

Boligforeningen Søbo  
Sundsmarkvej 14  
6400 Sønderborg

### **Screeningsafgørelse: Boligprojekt ved Bülowsvej skal ikke miljøvurderes**

Sønderborg Kommune har den 6. februar 2026 modtaget ansøgning om etablering af et boligprojekt ved Bülowsvej 6, 6400 Sønderborg.

Projektet omfatter etablering af et nyt alment boligbyggeri i 3-4 etager med ca. 39 lejligheder i forskellige størrelser, herunder ungdoms-/studieboliger. Projektet er en udvidelse af boligområdet på Bülowsvej 9-31, hvor lokalplanen (4.10-17) muliggør byggeri opført i samme byggestil som det tilstødende område med etageboliger og rækkehuse. Overfladevandet fra projektområdet forsinkes i et underjordisk bassin, som etableres med en afløbsregulator, inden afledning til offentlig regnvandsledning.

#### **Afgørelse**

Sønderborg Kommune vurderer på baggrund af en screening, at etablering af boligprojekt ved Bülowsvej **ikke** skal miljøvurderes, jf. miljøvurderingslovens § 21.

Sønderborg Kommunes screeningskema er vedlagt som bilag. Herunder gennemgås de mest relevante emner og begrundelser:

#### Støj, anlægsfasen

Anlægsarbejdet vil medføre støjende arbejder. Bygherre har oplyst om forventet anlægsmateriel og at der ikke skal udføres særligt støjende arbejder så som spunsning eller pælefundering. Anlægsarbejderne udføres i tidsrummet mandag – fredag kl. 07.00 – 18.00. I sjældne tilfælde vil der blive arbejdet lørdage kl. 08.00 – 14.00, men kun med indendørs arbejde.

Bygherre har oplyst, at anlægsarbejdet vil kunne overholde Sønderborg Kommunes vejledende grænseværdier for støj og vibrationer, jf. "Forskrift for bygge- og anlægsprojekter, samt nedrivningsarbejder (støj og vibrationer) i Sønderborg Kommune, 2008", som er 70 dB på hverdage i tidsrummet kl. 07-18 og 40 dB i øvrige tidsrum.

#### **Erhverv og Affald**

Sønderborg Kommune  
Rådhusvej 10  
6400 Sønderborg  
T: 88 72 40 83

miljo@sonderborg.dk  
sonderborgkommune.dk



Sønderborg Kommune vurderer på den baggrund, at forskriften kan overholdes og at der som følge heraf ikke vil være en væsentlig påvirkning som følge af støj i anlægsfasen.

#### Kystnærhedszonen

Projektområdet ligger mindre end 100 m fra Alssund i byzone. Arealer i byzone er ikke omfattet af kystnærhedszonen, men for de kystnære dele af byzonen gælder der særlige bestemmelser.

Projektområdet er omkranset af eksisterende bebyggelse, bestående af parcelhuse, rækkehuse og etageboligbyggeri, der punktvis når en tilsvarende højde. Området har visuel sammenhæng med kysten og projektet medfører bebyggelse, som i højde og omfang vil blive synligt fra kysten/sundet grundet det skrånende terræn. Den maksimale topkote på det eksisterende nabobyggeri til projektet på Nordvesthavnsvej er 23,8 m (over havets overflade), mens den maksimale topkote på det kommende byggeri er 24,3 m (over havets overflade). Byggeriet vil ikke fravige markant fra eksisterende etageboligbyggeri i nærområdet og vil derved ikke fremstå dominerende eller opnå en ekstraordinær synlighed fra kysten.

På den baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af det bynære kystlandskab.

#### Jordforurening

En del af projektområdet, matr. 3780 er forureningskortlagt på vidensniveau 1 (dvs. der er mistanke om forurening) og den centrale del med hotspot er forureningskortlagt på vidensniveau 2 (dvs. der er påvist forurening). Der er påvist forurening af jordoverfladen med bly, cadmium, kobber og nikkel. Der er påvist klorerede opløsningsmidler og ned-brydningsprodukter heraf samt PFAS i grundvandet. I poreluften er der påvist benzen og klorerede opløsningsmidler.

