


Myndighedens skema til brug for screening af VVM-pligt for et projekt

| VVM Myndighed | Sønderborg Kommune |
|------------------------------------|---|
| Projektbeskrivelse – jf. ansøgning | <p>Boligforeningen Søbo ønsker at opføre et nyt boligområde på Bülowsvej 6 i Sønderborg. Projektet omfatter et 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.</p>  <p>Anlægsfasen Driften af byggepladsen vil være kl. 7-18 i hverdage. I sjældne tilfælde vil der blive arbejdet lørdage 08.00 – 14.00 med indendørs arbejder, der medfører støj under 40dB(A) i omgivelserne.</p> |

Der vil i forbindelse med anlægsfasen blive benyttet følgende maskiner: Gravemaskine, dumper, læsser, vejtrømler, minigraver, mobilkran, teleskoplæsser, bomlift.

Anlægsaktiviteterne omfatter rydning af grund, udgravning og håndtering af forurenede jord, indbygning af sandpude, etablering af kloak og forsyninger, støbning af fundamenter og terrændæk, montering af præfabrikerede betonelementer, murerarbejder, indvendige arbejder samt afslutningsvist anlæg af stier og p-plads, beplantning. Der skal ikke spuses eller pælefunderes.

Anvendt maskiner til/fra pladsen: Lastbil, sættevogn, betonbiler, lastbilkran, kassevogne.

Anlægsarbejderne vil overholde Sønderborg Kommunes Forskrift for bygge- og anlægsarbejder, herunder grænseværdien på 70 dB(A).

Der etableres en skurby / byggeplads til anlægsfasen. Denne vil blive placeret inden for projektområdet nordlige del. Indretningen vil inkludere mands- og sanitetsskure, lagerplads til materialer og maskiner, parkering for arbejdskøretøjer og containere til affald.

Nedrivning

Der er ingen nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet.

Driftsfase

Grundstykket, hvorpå etageboligbyggeriet skal opføres, findes i umiddelbar forlængelse af eksisterende boligområde mod vest. For at give plads til udvidelsen, inddrages en del af matr.nr. 7000b og 5491, Sønderborg, der vil indgå i projektets afgrænsning. Boligerne opføres på en grund, hvor der er registreret forurening. Det betyder, at regnvand ikke må nedsives, hvor der er forurenede, og at forurenede jord isoleres eller afdækkes, så forureningen er uden kontaktrisiko og risiko for påvirkning af indeklima. Al opgravet jord vil blive vurderet på stedet, om det er indbygningseget. Al indbygningseget jord vil blive genanvendt på ejendommen. Forurenede jord vil blive genindbygget under veje, stier og parkeringsarealer.

Regnvand bortledes til regnvandskloak. Der etableres et underjordisk forsinkelsesbassin med kapacitet til en tilbageholdelse af en regnmængde svarende til en femårshændelse.

| | |
|---------------------------------------|---|
| | <p>Projektområdet ligger mod nord op ad jernbanen, og er derfor udpeget som støjbelastet areal i Sønderborg Kommuneplan 2023-2025, hvor der ikke må placeres støjfølsom anvendelse. De nærmeste arealer i projektområdets nordlige del benyttes til p-arealer, som ikke defineres som støjfølsom anvendelse og derfor kan etableres inden for støjkonsekvenszonen. Lokalplanens byggefelt til boliger, som er støjfølsom anvendelse, er placeret udenfor konsekvenszonen for støj og vibrationer.</p> |
| Navn og adresse på bygherre | <p>Boligforeningen Søbo Sundsmarkvej 14 6400 Sønderborg</p> |
| Bygherres kontaktperson og telefonnr. | <p>Kontaktperson på totalentreprenør: Erhverv & Boligbyg A/S, Mikkel Jacobsen Haraldsvej 66A, 8960 Randers SØ Telefon: 3032 2170 E-mail: mj@eb-byg.dk</p> |
| Projektets placering | <p>Adresse: Bülowsvej 6, 6400 Sønderborg Matr.nr.: 3780 samt en del af 7000b og 5491, Ejerlav: Sønderborg.</p> |
| Projektet berører følgende kommuner | <p>Sønderborg Kommune</p> |

