

4. maj 2020

VVM-tilladelse til projektet "Fredensgård", Fredensgade 1 og Christian 8.s Vej 31-33

Baggrund

A.E. Silkeborg A/S har den 22. februar 2019 VVM-anmeldt et byudviklingsprojekt (Fredensgård) på Fredensgade 1 og Chr. 8.s Vej 31 og 33, 8600 Silkeborg. Projektet ønskes etableret på matrikel nr. 3ck Silkeborg Bygrunde.

Projektet er omfattet af bilag 2, punkt 10.b Anlægsarbejder i byzone i Miljøvurderingsloven¹, og skal derfor screenes for, om projektet er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse. Silkeborg Kommune har den 8. maj 2019 truffet afgørelse om, at der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingsloven § 21.

Der er udarbejdet et tillæg til Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 samt en lokalplan for projektet, og der er udarbejdet både en miljøkonsekvensrapport og en miljørapport, som er skrevet sammen i én rapport.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 46, forslag til Lokalplan 10-032 og udkast til miljøkonsekvensrapport og miljørapport har været i offentlig høring fra den 3. december 2019 - til den 2. februar 2020.

Lokalplan 10-032 og Kommuneplantillæg nr. 46 med miljøkonsekvensrapport og miljørapport er endeligt vedtaget af Silkeborg Byråd 23. marts 2020.

¹ Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr 1225 af 25/10/2018, <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=203447>

Beskrivelse af projektet

Fredensgård ligger mellem Chr. 8.s Vej, Fredensgade og kirkepladsen ved Silkeborg Kirke. Området indeholder i dag det nedlagte butikscenter Torvecenteret, en boligbebyggelse med facade vendt mod Chr. 8.s vej og et åbent gårdrum brugt til parkering, som tidligere var Silkeborg busterminal.

Med det nye Fredensgård etableres en ny karré i forlængelse af bymidtens eksisterende karréer. Karréen består af en ombygning af det nuværende Torvecenter til boliger, en ombygning af den eksisterende boligbebyggelse langs Chr. 8.s Vej en ny bebyggelse langs Fredensgade og afsluttes med et højhus i den sydlige del af projektområdet. Højhuset placeres hvor der er åbent gaderum, som giver mulighed for at højhuset får frirum mellem bygningerne. Højhuset opføres i 20 etager med en maksimal facadehøjde på op til 70 meter. (maksimalhøjden fastlagt i lokalplanen siger 70 målt fra kote 29,5). Bebyggelsen langs Fredensgade trapper op mod højhuset mod syd, således at denne bygning optræder i 4 etager. De to bygninger, som ombygges mod nord ved Kirkepladsen og mod øst langs Chr. 8.s vej, tilføjes hver en etage.

Fredensgård vil bestå af en blanding af boliger, erhverv, liberale erhverv med kundekontakt, en dagligvarebutik og en eller flere restauranter. Alle erhverv i stueetagen ud mod Kirkepladsen og den nordligste del af Fredensgade har kundekontakt og direkte adgang fra gaden/pladsen.

Miljørapporten

På grundlag af miljøvurderingerne af de enkelte miljøemner vurderes det samlet set, at plangrundlaget og projektet for Fredensgård vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet. På forskellige områder vil der forekomme både væsentlige og moderate påvirkninger, som påkalder sig særlig opmærksomhed.

For 9 miljøemner vurderes det, at påvirkningerne af miljøet vil være væsentlige:

- a) Lyspåvirkning fra anlægsaktiviteter,
- b) Visuel påvirkning på mellemzonen (afstand på 300-1000 meter fra projektet),
- c) Visuel påvirkning på nærzonen (afstand på op til 0-300 meter fra projektet),
- d) tøj- fra byggeplads,
- e) Støj ved etablering af spuns,
- f) Vibrationer i anlægsfasen,
- g) Støj ved nedbringning af pæle,
- h) Trafikstøj inde i projektområdet,
- i) Støj fra varelevering.

For 4 miljøemner vurderes det, at påvirkningerne af miljøet vil være moderate:

- a) Visuel påvirkning i anlægsfasen,
- b) Visuel påvirkning på fjernzonen,
- c) Vind (påvirkning ved "hurtig gang")
- d) Skyggepåvirkning.

Vurdering af projektets miljøpåvirkninger

Silkeborg Kommune vurderer, at Fredensgård kan etableres på matrikel nr. 3ck Silkeborg Bygrunde, selvom der vil være væsentlige miljøpåvirkninger forbundet med projektet. Dette skyldes, at flere af de væsentlige og moderate miljøpåvirkninger som er forbundet med projektet, kan reduceres med

forskellige afværgetiltag, som fastlægges som vilkår i VVM-tilladelsen. Endelig ønsker Silkeborg Kommune at give mulighed for at realisere projektet.