Den forurenede jord håndteres i projektet ved, at al opgravet jord vil blive vurderet på stedet, om det er indbygningseget. Al indbygningseget jord vil blive genanvendt på ejendommen. Indbygningseget forurenede jord vil blive genindbygget under veje, stier og parkeringsarealer. Det betyder, at forurenede jord dermed isoleres eller afdækkes, så forureningen er uden kontaktrisiko og risiko for påvirkning af indeklima. Ikke-indbygningseget jord bortskaffes til godkendt modtager.

Der udlægges ren jord på fremtidige grønne områder, og der vil således ikke ske en forøget udvaskning af miljøfremmede stoffer til Alssund.

Da den fremtidige arealanvendelse på arealet er en følsom arealanvendelse, kræver projektet § 8 tilladelse jf. jordforureningsloven. Genindbygning af



lettere og forurenede jord kræver § 19 tilladelse jf. miljøbeskyttelsesloven, hvor der vil fremgå krav og vilkår til genindbygning.

Sønderborg Kommune vurderer, at med ovenstående tiltag vil projektet ikke medføre en væsentlig påvirkning ift. jord.

#### Afledning af overfladevand, driftsfase

Tag- og overfladevand i driftsfasen afledes via et underjordisk forsinkelsesbassin på matriklen til offentlig regnvandsledning, som herefter ledes til recipienten Als Sund. Afledningen til offentlig regnvandsledning skal have en tilslutningstilladelse. Regnvandsledningens udløb er omfattet af en gældende udledningstilladelse.

Kystområdet Als Sund er målsat i vandområdeplanerne 2021-2027 og skal opnå god økologisk og god kemisk tilstand. På nuværende tidspunkt har Als Sund en samlet dårlig økologisk tilstand og ikke-god kemisk tilstand. Tilstanden for Nationalt specifikke stoffer er ikke-god økologisk tilstand. Det er i høj grad tungmetaller der giver anledning til at målopfyldelsen ikke opnås.

Der må ikke tilføres miljøfremmede stoffer eller tungmetaller, som kan hindre opfyldelsen af målene om god økologisk og kemisk tilstand i vandområdet Als Sund. Tilførsel af miljøfremmede stoffer eller tungmetaller til Als Sund skal derfor forhindres gennem korrekt håndtering af overfladevand inden for projektområdet. I tilslutningstilladelsen stilles en række vilkår, som i forbindelse med denne afgørelse forudsættes opfyldt. Disse vilkår omfatter blandt andet etablering af sandfang for den partikulære forurening og olieudskiller for den labile forurening, samt forbud mod tungmetaller i byggeriet. Sønderborg Kommune vurderer, at påvirkningen på recipienten med de stillede vilkår sker på en måde, hvor der ikke sker væsentlige påvirkninger af den økologiske eller kemiske tilstand i vandområdet Alsund.

#### Bilag IV-arter

Der findes ingen artsregistreringer af bilag IV arter i nærheden af projektområdet og der findes ingen registreringer af rødlistede truede arter i eller i umiddelbar nærhed af projektområdet. Der er en del registreringer af fugle, som silkehale i træerne indenfor området. Sønderborg Kommune har gennemgået træerne i forhold til levesteder for arter, herunder særligt for bilag IV-arter. Det er vurderet, at det kun er bilag IV-arter af flagermus, der kan være knyttet til området med træer. Der blev ikke registreret træer med løs bark, revner eller hulheder, som potentielt kan være raste- eller ynglested for flagermus. Træerne har dog en biologisk værdi i området og det er fastlagt i lokalplanen at mindst tre ældre egetræer bevares. Sønderborg Kommune vurderer på den baggrund, at projektet ikke vil påvirke bilag IV-arter eller rødlistede arter negativt.



I forbindelse med høring af afgørelse om ikke-miljøvurderingspligt, er der indkommet et høringssvar fra en nabo. Naboen oplyser, at vedkommende i midten af januar 2026 har set en flagermus der sov i et træskur i umiddelbar nærhed af projektområdet. Sønderborg Kommune vurderer, at denne oplysning ikke ændrer på vurderingen om, at projektet ved Bülowsvej 6 ikke medfører en væsentlig påvirkning af bilag IV-arter, herunder flagermus. Projektet medfører ikke at der fjernes nogen bygninger. Alle træerne er blevet undersøgt for om de kan fungere som rastesteder for flagermus og tre ældre træer bevares.

