 m²</p>		<p>Projektets samlede grundareal bliver på ca. 5600 m²</p> <p>Projektets bebyggede areal er planlagt til – ca. 4.150 m²</p>

<p>Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m²</p> <p>Projektets bebyggede areal i m²</p> <p>Projektets nye befæstede areal i m²</p> <p>Projektets samlede bygningsmasse i m³</p> <p>Projektets maksimale bygningshøjde i m</p> <p>Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet</p>	<p>Projektets indbefatter ca. 30 m² nye befæstede arealer + 5 portåbninger i projektet, som også vil være befæstede. Disse svarer i alt til ca. 300 m².</p> <p>Projektets samlede bygningsmasse bliver ca. 40.000 m³</p> <p>Da terrænet skråner ret kraftigt på grunden, vil bygningen set fra Nørregade være ca. 15 m høj, mens den ved beboervejen ligeledes vil fremstå ca. 15 m høj men ligge en etage højere i niveau. Set fra Nørregade, vil bygningen altså have en maksimal højde på ca. 18 meter samlet set.</p> <p>Der nedrives ingen eksisterende bygninger. Anlægget omkring den eksisterende tankstation på grunden nedrives. Herudover er hele grunden i dag asfalteret parkeringsdæk, hvilket ligeledes skal fjernes.</p>	<p>Projektets indbefatter ca. 30 m² nye befæstede arealer + 5 portåbninger i projektet, som også vil være befæstede. Disse svarer i alt til ca. 300 m².</p> <p>Da terrænet skråner ret kraftigt på grunden, vil bygningen set fra Nørregade være ca. 16 m høj, mens den ved beboervejen ligeledes vil fremstå ca. 16 m høj men ligge en etage højere i niveau. Set fra Nørregade, vil bygningen altså have en maksimal højde på ca. 20 meter samlet set. (eksklusivt tekniske installationer og glasbygninger på taget)</p>
<p>4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden</p> <p>Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde:</p> <p>Vandmængde i anlægsperioden</p> <p>Affaldstype og mængder i anlægsperioden</p> <p>Spildevand til rensaanlæg i anlægsperioden</p> <p>Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden</p> <p>Håndtering af regnvand i anlægsperioden</p> <p>Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå</p>	<p>I forhold til projektets behov for råstoffer i anlægsperioden arbejdes der med udgangspunkt i et traditionelt boligbyggeri og der forventes et forbrug af råstoffer i anlægsfasen, der svarer til tilsvarende etageboligbyggerier.</p> <p>Der forventes opstillet containere til affaldssortering i form af plast, pap, rent træ, rene brokker og tegl samt restaffald. Affaldssortering vil som minimum følge gældende lovgivning på anlægstidspunktet.</p> <p>Da projektområdet er kortlagt som mulig forurenset (V1 kortlagt, uddybes i pkt. 37) ledes regnvand i anlægsfasen til kloak. Regnvand fra V1-kortlagt areal der evt. ledes til overfladevand renses inden udledning med sedimentationcontainer og evt. olieudskillere.</p> <p>Anlægsperioden forventes at foregå 2023-2025.</p>	
	<p>Tekst</p>	
<p>5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffet/produktet i driftsfasen:</p> <p>Råstoffer – type og mængde i driftsfasen</p> <p>Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen</p> <p>Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen</p> <p>Vandmængde i driftsfasen</p>	<p>Der er tale om boliger, hvorfor der ikke er flow af råstoffer ind og ud af projektet, men boligkapaciteten vil være på ca. 90 boliger og der vil løbende være et flow ind og ud af vand der håndteres som spildevand, samt husholdningsaffald.</p>	