Støjende aktiviteter i anlægsfasen

De væsentlige påvirkninger som følge af anlægsfasen kan accepteres, idet anlægsarbejdet kan udføres på en sådan måde, at støj- og vibrationsbelastningen på omgivelserne skal foregå i bestemte tidsrum, så naboerne kan indrette sig derefter. Der stilles desuden vilkår om, at der skal anvendes de mest skånsomme arbejdsmetoder, foretages mest mulig støjdæmpning og tilbydes alternativ genhusning af beboere, der er udsat for væsentlig støj og vibrationspåvirkninger. Se yderligere uddybning i Silkeborg Kommune dispensation fra Kommunes forskrift om støj fra byggepladser.

Støj fra omkringliggende veje

Projektets boligfacader er påvirket af trafikstøj fra de omkringliggende veje. Påvirkningen er væsentlig, men kan accepteres, hvis det sikres, at boliger, der er belastet af trafikstøj og ikke har en ikke-støjbelastet facade, støjsikres på facaden, så det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overskrider Lden 46 dB. Det stilles som et krav i lokalplanen.

Visuel påvirkning

De væsentlige påvirkninger som følge af driftsfasen knytter sig især til projektets højeste bygninger, og deres tilpasning til omgivelserne. Byggeriet er et skalaskifte i forhold til den nuværende midtby. Silkeborg Kommune vurderer, at den væsentlige visuelle påvirkning i nær- og mellemzonen kan accepteres, når byggeriet opføres i overensstemmelse med lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser vedr. højder, placeringer og materialevalg.

Støj fra varelevering

Projektet omfatter en dagligvarebutik på hjørnet ud mod Chr. 8. vej og i niveau med Chr. 8.s Vej. Dagligvarebutikken er muliggjort gennem lokalplanen, idet Silkeborg Kommune ønsker at sikre et bredt udbud af dagligvarer tæt på borgernes hjem. I og med at flere boliger opføres i midbyen, skal muligheden for nye dagligvarebutikker sikres. Desuden ønsker Silkeborg Kommune at sikre et varieret udbud af dagligvarer for de handlende i gågaderne.

Projektet er et sluttet karrébyggeri med et åbent gårdrum, som Silkeborg Kommune ønsker skal være offentligt tilgængeligt og kunne indrettes til ophold. Vareleveringen til dagligvarebutikken kan af den årsag ikke foregå via gårdrummet, men lastbilerne er henstillet til at standse på offentlig vej. I driftsfasen vil der forekomme varelevering til både dagligvarebutikker og udvalgsbutikker. Udvalgsbutikkernes vareleveringer forventes at foregå med varebiler på Fredensgade, som kan vende og køre ud af Fredensgade igen. Beregninger af støjen fra vareleveringer med lastbiler viser, at vareleveringen uanset tidspunktet vil overskride Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, og der vurderes derfor, at være en væsentlig påvirkning på de nærmeste boliger. Det er særligt væsentligt, at det udelukkende er boliger i Fredensgård, der vil blive støjbelastet på facaden ved varelevering og ikke boliger udenfor planområdet. Der vil i lokalplanen blive stillet krav om at facaden støjisoleres, så grænseværdier for det indendørs støjniveau kan overholdes.

Da Silkeborg Kommune ikke har mulighed for at pålægge bygherre at etablere støjafskærmning på offentlig vej, er Silkeborg Kommunes eneste mulighed for at regulere støjen gennem VVM-

tilladelsen. Der stilles derfor i dette tilfælde særligt skærpede vilkår om vareleveringens tidsrum i både timer og dage, samt vilkår om det maksimale antal daglige lastbiler til butikken. De valgte tidspunkter er dagtimer i hverdage og lørdage, hvor støjen med stor sandsynlighed vil blive maskeret i den baggrundsstøj, som i øvrigt kendetegner byen. Desuden vil risikoen for, at der er tydeligt hørbare impulser i støjen reduceres. Når vareleveringen foregår i overensstemmelse med vilkårene i VVM-tilladelsen, vurderer Silkeborg Kommune, at påvirkningen er acceptabel.

Skyggepåvirkning

Skyggepåvirkningen vurderes at være acceptabel, idet skyggen som følge af højhuset er kortvarig hos hver enkelt skyggemodtager set over et døgn. Få boliger vil blive påvirket af skygge fra byggeriet på 4-7 etager.