#### Dispensation fra lokalplan

Projektet kræver, at der skal dispenseres fra tre af lokalplanens bestemmelser:

- § 6.4 (opbrydning af facader): Projektet medfører, at en facadedel på 25 meter udføres uden forskydning eller ned/optrapning i etageantal.
- § 6.5 (materiale på døre og vinduer): Projektet medfører, at fællesdøre udføres i materialet aluminium frem for træ/alu.
- § 8.10 (udendørs opholdsareal): Projektet medfører, at der etableres udendørs opholdsareal svarende til 47,5 % af etagearealet i stedet for mindst 60 %.

Sønderborg Kommune har d. 11. maj 2026 meddelt dispensation fra lokalplanen, idet de ansøgte forhold ikke tilsidesætter lokalplanens overordnede formål og hensigt, og at det ansøgte ikke tilsidesætter lokalplanens principper.

Angående dispensation fra bestemmelsen om udendørs opholdsarealer har ansøger oplyst, at det kun har været muligt at etablere opholdsarealer svarende til 47,5 % af etagearealet, og at de manglende opholdsarealer søges kompenseret gennem områdets nærhed til grønne områder og rekreative arealer. Sønderborg Kommune vurderer i den forbindelse, at lokalplanens krav om 60 % opholdsareal i den konkrete sag er relativt højt set i forhold til projektets placering og karakter. Projektet indeholder både opholdsarealer på terræn samt altaner og altangange, ligesom området er placeret i nær tilknytning til større grønne og rekreative arealer. Kommunen vurderer derfor ikke, at større altaner, som kan være en mulig løsning for at imødekomme kravet om yderligere private opholdsarealer, vil tilføre området en merværdi. Det ansøgte, hvor opholdsarealet udgør 47,5 % af etagearealet, vurderes således fortsat at understøtte lokalplanens intention om at sikre tilfredsstillende opholdsarealer for bebyggelsens beboere.

Det vurderes samlet, at projektet ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt, og det er således ikke miljøvurderingspligtigt.

Afgørelsen offentliggøres på Sønderborg Kommunes hjemmeside den 18. maj 2026.



## **Baggrund**

Boligprojekt ved Bülowsvej er opført på bilag 2, punkt 10. b):

*Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg*

samt punkt 10. g)

*Dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand*

i miljøvurderingsloven<sup>1</sup>.

Projekter på bilag 2 kan være miljøvurderingspligtige. For at afgøre dette er der foretaget en screening. Det er en vurdering af, om et projekt kan få væsentlig indvirkning på miljøet ud fra fastlagte kriterier givet af bilag 6 i ovennævnte lov.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse. Det er en afgørelse om, at projektet ikke skal gennemgå en miljøvurdering, før kommunen kan træffe afgørelse i sagen. Gennemførelse af projektet kan derfor forudsætte godkendelse efter anden lovgivning, f.eks. miljøbeskyttelsesloven.

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i det projekt, som Boligforeningen Søbo har oplyst. Den er foretaget på baggrund af de miljømæssige forudsætninger, der er gældende på screeningstidspunktet.

Hvis projektet ændres i forhold til forudsætningerne, er Boligforeningen Søbo forpligtet til at anmelde de påtænkte ændringer jf. miljøvurderingslovens § 19. Det er for at afgøre, om ændringen udløser krav om miljøvurdering.

## **Høring**

Udkast til afgørelse om ikke miljøvurderingspligt har været i høring ved berørte myndigheder og ved sagens parter i perioden 24. april 2026 til 7. maj 2026.

I løbet af høringsperioden er der indkommet seks høringssvar, hvoraf et af høringssvarene i alt har syv underskrivere. To af høringssvarene vedrørte ingen bemærkninger til projektet.

Høringssvar samt Sønderborg Kommunes bemærkninger hertil fremgår herunder.

---

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



Høringssvar 1, beboer på Bülowsvej 31, 6400 Sønderborg

Høringssvar: "Ingen kommentarer."

Sønderborg Kommunes bemærkninger: Taget til efterretning, der foretages ikke ændringer.

Høringssvar 2, beboer på Vissingsgade 62, 6400 Sønderborg

Høringssvar: "Jeg har netop modtaget brev fra jer vedr. byggeriet på Bülowsvej 6-6400.