Oversigtskort i målestok (1:20.000)



| Projektets karakteristika | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|-----|----------------|-----|--|-------|---------|-----|------|------|-----|--------|-----|-----|------|------|-----|-------------------|-------|-----|------------|------|-----|-----|------|-----|-------|------|-----|--------------|-------|-----|-----------|-----|-----|-------|------|-----|--|---------|-----|
| 1. Arealbehovet i m ² | | | | | I alt 2.700 m ² . | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Er der andre ejere end bygherre | | | | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Forventet anlægsperiode | | | | | 01.05.2026 – 15.08.2027 (afhængigt af myndighedstilladelser) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Det bebyggede areal i m ² , bygningsmasse i m ³ og samlede befæstede areal | | | | | Bebygget areal: 868 m ² Bygningsmasse: 10.500 m ³ Befæstet areal: 2.700 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. Projektets maksimale bygningshøjde i m | | | | | 14 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. Projektets længde for strækingsanlæg: | x | | | | Ikke relevant, boligprojekt. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. Projektets kapacitet for strækingsanlæg | x | | | | Ikke relevant, boligprojekt. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8. Projektets behov for råstoffer – type og mængde: I anlægsfasen: I driftsfasen: | | | | | <p>Anlægsfasen: Bygherre har oplyst følgende behov for råstoffer i anlægsfasen:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr><td>Beton</td><td style="text-align: right;">2.500,0</td><td>ton</td></tr> <tr><td>Stål</td><td style="text-align: right;">56,0</td><td>ton</td></tr> <tr><td>Maling</td><td style="text-align: right;">2,4</td><td>ton</td></tr> <tr><td>Gips</td><td style="text-align: right;">79,0</td><td>ton</td></tr> <tr><td>Mørtel, fliseklæb</td><td style="text-align: right;">451,0</td><td>ton</td></tr> <tr><td>Mineraluld</td><td style="text-align: right;">24,0</td><td>ton</td></tr> <tr><td>Træ</td><td style="text-align: right;">35,0</td><td>ton</td></tr> <tr><td>Plast</td><td style="text-align: right;">15,0</td><td>ton</td></tr> <tr><td>Klinker/tegl</td><td style="text-align: right;">260,0</td><td>ton</td></tr> <tr><td>Aluminium</td><td style="text-align: right;">1,3</td><td>ton</td></tr> <tr><td>Andet</td><td style="text-align: right;">18,0</td><td>ton</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">3.441,7</td><td>ton</td></tr> </tbody> </table> <p>Driftsfasen: Ikke behov for råstoffer.</p> | Beton | 2.500,0 | ton | Stål | 56,0 | ton | Maling | 2,4 | ton | Gips | 79,0 | ton | Mørtel, fliseklæb | 451,0 | ton | Mineraluld | 24,0 | ton | Træ | 35,0 | ton | Plast | 15,0 | ton | Klinker/tegl | 260,0 | ton | Aluminium | 1,3 | ton | Andet | 18,0 | ton | | 3.441,7 | ton |
| Beton | 2.500,0 | ton | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stål | 56,0 | ton | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Maling | 2,4 | ton | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gips | 79,0 | ton | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mørtel, fliseklæb | 451,0 | ton | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mineraluld | 24,0 | ton | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Træ | 35,0 | ton | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Plast | 15,0 | ton | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Klinker/tegl | 260,0 | ton | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aluminium | 1,3 | ton | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Andet | 18,0 | ton | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3.441,7 | ton | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Projektets karakteristika | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|---|---------------|----|----------------|-----|---|
| <p>9. Behov for vand – kvalitet og mængde:</p> <p>I anlægsfasen:</p> <p>I driftsfasen:</p> | | | | | <p>Anlægsfasen: Skurbyen skal forsynes med vand. Sønderborg Kommune vurderer, at der er tale om begrænsede mængder.</p> <p>Driftsfasen: Vand til ca. 39 boligenheder. Sønderborg Kommune vurderer, at der er tale om begrænsede mængder.</p> |
| <p>10. Affaldstype og mængder, som følge af projektet og håndtering af dette:</p> <p>Farligt affald, anlægsfasen:</p> <p>Andet affald, anlægsfasen:</p> <p>Farligt affald, driftsfasen:</p> <p>Andet affald, driftsfasen:</p> | | | | | <p>Affald (generelt) i anlægsfasen: Ca. 300 ton bygge- og anlægsaffald. Intet farligt affald.</p> <p>Der skal håndteres en større mængde jord, herunder en mængde forurenede jord. Dette forhold er behandlet i skemaets punkt 39.</p> <p>Affald (generelt) i driftsfasen: I driftsfasen genereres almindeligt husholdningsaffald fra boligerne.</p> <p>Håndtering af affald i anlægs- og driftsfasen kan håndteres inden for Sønderborg Kommunes bestående ordninger (regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald).</p> |
| <p>11. Projektets kapacitet i driftsfasen for så vidt angår flow og opbevaring af:</p> <p>Råstoffer – type og mængde:</p> <p>Mellemprodukter – type og mængde:</p> <p>Færdigvarer – type og mængde:</p> | x | | | | Ikke relevant, boligprojekt. |
| 12. Håndtering af spildevand og overfladevand: | | | | | Overfladevand og spildevand, anlægsfase: Regnvand nedsives og afstrømmer som under eksisterende forhold. Regnvand opsamles ikke. Spildevand fra |