<p>6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen: Farligt affald: Andet affald: Spildevand til renselæg: Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav: Håndtering af regnvand:</p>	<p>Bygningerne der etableres vil blive brugt til boliger, og vil kunne rumme op til 250 beboere. Boligernes affald vil indeholde typisk husholdningsaffald for beboelsesejendomme med en stor andel af genanvendelige materialer. Husholdningsaffaldet vil blive ledt direkte til rensningsanlæg. Intet spildevand vil blive udledt direkte til vandløb, sø eller hav. Dele af regnvandet forsinkes i plantebede på både taghaver og i gårdrum.</p>			
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst	
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		x		
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?		x	Ikke relevant	
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i branchebekendtgørelsen?	x		Ikke relevant	
10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		x	Ikke relevant	
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?	x		Ikke relevant	
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		x	Ikke relevant	
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst	
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?	x		Ikke relevant	
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller	x		Da der er tale om bygge- og anlægsarbejder, er projektet omfattet af miljøaktivitetsbekendtgørelsen der regulerer støj fra visse aktiviteter.	

eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?									
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		<p>I projektets anlægsfase vil entreprenøren sikre, at de lokalt gældende grænseværdier bliver overholdt. Støjgrænserne ifm. projektet kan ses i nedenstående skema, og er baseret på at der er boliger i nærheden af anlægsarbejdet.</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Støjgrænser for støjbelastning målt udendørs</td> </tr> <tr> <td>Hverdage i arbejdstidsrummet</td> <td>70 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Andre tidsrum</td> <td>40 dB(A)</td> </tr> </table> <p>Det er ligeledes den udførende entreprenør der skal minimere påvirkningerne af det omgivende miljø ved anlægsarbejdets gennemførelse. Ved valg af maskiner og arbejdsmetoder samt ved indretning af udførelses-/montageområdet skal der tages hensyn til støj, støv og vibrationer, således at skadelige konsekvenser imødegås og omgivelserne generes mindst muligt.</p> <p>I tilfælde af at det bliver nødvendigt, at udføre arbejder, hvor de opsatte støjgrænser ikke kan overholdes, vil bygherre indhente forhåndsgodkendelse fra den ansvarlige miljømyndighed på området.</p> <p>Arbejde på byggepladsen udføres i hverdage i tidsrummet fra kl. 07:00 – kl. 17:00. Der forventes ikke arbejde lørdage, søndage og helligdage uden forudgående tilladelse til dette. Inden for arbejdstiden sikrer entreprenør at støjen ikke overstiger de anførte grænser, ligesom at grænser udenfor arbejdstiden sikres overholdt.</p> <p>Der vil forekomme en øget trafik af lastbiler i nedrivnings- og anlægsfasen, hvilket kan føre til støjgener for naboer.</p> <p>Halsnæs Kommune er ansvarlig myndighed på vej- og støjområdet</p>	Støjgrænser for støjbelastning målt udendørs		Hverdage i arbejdstidsrummet	70 dB(A)	Andre tidsrum	40 dB(A)
Støjgrænser for støjbelastning målt udendørs									
Hverdage i arbejdstidsrummet	70 dB(A)								
Andre tidsrum	40 dB(A)								
16. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		<p>Ved anlægsarbejdernes afslutning, vil anvendelsen af projektet være boliger, og der vil ikke forekomme anden støj end den typisk for etageboligbyggerier.</p>						
17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?		x							

18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	x		Ifm. anlægget vil der kunne forekomme en øget udledning af CO ₂ og emission fra maskiners udstødning, men det vurderes ikke, at udledningen af hverken CO ₂ eller andre stoffer vil overskride grænseværdierne for luftforurening.	
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	x		Projektets anvendelse som boliger vil ikke give anledning til forhøjet emission, hvorfor det vurderes at projektet kan overholde de vejledende grænseværdier.	
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener I anlægsperioden? I driftsfasen?	x		Anlægsfasen og især opbrydning af belægning samt gravearbejde kan føre til midlertidige støvgener. Entreprenøren skal håndtere og bekæmpe støvgener, således, at der ikke forekommer synligt støv i luften eller støvnedfald uden for byggepladsens afgrænsning. Projektets drift vil ikke medføre støvgener.	
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst	
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener I anlægsperioden? I driftsfasen?	x		Anlægsfasen kan føre til lokalt forekommende og midlertidige lugtgener fx i forbindelse med klokarbejder. Projektets drift vil ikke medføre lugtgener.	
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		I anlægsfasen vil der blive etableret den belysning der er nødvendig for byggeprocessen. Der vil blive taget hensyn til omkringliggende boliger, således, at lyset kun er tændt i de nødvendige perioder, og ikke er til gene for naboer ud over arbejdstiden på byggepladsen. Projektets drift vil ikke føre til lysgener.	
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		Der udarbejdes ny lokalplan for projektområdet, der er tilpasset det planlagte byggeri.	
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?	x		Projektet grænser op til Arresødal skov, men skovbyggelinjen er ikke gældende indenfor byzonen.	