Jeg har i vinter- midt januar 2026- set en flagermus der sov i mit træskur. Jeg opdagede den da jeg flyttede rundt på noget træ, stoppede straks op for at give den ro.

Da jeg tjekkede dagen efter var den væk.

Ved der er noget omkring flagermus og beskyttelse, så derfor tænker jeg I skal vide besked."

Sønderborg Kommunes bemærkninger: Projektet medfører ikke at der fjernes nogen bygninger. Alle træerne er blevet undersøgt for om de kan fungere som rastesteder for flagermus og tre ældre træer bevares.

Vurderingen om, at projektet ved Bülowsvej 6 ikke medfører en væsentlig påvirkning af bilag IV-arter, herunder flagermus, fastholdes på den baggrund. Der er dog foretaget ændringer i VVM-screeningsskemaets punkt 36, og i indværende afgørelse er der tilføjet et afsnit om bilag IV-arter, hvor den registrerede flagermus i skuret også fremgår.

Høringssvar 3, Banedanmark

Høringssvar: "Banedanmark vil blot gøre opmærksom på, at byggeriet skal overholde jernbanelovens § 24 samt den tinglyste eldriftsservitut.

Der kan rettes henvendelse til [arealer@bane.dk](mailto:arealer@bane.dk), når projektet ved præcis, hvor langt de påtænker at bygge fra banen og omfanget af gravearbejdet mv."

Sønderborg Kommunes bemærkninger: Høringssvar er taget til efterretning, og der sker ikke tilretning af afgørelsen eller screeningsskemaet. Oplysningen videregives til bygherre.

Høringssvar 4, SONFOR

Høringssvar: "SONFOR har ingen bemærkninger."

Sønderborg Kommunes bemærkninger: Taget til efterretning, der foretages ikke ændringer.

Høringssvar 5, beboer på Vissingsgade 60, 6400 Sønderborg

Høringssvar: "Der gøres hermed indsigelse mod udkast til afgørelse om ikke gennemførelse af VVM undersøgelse.



*Indsigelsen vedrører konkret punktet Kystnærhedszonen.*

*Det fremgår af skrivelsen at den nye bebyggelse er omgivet af bebyggelser der "punktvis når en tilsvarende højde" og senere at den nye bebyggelse vil "ikke fravige markant fra eksisterende etageboligbyggeri i nærområdet og derved ikke fremstå dominerende eller opnå en ekstraordinær synlighed fra kysten"*

*At der punktvis vil være samme højde på det nye byggeri som det allerede etablerede byggeri må betyde at slut-kotehøjde på det bestående og det nye byggeri må være samme kote. D.V.S at der må være en max. kotehøjde på det nye byggeri.*

*Jeg vil gøre indsigelse mod kommunens afgørelse på dette punkt fordi en sådan max. kote ikke fremgår og kommunens forudsætninger for ikke at gennemføre en VVM vurdering dermed falder bort.*

*Jeg har rettet telefonisk henvendelse til Ditte Schrøder Haagensen vedrørende ovenstående og bedt om oplysning om hvorvidt der findes højdebestemmelse. Har dags dato ikke modtaget svar.*

Sønderborg Kommunes bemærkninger: Der er i VVM-screeningsskemaets punkt 30 samt i indeværende afgørelse tilføjet topkoter for det eksisterende byggeri ved Nordvesthavnsvej og for det nye byggeri på Bülowsvej. Det nye byggeri har en topkote der er ca. 0,5 m højere end det eksisterende byggeri. Vurdering af påvirkning af kystnærhedszonen er ikke nødvendigvis ensbetydende med samme top-kote i forhold til omkringliggende bygninger. I en sådan vurdering indgår flere betragtninger foruden højde. Forhold som arkitektur, placering og samspil med omgivelserne, herunder terrænforhold indgår også i vurderingen.

Sønderborg Kommune fastholder vurderingen af, at det nye byggeri ikke vil være dominerende i forhold til kysten.