| Projektets karakteristika | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|---|---------------|----|----------------|-----|--|
| I anlægsfasen: I driftsfasen: | | | | | <p>skurby ledes til den offentlige spildevandskloak og her fra til renseanlæg.</p> <p>Overfladevand og spildevand, driftsfase: Projektområdet er udlagt som separatkloakeret jf. Spildevandsplan 2025-2030 for Sønderborg Kommune. Spildevand ledes dermed til renseanlæg, mens tag- og overfladevand skal forsinkes inden tilslutning til det offentlige regnvandsystem, når befæstelsesgraden er større end 35 %. Befæstelsesgraden inden for projektområdet er beregnet til at udgøre 75 %. Der etableres derfor et underjordisk bassin med en kapacitet, der vil kunne tilbageholde regnvand ved en femårshændelse.</p> <p>Tag- og overfladevand skal afledes via 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.</p> |
| 13. Forudsætter projektet etablering af yderligere vandforsyningskapacitet: | | | | x | |
| 14. Er der behov for grundvandssænkning? Hvis ja, hvor meget (antal m ³)? | | | | x | Der er ikke behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet. |
| 15. Er projektet eller dele af projektet omfattet af: Standardvilkår eller branchebekendtgørelser: | x | | | | Ikke relevant, boligprojekt. |

| Projektets karakteristika | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|--|---------------|----|----------------|-----|--|
| BREF-dokumenter: BAT-konklusioner: | | | | | |
| 16. Overskrides de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer: I anlægsfasen: I driftsfasen: | | x | | x | <p>Anlægsfasen: Anlægsarbejdet vil medføre støjende arbejder. Bygherre forventer at følgende maskinel skal anvendes på pladsen: Gravemaskine, dumper, læsser, vejtrømler, minigraver, mobilkran, teleskoplæsser, bomlift. Derudover skal der anvendes lastbiler, sættevogne, betonbiler, lastbilkrane, kassevogne. Bygherre har desuden oplyst, 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.</p> <p>Bygherre har oplyst, at anlægsarbejdet vil kunne overholde de lokalt fastsatte 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.</p> <p>På baggrund af ovenstående oplysninger om projektet vurderer Sønderborg Kommune, at der ikke vil være en væsentlig påvirkning i anlægsfasen.</p> <p>Driftsfasen: Projektet genererer i sig selv ikke støj i driftsfasen. Projektet vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i støj til naboerne, og vil</p> |

| Projektets karakteristika | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|---|---------------|----|----------------|----------------|--|
| | | | | | udelukkende bidrage med støj i et omfang, der er forventelig fra et boligområde. Sønderborg Kommune vurderer, at den type af projekt ikke giver væsentlige støjgener i driftsfasen. |
| 17. Overskrides de vejledende grænseværdier for luftforurening: I anlægsfasen: I driftsfasen: | | | | x x | Anlægsfasen: I anlægsfasen vil der være aktiviteter med entreprenørmaskiner. Sønderborg Kommune vurderer, at det ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af luften. Driftsfasen: Projektet giver ikke anledning til luftemissioner i driftsfasen. |
| 18. Vil projektet give anledning til støvgener: I anlægsfasen: I driftsfasen: | x | | | x | Anlægsfasen: Der kan forekomme støv fra jordhåndtering i anlægsperioden. Bygherre har oplyst at støv begrænses ved vanding i tørkeperioder. Sønderborg Kommune vurderer på den baggrund, at det ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger. Driftsfasen: Projektet giver ikke anledning til støvgener i driftsfasen. |
| 19. Vil projektet give anledning til lugtgener: I anlægsfasen: I driftsfasen: | | | | x x | Projektet vil ikke give anledning til lugtgener i hverken anlægs- eller driftsfasen. |
| 20. Vil projektet give anledning til lysgener: I anlægsfasen: I driftsfasen: | | | | x | Anlægsfasen: Der kan i anlægsfasen være behov for belysning af arbejdsarealerne i de mørke timer i vinterhalvåret. Bygherre har oplyst, at belysning vil blive placeret, så det ikke er til gene for naboerne. På den baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at |