26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?	<input checked="" type="checkbox"/>		
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?	<input checked="" type="checkbox"/>		
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	Kystnærhedszonen er ikke gældende i byzone.	
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
29. Forudsætter projektet rydning af skov? (skov er et bevokset areal med træer, som danner eller indenfor et rimeligt tidsrum ville danne sluttet skov af højstammede træer, og arealet er større end 1/2 ha og mere end 20 m bredt.)	<input checked="" type="checkbox"/>		
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?	<input checked="" type="checkbox"/>		
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.			Ca. 600 m fra projektets matrikel er der et område med både §3 sø og mose på østsiden af Hillerødvej. Ligeledes findes der ca. 700 meter mod sydvest et større areal med §3 mose. Figur 3 nederst i dette dokument.
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?	<input checked="" type="checkbox"/>		Nærmeste fund af beskyttede arter er ca. 800 meter mod øst ved Arresødal Hospice, hvor en række flagermus er registreret. Da projektområdet primært er flise- og asfaltbelagt, og ikke indeholder naturlige levesteder vurderes det ikke at være egnet som levested for beskyttede arter.
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			Nærmeste fredning er fredningen af Frederiksværk kanaler, som har til formål at bevare kanalen og det grønne miljø omkring mod ændringer og bebyggelse. Figur 4 nederst i dette dokument.
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			Projektområdet grænser op til (ca. 30 m) til Arresødal Skov der er en del af habitatområde H118 Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose. Skoven er udpeget som habitatnaturtypen Bøg på mor (9110). Figur 5 nederst i dette dokument. Arter på udpegningsgrundlaget: Skæv vindelsnegl (1014), Sumpvindelsnegl (1016), Stor kærguldsmed (1042), Stor vandsalamander (1166).

		Da projektet er nabo til Arresødal skov, kan det føre til en øget færdsel i skoven, men ingen potentielle levesteder for disse arter påvirkes, da de nævnte arter ikke er følsomme overfor forstyrrelser. Desuden sker der ikke direkte beslaglæggelse eller anden påvirkning af arealer med beskyttede naturtyper.	
35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?	x	Projektet vurderes ikke at have en negativ påvirkning på grundvandet. Der kan forekomme en positiv effekt som resultat af fjernelse af tankstation og oprensning af eventuel jordforurening.	
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser?	x	Nej, men området er klassificeret som område med drikkevandsinteresser. Figur 6 nederst i dette dokument.	
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?	x	<p>Området er kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvilket betyder, at der er faktisk viden om at der har været aktiviteter på arealet der kan have ført til forurening. Kortlægningen skyldes tilstedeværelsen af en tankstationen der har ligget på grunden siden 1973. Figur 7 nederst i dette dokument.</p> <p>Den eksisterende benzintank nedrives. Jorden omkring benzintanken forventes forurenet, og der vil ved nedrivning sikres håndtering af jorden efter gældende lovgivning.</p> <p>Yderligere jordforurening: Der vil inden byggestart blive udført jordundersøgelser for at definere omfanget af eventuel yderligere jordforurening på grunden. Ved fund af forurenet jord, vil dette blive håndteret efter gældende lovgivning.</p>	<p>Jorden skal oprenses til boligformål.</p> <p>Halsnæs Kommune kan stille krav om undersøgelser for klorforbindelser. Der har tidligere været vaskeri på matriklen.</p>
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.	x		
39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?	x		
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst

40. Er der andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte må forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet (Kumulative forhold)?	x	Arresødal Skov er en bynær skov, der på nuværende tidspunkt bliver brugt rekreativt af byens borgere, og jf. punkt 34 kan projektet medføre øget færdsel i Arresødal Skov der er beskyttet som habitatnatur, men på trods af en eventuel øget færdsel som følge af projektet vurderes det ikke at kunne skade udpegningsgrundlaget, eller naturtypernes bevaringsstatus.	
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?		I projektet er der medtænkt fremtidige ekstreme nedbørhændelser, og således valgt løsninger der tager hensyn til dette ved at forsinke nedbøren lokalt i plantebede i både gårdrum og taghaver. For at reducere gener fra støv, støj, vibrationer og trafik vil der i anlægsfasen blive foretaget afværgeforanstaltninger.	