*Høringssvar 6, beboere på henholdsvis Bülowsvej 7, Redstedsgade 37, Vissingsgade 58, Vissingsgade 66, Vissingsgade 64, Vissingsgade 62, og Redstedsgade 33, 6400 Sønderborg*

*Høringssvar: "På vegne af os selv og en række naboer gøres hermed indsigelse mod jeres afgørelse om ikke VVM-pligt af boligprojekt ved Bülowsvej 6, 6400 Sønderborg.*

*Vi gør indsigelse mod udkast til afgørelse om ikke VVM-pligt af boligprojekt ved Bülowsvej 6, 6400 Sønderborg, fordi at det i screeningskemaet punkt 23 er uklart hvad den nævnte dispensation fra lokalplanens bestemmelser konkret går ud på, og så kan vi ikke tage stilling til det. Fx står der, at det dispenseres fra bestemmelsen § 8.10 om 60% udendørs opholdsareal, men det fremgår ikke hvad bestemmelsen så ændres til. På samme måde er det uklart hvad dispensation fra opbrydning af facader reelt betyder. Derfor mener vi at udkastet skal præciseres og sendes i høring på ny.*



*Derudover bemærker vi, at punkt 21 faktisk ikke er besvaret med hverken ja eller nej.*

*Derudover gøres også indsigelse mod kommunens afgørelse på punkt 42 hvor der står, at den nye bebyggelse vil "ikke fravige markant fra eksisterende etageboligbyggeri i nærområdet" fordi en max. kote ikke fremgår og kommunens forudsætninger for ikke at gennemføre en VVM vurdering dermed falder bort."*

Sønderborg Kommunes bemærkninger:

- Vedr. bemærkninger til skemaets punkt 23 om lokalplan: Det er i VVM-screeningsskemaets punkt 23 blevet præciseret med oplysninger om hvad dispensationerne indebærer. Krydset i skemaet er flyttet fra "nej" til "ja", da projektet kræver dispensation fra lokalplanen. Der er desuden tilføjet et afsnit i indeværende afgørelse om dispensation fra lokalplanen.
- Vedr. bemærkninger til skemaets punkt 21 om trafikgener: Det var en fejl med manglende krydser. Skemaet er nu tilrettet med afkrydsning i "nej", det vil sige at Sønderborg Kommune vurderer, at projektet ikke vil give anledning til væsentlige trafikgener hverken i anlægs- eller driftsfasen. Der er ikke foretaget yderligere ændringer.
- Vedr. bemærkninger til skemaets punkt 42: Topkoter for det eksisterende og det nye byggeri er tilføjet i VVM-screeningsskemaets punkt 42. Der er ikke foretaget yderligere ændringer.
- Vedr. anmodning om fornyet høring: Sønderborg Kommune vurderer, at der ikke skal foretages en fornyet høring som følge af tilføjelserne i VVM-screeningsskemaet og i indeværende afgørelse. Tilføjelserne medfører ikke ændring af kommunens vurderinger og af afgørelsens udfald.

### **Klagevejledning**

Sønderborg Kommunes afgørelse om, at Boligprojekt ved Bülowsvej ikke er miljøvurderingspligtig, kan påklages for så vidt angår retlige spørgsmål jf. miljøvurderingslovens § 49.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder via <https://kpo.naevneneshus.dk>. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr som fremgår af [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen.



Myndigheden videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indtastet i Klageportalen senest mandag den 15. juni 2026.

Gebyret bliver tilbagebetalt hvis:

- klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Miljø- og Fødevarerklagenævnets kompetence.

Gebyret bliver dog ikke tilbagebetalt, hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse, som følge af den tid, der er medgået til klagenævnets sagsbehandlingstid.

### Civilt søgsmål

Et eventuelt sagsanlæg skal i følge miljøvurderingslovens § 54 stk. 1 være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget. Hvis sagen påklages er det inden 6 måneder efter, at den endelige afgørelse foreligger.

Venlig hilsen

Ditte Schrøder Haagensen  
Telefon 27 90 58 09  
dihg@sonderborg.dk

Bilag: Screeningsskema

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

Organisation	E-mail
Danmarks Naturfredningsforening lokal afd.	<a href="mailto:dnsoenderborg-sager@dn.dk">dnsoenderborg-sager@dn.dk</a>
Friluftsrådet	<a href="mailto:fr@friluftsradet.dk">fr@friluftsradet.dk</a> ; <a href="mailto:soenderborg@friluftsradet.dk">soenderborg@friluftsradet.dk</a>
Dansk Ornitologisk Forening	<a href="mailto:Soenderborg@dof.dk">Soenderborg@dof.dk</a> ; <a href="mailto:natur@dof.dk">natur@dof.dk</a>