| Projektets karakteristika | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|--|---------------|----|----------------|-------------------|---|
| | | | | x | <p>projektet ikke vil give anledning til væsentlig påvirkning.</p> <p>Driftsfasen: Der vil blive være gadebelysning samt dæmpet belysning på gangarealer/svalegange, hvilket vurderes ikke at give anledning til væsentlig påvirkning.</p> |
| <p>21. Vil projektet give anledning til trafikgener:</p> <p>I anlægsfasen:</p> <p>I driftsfasen:</p> | | | | <p>x</p> <p>x</p> | <p>Anlægsfasen: Anlægstrafikkens adgang til projektområdet foregår fra Bülowvej. Bygherre har oplyst, at anlægsfasen vil forløbe over tre overordnede periode, med varierende trafikmængde til/fra projektområdet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Anlægsfase jord/beton – maj og juni 2026 – ca. 5-10 lastbiler til/fra projektområdet pr. dag 2) Anlægsfase råhus – august, september og oktober 2026 – ca. 5-10 lastbiler til/fra projektområdet pr. dag 3) Resterende byggeperiode – oktober 2026 til august 2027 – ca. 2-5 lastbiler til/fra projektområdet pr. dag <p>Sønderborg Kommune vurderer, at anlægstrafikken er begrænset og ikke vil give anledning til væsentlige trafikgener.</p> <p>Driftsfasen: Projektet medfører at der etableres ca. 39 nye boligenheder og dermed øget trafik i området. Sønderborg Kommune vurderer, at det eksisterende vejnet har tilstrækkelig kapacitet til at håndtere den øgede trafik og at trafikken fra projektet i driftsfasen i øvrigt vil være begrænset.</p> |

| Projektets karakteristika | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|---|---------------|----|----------------|-----|------------------------------------|
| 22. Er projektet omfattet af risikobekendtgørelsen: | | | | x | |

| Projektets placering | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|--|---------------|----|----------------|-----|--|
| 23. Forudsætter projektet ændring og/eller dispensation fra en eksisterende lokalplan: | | x | | | <p>Projektområdet ligger inden for lokalplan 4.10-17, som er udviklet for at muliggøre projektet.</p> <p>Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål i form af etageboliger, at sikre nyt byggeri og anlæg til støjfølsomme anvendelser i en afstand af mindst 50 meter fra jernbanen, samt at sikre offentlig adgang på stien mellem boligområdet og det rekreative areal mod nordøst. Det ansøgte projekt kræver dispensation fra følgende af lokalplanens bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 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 %. <p>Sønderborg Kommune har d. 11. maj 2026 meddelt dispensation fra lokalplanen, idet de ansøgte</p> |

| Projektets placering | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|---|---------------|----|----------------|-----|--|
| | | | | | <p>forhold ikke tilsidesætter lokalplanens overordnede formål og hensigt, og at det ansøgte ikke tilsidesætter lokalplanens principper.</p> <p>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 kompensert 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.</p> |
| 24. Forudsætter projektet ændring af kommuneplanens rammer: | | | | x | <p>Projektområdet ligger inden for kommuneplanramme 4.10.017.B, som udlægger området til etageboligbebyggelse i op til 4 etager (14 m). Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen.</p> |