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

Dato: _____ 28.4.2021 _____ Bygherre/anmelder: _____ Rasmus Riis-Hansen _____

Oktober 2022 har Halsnæs Kommune tilføjet VVM-myndighedens bemærkninger/input til vvm-screeningen.

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.

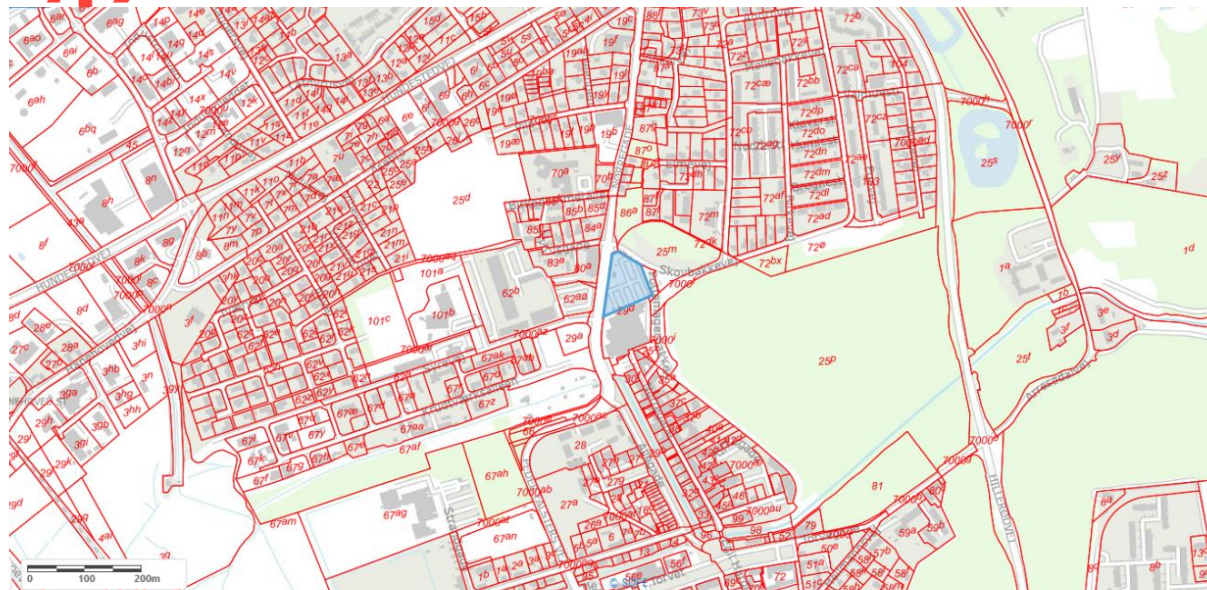
Farverne »rød/gul/grøn« angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. »Rød« angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og »grøn« en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er sort, kan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

Officielle noter

¹¹ Bekendtgørelsen indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2001/42/EF af 27. juni 2001 om vurdering af bestemte planers og programmers indvirkning på miljøet, EF-tidende 2001, nr. L 197, s. 30, og dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2011/92/EU af 13. december 2011 om vurdering af visse offentlige og private projekters indvirkning på miljøet (VVM-direktivet), EU-Tidende 2012, nr. L 26, side 1, og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/52/EU af 16. april 2014 om ændring af direktiv 2011/92/EU af 13. december 2011 om vurdering af visse offentlige og private projekters indvirkning på miljøet, EU-tidende 2014, nr. L 124, side 1.