Vindpåvirkning

Vindpåvirkningen som følge af højhuset vurderes at være acceptabel, idet øget turbulens primært opstår i byrum der anvendes til gennemgang, og ikke ophold. Det er en mulighed at skabe gode byrum med læ, på trods af, at der bygges i højden.

Afgørelse

Silkeborg Byråd har 27. april 2020 truffet beslutning om at meddele VVM-tilladelse til at opføre projektet Fredensgård.

Tilladelsen gives på nedenstående forudsætninger og vilkår.

Forudsætninger

VVM-tilladelsen gives på følgende forudsætninger:

1. At Fredensgård etableres i overensstemmelse med Lokalplan 10-032 og Tillæg nr. 46 til Silkeborg Kommuneplan 2017-2028.
2. At projektet etableres indenfor rammerne af "Miljøkonsekvensrapport & miljørapport for Fredensgård", med senere ændringer og tilføjelser.
3. At der er meddelt byggetilladelse og øvrige tilladelser, som er nødvendige for at realisere projektet.

Vilkår

VVM-tilladelsen gives på følgende vilkår:

Anlægsfasen

Støj og vibrationer

1. Silkeborg Kommunes forskrift om støj, støv og vibrationer fra bygge- og anlægsarbejde skal overholdes dog med de herunder angivne dispensationer:
 - a. Den maksimale støjbelastning på nærmeste boligfacader må maksimalt være:
 - 80 dB(A) i perioden kl. 8-16 midlingstid 8 timer
 - 70 dB(A) i perioden kl. 7-8 midlingstid 1 time
 - 70 dB(A) i perioden kl. 16-18 midlingstid 1 time

- b. Til spunsning skal der skal i videst muligt omfang anvendes københavnerveg eller alternativt forboret spuns.
 - c. Der skal etableres et 4 m højt støjdempende byggepladshegn mod boligejendomme med beboelse i stueetagen.
 - d. Genhusning skal tilbydes af bygherre til beboere, hvor støjbelastningen overstiger 70 dB(A) på facaden på dennes bolig, og som har et dokumenteret særligt behov for ro i perioden kl. 8-16.
 - e. Genhusning skal tilbydes til beboere hvor vibrationsniveauet i boligen overskrider 85 dB-KB vægtet.
 - f. Opstart af nedbrydning, neddrivning af spuns og pælenedbringning skal anmeldes til Silkeborg Kommune senest 1 uge før arbejdet påbegyndes.
2. Nedbringning af pæle skal foregå ved hulboring og med støbning af betonpæle på stedet eller tilsvarende støjsvag metode.
 3. Bygherre skal initiere, at nabobygninger fotograferes før opstart af anlægsarbejdet med henblik på, at dokumentere eventuelle bygningskader som følge af vibrationer. Jf. byggelovens §12 skal nabobygninger desuden have påmonteret en vibrationsmåler med alarm, som vil medføre anlægsstop i tilfælde af overskridelse af svingninger over 5 mm/s og iht. Din 4150 stk. 3. Hvis vibrationer medfører bygningskader skal grænsen for maksimale svingninger revurderes af Silkeborg Kommune.
 4. Indkørslen til byggepladsen skal, så vidt det er teknisk muligt, placeres længst væk fra boliger.
 5. Når der er kirkelige handlinger i Silkeborg Kirke, må der ikke udføres aktiviteter som støjmæssigt eller vibrationsmæssigt er til gene for kirken.
 6. Der skal i perioden med nedbrydning, neddrivning af spuns og pælenedbringning være permanent kontrol af, at denne tilladelses støj- og vibrationsvilkår overholdes.

Lyspåvirkning

7. Belysning af byggepladsen skal foregå med fokuserede lamper som er nedadrettede, så blændingsgener for naboer hindres eller minimeres.

Trafikafvikling

8. Jf. Lov om offentlig veje, skal bygherre søge Silkeborg Kommune om tilladelse til at gøre brug af offentlige arealer til anlægsarbejdet. Af ansøgningsmaterialet skal det fremgå, at følgende vilkår kan overholdes:
 9. Kørsel til projektområdet, må kun foregå via Østergade, hvis ingen andre muligheder er til stede, og nødvendig kørsel via Østergade skal koordineres med Silkeborg Kommune.
 10. Den nødvendige omdirigering af trafikken beskrives, og Silkeborg Kommune vil i samarbejde med politiet sikre koordinering med øvrige omdirigeringer.
 11. Midlertidige og ekstra signalreguleringer, skal indstilles og koordineres med krydset m. Chr. 8. s Vej, så det sikres at der ikke opstår kødannelse på Chr. 8.s Vej.