| Projektets placering | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|--|---------------|----|----------------|-----|---|
| 25. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer ud over hvad der fremgår af gældende kommune- og lokalplaner: | | | | x | Projektet kan påvirke naboarealer i form af visuelle gener. Sønderborg Kommune vurderer, at byggeriet ikke vil påvirke indtrykket af det tilstødende boligområde på Bülowsvej væsentligt, da bygningsomfang og dennes placering tilpasses områdets øvrige bebyggelse, set ift. den eksisterende del af etageboligbebyggelsen, der karakteriserer området. |
| 26. Tænkes projektet etableret i et tæt befolket område: | | x | | | Projektet etableres i byzone, som i vejledningen defineres som tæt befolket område. Sønderborg Kommune vurderer, at projektet ikke vil påvirke området væsentligt. |
| 27. Vil projektet udgøre en hindring for fremtidig anvendelse af områdets råstoffer: | | | | x | Der er ikke udpeget råstofområde eller råstofinteresseområde inden for projektområdet. Projektet vil ikke udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder. |
| 28. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer: | | | | x | Der er ingen beskyttelseslinjer indenfor projektområdet og projektet forudsætter derfor ikke dispensation fra bygge- og beskyttelseslinjer. |
| 29. Påvirker projektet beskyttede sten- og jorddiger | | | | x | Der er ingen sten- og jorddiger inden for projektområdet. |
| 30. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen: | | x | | | Arealer i byzone er ikke omfattet af kystnærhedszonen, men for de kystnære dele af byzonen gælder der særlige bestemmelser. Kommunen skal i kommuneplanlægningen vurdere de fremtidige bebyggelsesmuligheder i de kystnære dele af byzonen, og ved en lokalplanlægning skal der gives en begrundelse for byggeri og anlæg, der |

| Projektets placering | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|---|---------------|----|----------------|-----|--|
| | | | | | <p>fraviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.</p> <p>Projektområdet ligger i den vestlige del af Sønderborg og omkranses af eksisterende bebyggelse, bestående af parcelhuse, rækkehuse og etageboligbyggeri, der punktvis når en tilsvarende højde. Området ligger mindre end 100 m fra Allsund og 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.</p> <p>På den baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af det bynære kystlandskab.</p> |
| 31. Forudsætter projektet rydning af skov: | | | | x | Projektet forudsætter ikke rydning af skov. |
| 32. Kræver projektet en dispensation fra en areal- og eller kirkefredning | | | | x | Nærmeste fredning ligger 60 meter mod vest, hvor der findes en udsigtsfredning fra Dybbøl. Denne fredning påvirkes ikke i forbindelse med projektet. |
| 33. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realisering af en rejst fredningssag: | | | | x | Projektet vil ikke være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag. |

| Projektets placering | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|---|---------------|----|----------------|-------------|---|
| 34. Kan projektet påvirke: § 3 beskyttet natur Vandløb, herunder beskyttede vandløb (§ 3) Økologiske forbindelser | | | | x x x | Der findes ikke § 3 natur eller vandløb indenfor projektområdet. Der er ligeledes ikke udpeget økologiske forbindelser inden for eller i nærheden af projektområdet jf. Sønderborg Kommuneplan 2023-2025. Det nærmeste § 3 område er et overdrevsområde, der ligger ca. 150 m mod øst. Projektet vurderes ikke at ændre § 3 områders tilstand. |
| 35. Kan projektet påvirke Natura 2000-områder (habitatområder og fuglebeskyttelsesområder) eller natur- og vildtreservater? | | | | x | Der er ca. 1,1 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Habitatområde 173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området er naturtyperne: Sandbanke, Bugt og Rev og arten Marsvin. Det vurderes på baggrund af projektets karakter, at det ansøgte i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter ikke vil kunne påvirke udpegede arter eller naturtyper i Natura 2000-området. |
| 36. Kan projektet påvirke beskyttede arter (bilag IV-arter, rødlistede arter og fredede arter)? | | | | x | 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 |

| Projektets placering | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|--|---------------|----|----------------|-----|---|
| | | | | | <p>flagermus. Træerne har dog en biologisk værdi i området og det er fastlagt i lokalplanen at mindst to ældre egetræer bevares. Sønderborg Kommune vurderer at projektet ikke vil påvirke bilag IV arter eller rødlistede arter negativt.</p> <p>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 Bülowvej 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.</p> |
| <p>37. Kan projektet påvirke målsatte vandløb, søer eller havets muligheder for at opnå deres målsætning – vandområdeplanerne.</p> | | | x | | <p>Projektet ligger ikke i et opland til et målsat vandløb eller en målsat sø. Der er ingen målsatte vandløb eller søer indenfor 1 km fra projektet.</p> <p>Projektområdet ligger ud til kystområdet Als Sund, der er målsat i vandområdeplanerne 2021-2027 og skal opnå god økologisk og god kemisk tilstand.</p> <p>Tag- og overfladevand fra projektområdet forsinkes i et underjordisk bassin, som etableres med en afløbsregulator inden udledning til eksisterende regnvandsledning, der har sit udløb i Als Sund. Tilslutning til den offentlige regnvandsledning kræver</p> |