Figur 1 Oversigtskort med blå markering af projektets beliggenhed. Kortet er fra Danmarks Miljøportal. 1:10.000



Figur 1. Matrikelkort. Projektområde er lyseblåt. Kortet er fra Danmarks Miljøportal. 1:5000



Figur 2. Mose (brun skraveret), eng (grøn skraveret) og sø (blå skraveret) er beskyttet efter §3 i naturbeskyttelsesloven. Den lyseblå polygon er projektområdet Kortet er fra Danmarks Miljøportal. 1:5000



Figur 4 Fredning af Frederiksværk kanaler, allé og træer (blå skravering). Blå polygon er projektområde. Kortet er fra Danmarks Miljøportal. 1:5000



Figur 5 Habitatområde H118 (grøn skravering). Blå polygon er projektområde. Kortet er fra Danmarks Miljøportal. 1:5000



Figur 3. Drikkevandsinteresser. Område med særlige drikkevandsinteresser (mørk blå) og områder med drikkevandsinteresser (lys blå). Blå polygon er projektområdet. Kortet er fra Danmarks Miljøportal. 1:5000



Figur 4 Jordforurening. V1 kortlagt jordforurening (blå) og V2 kortlagt jordforurening (rød). Blå polygon er projektområdet. Kortet er fra Danmarks Miljøportal. 1:5000

Bilag 1 – Projektbeskrivelse

Beskrivelse af projektet

Projektets intention er at udvikle det eksisterende parkeringsområde til også at indeholde boliger, at revitalisere området, at skabe mere liv og bedre sammenhæng til bymidten. Projektets idé er at etablere et nyt boligområde over det eksisterende parkeringsområde, hvor tankstationen nedlægges.

Bebyggelsen kommer til at rumme ca. 90 lejligheder i varierende størrelser - primært 2-3-værelses lejligheder, med henblik på en blandet beboersammensætning. Der etableres grønne udeophold som tagterrasser, taghaver, altaner samt gårdum i terræn. Der tilstræbes en aktiv fællesskabsånd i bebyggelsen, hvor uformelle møder naturligt kan opstå bl.a. via loungeområde ved indgangsparti samt ved taghavene.

Bygningen opføres med varierende etageantal i 2½-4 etager, der tilpasser sig omgivelserne og landskabet, der skråner ned mod Nørregade. Bygningen vil således være højest mod øst, hvor den møder det højere liggende skovlandskab og trappe ned mod Nørregade, hvor den tilpasser sig i Noord og Nørregades skala.

Den eksisterende vareindkørsel til bagsiden af centret nedenfor Pottemagerbakken ses bevaret via beboervejen. Til- og frakørselsforhold til området vil fortsat foregå via Nørregade og Skovbakkevej. Via en ny overkørsel med midterrabat på Nørregade skabes der adgang til center- samt boligparkering under bygningen, mens der via Skovbakkevej er adgang til beboerparkering i niveau med bebyggelsens stueetage. (Se diagram på side 4).

Parkeringsbehovet til de nye boliger tilpasses det fremtidige behov og ledes bl.a. via bedre udnyttelse af eksisterende parkeringsareal samt ved en vurdering af samtidighedsfaktoren for delt parkering mellem boliger, center og i øvrigt.

Parkeringsområdet sænkes og bliver fremover i ét niveau, der skærer sig ind i skrænten. Parkeringsetagen integreres i bygningsvolumenet og facaden fremstår som den øvrige bebyggelse. Der indsættes hulplade/gitter i nogle vinduesåbninger i parkeringsetage for at sikre naturlig ventilation samt tryk ved mulighed for ind- og udkig mellem etagen og Nørregade.

Adgangen til boligene foregår fra de interne gårdum via portåbninger på nordlige, sydlige og østlige facade ved beboerparkeringen samt via trappekerner fra p-etagen under bygningen.

SAMLET MATRIKEL

Matrikel nr.: 29d
Samlet grundareal: 13.317 m²

Bebyggelse

Centerareal: ca. 4781 m²
Samlet bebyggelsesprocent, center og boliger: ca. 99

LOKALPLANSAFGRÆNSNING

Matr. nr.: Del af 29d
Grundareal, boligdel: ca. 6.200

Bebyggelse

Boligareal: ca. 8.200 m²
Bebyggelsesprocent, kun boliger: ca. 132