12. Det skal sikres, at ejendomme i Søndergade, Fredensgade og kundeparkering på Føtex' arealer i Fredensgade er tilgængelige med bil gennem hele anlægsfasen.
13. Varebiler og øvrige køretøjer henført til anlægsarbejdet, skal parkeres inden for projektområdet. Af hensyn til trafikafviklingen på omkringliggende veje, må der ikke parkeres på vejarealer.
14. Af hensyn til vareleveringen til midtbyens butikker, må Fredensgade og Søndergade ikke spærres samtidig. Silkeborg Kommune sikrer denne koordinering.
15. Fredensgade skal friholdes, således at renovation til øvrige beboere og virksomhedsdrivende fortsat kan finde sted.
16. Chr. 8.s Vejs ene af to kørebaner i sydgående retning må afspærres. Dog ikke i tidsrummet kl. 7-9 og 15-17, og maksimalt i 14 dage inden for den samlede anlægsfase. De 14 dage skal placeres i ferieperioder. Afspærringer skal være midlertidige, og cykkelstien skal føres i overdækket stilladstunnel.

Driftsfasen

Trafikafvikling

17. Silkeborg Kommune ombygger krydset mellem Chr. 8.s Vej/Fredensgade og Chr. 8.s Vej/Zeltnersvej skal ombygges og signalstyringen forbedres, således der kan etableres en acceptabel trafikafvikling, eksempelvis jf. projektbeskrivelsen i Miljøkonsekvensrapporten. Krydset skal være ombygget inden projektet tages i brug.
18. Det skal være muligt for Silkeborg Kommune at fjerne ramper fra Chr. 8.s Vej til eksisterende P-kælder inden 1. oktober 2021.

Afkast fra parkeringskælder og restauranter mm.

19. Afkast fra parkeringskælder skal placeres, så der kan ske fri fortynding af ventilationsluften. Afkast fra parkeringshuse placeres i god afstand fra vinduer, døre, friskluftindtag, altaner eller andre udendørs opholdsarealer.
20. Afkastet fra restaurant skal ledes gennem bygningen til taget, og føres op i en højde, så det ikke giver anledning til væsentlige gener i omgivelserne.

Varelevering til dagligvarebutik

21. Varelevering i Fredensgade må udelukkende foregå i tidsrummet 07.00-18.00 på hverdage og 07.00-14.00 på lørdage. På søndage må der ikke foregå varelevering.
22. Varelevering på Chr. 8.s Vej skal undgås i størst muligt omfang. Hvis det bliver nødvendigt at levere varer fra Chr. 8. s Vej, skal dette foregå i tidsrummet mellem 09.00 og 15.00 på hverdage og i tidsrummet mellem 09.00 og 14.00 på lørdage. På søndage må der ikke foregå varelevering.
23. Der må maksimalt forekomme hvad der støjmæssigt svarer til 4 vareleveringer med lastbil på hverdage og lørdage.

Gyldighed

Denne tilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år, fra den er meddelt.

Andre tilladelser

VVM-tilladelsen erstatter ikke tilladelser efter anden lovgivning, som er nødvendige for projektets realisering.

Ændringer og udvidelser af projektet skal anmeldes i henhold til Miljøvurderingsloven².

Lovgrundlag

Tilladelsen er meddelt i henhold til § 25 i Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Offentliggørelse og klagevejledning

VVM-tilladelsen vil blive offentliggjort på Silkeborg Kommunens annonceringsportal den 4. maj 2020.

Venlig hilsen

Steen Vindum
Borgmester

Lone Lyrskov
Kommunaldirektør

² Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1225 af 25/10/2018, <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=203447>

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet jf. miljøvurderingslovens § 49, stk. 1. Klagen skal indgives inden 4 uger fra tidspunktet for offentliggørelse af afgørelsen jf. § 51.

Klageberettiget er miljø- og fødevareministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald og landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Klage skal indgives via klageportalen, som er at finde på <https://naevneneshus.dk/>. Vejledning omkring håndtering/teknik i forhold til den digitale selvbetjening kan fås ved at rette henvendelse til Miljø- og Fødevareklagenævnet supportfunktion. Se mere herom på <https://naevneneshus.dk/>.

Bemærk at Miljø- og Fødevareklagenævnet som udgangspunkt skal afvise en klage, der kommer uden om klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Ved ønske om at blive fritaget for at bruge klageportalen, fremsendes en begrundet anmodning herom til den myndighed der har truffet afgørelsen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Det koster et gebyr at få behandlet en klage i Miljø- og Fødevareklagenævnet. Information om klagegebyr kan findes på <https://naevneneshus.dk/> under klagevejledning.

Søgsmålsfristen for domstolsprøvelse af afgørelsen er 6 måneder fra offentliggørelse af afgørelsen.