| Projektets placering | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|---|---------------|----|----------------|-----|--|
| | | | | | <p>en tilslutningstilladelse.</p> <p>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.</p> <p>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 rækkes 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 økologisk eller kemiske tilstand i vandområdet Alssund.</p> |
| 38. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser eller/og indvindingsopland: | | | | x | Der er ikke drikkevandsinteresser i projektområdet |
| 39. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening: | | x | | | Nuværende matr. 3780 er V1 kortlagt. Den centrale del med hotspot er V2 kortlagt. Der er påvist forurening af jordoverfladen med bly, cadmium, kobber og nikkel. Der er påvist klorerede |

| Projektets placering | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|----------------------|---------------|----|----------------|-----|---|
| | | | | | <p>opløsningsmidler og ned-brydningsprodukter heraf samt PFAS i grundvandet. I poreluften er der påvist benzen og klorerede opløsningsmidler.</p> <p><u>Bebyggelse af kortlagt areal:</u> Da den fremtidige arealanvendelse på arealet er en følsom arealanvendelse, kræver projektet § 8 tilladelse jf. jordforureningsloven. Projektet skal overholde jordforureningslovens krav og vilkår.</p> <p>§ 8 tilladelsen udarbejdes som et selvstændigt projekt og der vil i denne fremgå krav og vilkår som sikrer den følsomme arealanvendelse.</p> <p><u>Genindbygning af jord:</u> Da området i forvejen er forurennet, skal der genbruges jord.</p> <p>Lettere forurennet jord og jord, som indeholder forhøjede indhold over afskæringskriteriet (UK) af immobile stoffer såsom tungmetaller (Cd, Cu, Pb, Ni, Cr og Zn), genindbygges under de kommende vejarealer, herunder parkeringspladsen mod øst.</p> <p>Jorden fra felter, hvor der er påvist overskridelser af Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterie for sum af fire PFAS ønskes genindbygget under den kommende parkeringsplads, hvor det vil være under dække af en fast belægning uden kontaktrisiko.</p> <p>I alt forventes ca. 2.400 ton forurennet og lettere forurennet jord afgravet samt ca. 500 ton jord med indhold af PFAS, som overskrider for sum af fire PFAS. Det forventes, at der genindbygges ca. 1.400 ton jord under kommende vejarealer. Overskydende</p> |

| Projektets placering | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|--|---------------|----|----------------|--------|---|
| | | | | | <p>forurennet jord bortskaffes til godkendt jordmodtager.</p> <p>Genindbygning af lettere og forurennet jord vil kræve § 19 tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven, som vil blive behandlet separat. Deri vil der fremgå krav og vilkår til genindbygning.</p> <p><u>Jord på grønne arealer:</u> Der udlægges ren jord på fremtidige grønne områder, og der vil således ikke ske en forøget udvaskning af miljøfremmede stoffer til Allsund jf. § 8.4 i lokalplanen.</p> <p>Sønderborg Kommune vurderer, at projektet ikke vil være en væsentlig påvirkning som følge af forurennet jord i området, da det håndteres i overensstemmelse med gældende lovgivning.</p> |
| 40. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse eller kan projektet medføre øget risiko for oversvømmelse uden for projektområdet: | | | | x | <p>Projektområdet er i kommuneplanen udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Indenfor projektområdet ligger et mindre område, der på grund af terrænet vil blive oversvømmet ved en 100-års hændelse i 2100.</p> <p>Sønderborg Kommune vurderer, at projektet ikke vil medføre oversvømmelse uden for projektområdet.</p> |
| 41. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for kysterosion. | | | | x | |
| 42. Kan projektet påvirke: Kulturhistoriske landskabstræk: | | | | x x | <p>Projektet vurderes ikke at give anledning til en påvirkning af landskabets karakter eller landskabelige udpegninger mv. Særligt da området omkring</p> |

| Projektets placering | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|---|---------------|----|----------------|------------------|---|
| Kulturmiljøer: Landskabsværdier og landskabskarakter (fx udsigt, oplevelse, kystnærhed): Indsigt til kirker: Geologiske landskabstræk: | | | | X X X X | projektområdet fremstår bebygget og den nye bebyggelse vil være omgivet af anden bebyggelse, der punktvis har en tilsvarende højde. 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 eller fra landskabet omkring projektområdet. Hertil suppleres, at grundstykket tidligere er bearbejdet og har været bebygget. |
| 43. Kan projektet have en væsentlig negativ påvirkning på kulturhistoriske elementer og/eller bygninger | | | | X | Se begrundelse til punkt 40. |
| 44. Forudsætter projektet væsentlig ændring af den eksisterende arealanvendelse: | | | | X | Arealet er i dag ikke bebygget, men har tidligere været det. Arealet ligger omkranset af eksisterende lignende bebyggelse. Ændringen af arealanvendelsen vurderes ikke at være væsentlig. |

| Kendetegn ved den potentielle miljøpåvirkning | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|--|---------------|----|----------------|-----|------------------------------------|
| 45. Er området, hvor projektet tænkes placeret, sårbar overfor den forventede miljøpåvirkning: | | | | x | |

| Kendetegn ved den potentielle miljøpåvirkning | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|--|---------------|----|----------------|-----|--|
| 46. Er der andre projekter eller aktiviteter, der sammen med det ansøgte medfører en påvirkning af miljøet (Kumulative forhold): | | | | x | Sønderborg Kommune har ikke kendskab til projekter eller aktiviteter der sammen med det vurderede projekt kan medføre en kumulativ påvirkning af miljøet. |
| 47. Den forventede miljøpåvirknings geografiske udstrækning i areal: | | | | | De forventede miljøpåvirkninger forventes primært at være afgrænsede til selve projektområdet og de umiddelbart tilgrænsende arealer, som beskrevet i vurderingerne. |
| 48. Omfanget af personer der forventes berørt af miljøpåvirkningen: | | | | | Det vurderes, at de nærmeste naboer ikke vil blive berørt af en væsentlig miljøpåvirkning. |
| 49. Vil den forventede miljøpåvirkning række ud over kommunens område: | | | | x | |
| 50. Vil den forventede miljøpåvirkning berøre nabolande: | | | | x | |
| 51. Forventes miljøpåvirkningerne at kunne være væsentlige – Enkeltvis: Eller samlet: | | | | x | Sønderborg Kommune vurderer, at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning, hverken enkeltvist eller samlet. |
| 52. Må den samlede miljøpåvirkning betegnes som kompleks: | | | | x | Den samlede miljøpåvirkning betegnes ikke som kompleks. Det konkrete projekt medfører velkendte påvirkninger, som er almindelige ved denne type projekter, og som kan beskrives. |
| 53. Er der stor sandsynlighed for miljøpåvirkningen: | | | | x | Projektet omhandler et areal i Sønderborg Kommune med udbygning af ca. 39 boligenheder. Der er stor sandsynlighed for at de beskrevne miljøpåvirkninger |

| Kendetegn ved den potentielle miljøpåvirkning | Ikke relevant | Ja | Bør undersøges | Nej | Beskrivelse og myndighedsvurdering |
|---|---------------|----|----------------|-----|---|
| | | | | | finder sted, men alle forventede miljøpåvirkninger som følge af projektet vurderes ikke at være væsentlige. |
| 54. Miljøpåvirkningens: Varighed: Hyppighed: Reversibilitet: | | | | | Miljøpåvirkningerne der knytter sig til anlægsfasen, f.eks. anlægsstøj og anlægstrafik, er midlertidige og reversible. Miljøpåvirkningerne knyttet til projektets driftsfase er permanente og irreversible, medmindre projektet nedlægges og fjernes. |

| Konklusion | |
|--|--|
| Giver resultatet af screeningen anledning til at antage, at det ansøgte projekt vil kunne påvirke miljøet væsentligt, således at det er omfattet af krav om miljøvurdering (VVM-pligtigt): | Sønderborg Kommune vurderer, at projektet ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt og derfor ikke er miljøvurderingspligtigt. |