

Myndighedens skema til brug for screening (VVM-pligt)

VVM Myndighed	Sønderborg Kommune
Projektbeskrivelse – jf. ansøgning	Hjortgaard Byggeri A/S har søgt om nedrivning af eksisterende bebyggelse, opførelse af 3 nye etageejendomme med 8 boliger i hver bygning samt tilhørende p-pladser, fælles områder mm. på flere matrikler på Oehlenschlägersgade, 6400 Sønderborg, se bilag. Nedrivning af bygninger Omfanget af nedrivningen fremgår af kort, se bilag. Bygnings- og anlægsnummerering nedenfor henviser dertil. Der fjernes følgende bygninger: - Garage: Matrikel nr. 1180, Sønderborg ejerlav. Bygning 3. Etablerings år ukendt. Bygningen er 20 m². - 2 udhuse: Matrikel nr. 1180, Sønderborg ejerlav. Bygning 5. Etablerings år 2002. Bygningen er 10 m². Matrikel nr. 1180, Sønderborg ejerlav. Bygning 6. Etablerings år ikke oplyst. Ikke oplyst m². - 3 tanke (anlæg 1-3) Anlæg 1: Matrikel nr. 1221, Sønderborg ejerlav. Etableringens år 1959. Anlæg 1: Matrikel nr. 3295a, Sønderborg ejerlav. Etableringens år 1956. Anlæg 2: Matrikel nr. 3295b, Sønderborg ejerlav. Etableringens år ukendt. - Værksted inklusive garageanlæg: Matrikel nr. 3295a, Sønderborg ejerlav. Bygning 2. Etablerings år 1967. Bygningen er 560 m². - Bygning til kontor, handel og lager: Matrikel nr. 1221, Sønderborg ejerlav. Bygning 2. Etablerings år 1924. Bygningen er 10 m².

- Bygning til detailhandel:

Matrikel nr. 1221, Sønderborg ejerlav. Bygning 4. Etablerings år 1924. Bygningen er 233 m².

- Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus:

Matrikel nr. 1221, Sønderborg ejerlav. Bygning 3. Etablerings år 1924. Bygningen er 184 m².

Etablering af boligbebyggelse mm.

Beliggenhed: Hilmar Finsens Gade 17 og Oehlenschlägersgade 24, 24A, 24B, 26 og 28. Projektet består af 3 blokke, som indeholder 8 lejligheder på 84,7 m² / 104,7 m² inkl. fællesarealer.

Bruttoareal pr. blok 842 m²

Samlet bruttoareal 2526 m²

Der skal også etableres 31 parkeringspladser, kørearealer, fælles affaldsstation og udeområder/fællesområde.

Der skal etableres forsyningsledninger i form af vand, fjernvarme-, regn- og spildevandsledninger til det nye byggeri.

Følgende typer anlægsmateriel forventes at skulle bruges: Gravemaskiner, betonblandere, kraner, lastbiler, og diverse små-maskiner som kompressor og boreudstyr. Antallet vil variere afhængig af byggefasen, men ansøger forventer op til 5 maskiner ad gangen.

Der skal etableres en skurby/byggeplads til nedrivnings- og anlægsfasen. Denne vil blive placeret inden for projektområdet i det nordøstlige område.

Da projektet skal opføres etapevis, vil placeringen variere i anlægsperioden inden for projektområdet. Indretningen vil inkludere mands- og sanitetsskure, lagerplads til materialer og maskiner, parkering for arbejdskøretøjer, og containere til affald. Driften af pladsen vil være kl. 6 til 18 på hverdage.

Byggepladsen udføres med tilkørsel fra Oehlenschlägersgade.

	Nedrivningsperioden forventes at være 15. august 2024 og 2 til 3 måneder frem. Forventet byggeperiode ca. august 2024 – august 2025.				
Navn og adresse på bygherre	Søren Hjortgaard, Hjortgaard Byggeri A/S, Grundtvigs Allé 168, 6400 Sønderborg Mobilnr.: 23 24 95 91, E-mail: soren@hjortgaard-byggeri.dk				
Bygherres kontaktperson og telefonnr.	Søren Hjortgaard				
Projektets placering	Hilmar Finsens Gade 17 og Oehlenschlägersgade 26, 24, 24A, 24B og 28. Projektet omhandler følgende matrikler: - Matr. 1180 - Matr. 1221 - Matr. 3295a - Matr. 3295b - Matr. 4722 Ejerlav: Sønderborg				
Projektet berører følgende kommuner	Sønderborg Kommune				
Oversigtskort i målestok	Se bilag				
Kortbilag i målestok	Se bilag				
Forholdet til VVM-reglerne		Ja		Nej	
Er projektet opført på bilag 1 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).				x	
Er projektet opført på bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).		x			10 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

	Ikke relevant	Ja	Bør undersøges	Nej	Beskrivelse og myndighedsvurdering
Projektets karakteristika:					
1. Arealbehovet i m ²					Samlet areal er 5.115 m ² , hvor der skal etableres 24 boliger mm.
2. Er der andre ejere end bygherre				x	
3. Det bebyggede areal i m ² og bygningsmasse i m ³					Eksisterende bygningsaftryk: Etageareal for bygninger der bevares – 442 m²: Oehlenschlägersgade 28 (jf. BBR) = 142 m² Hilmar Finsens Gade 17 (jf. BBR) = 200 m² Oehlenschlägersgade 24 og 24a ca. 100 m² Bygningsaftryk (nye bygninger) = Pr bygning: 210,6 m² Samlet (inkl. ekst. bygninger) – 3 x 210,6+142+200 = 973,8 m² Etageareal for ny bebyggelse (uden kældre): – 2526 m² Kældre ved ny bebyggelse – 202 m² Samlet etageareal inkl. kældre - 3070 m² Volumen ved ny bygning inkl. kældre = ca. 3575 m³ Volumen ved ny bygning inkl. kældre = ca. 2856 m³ (der bliver 2 af disse) Samlet: 3575+2856+2856 = 9.287 m³
4. Projektets maksimale bygningshøjde i m					Maksimal bygningshøjde er 15 m over

					terræn. Boligerne opføres med kælder, 1. og 2. sals plan samt tagetage.
5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow og opbevaring af: Råstoffer – type og mængde: Mellemprodukter – type og mængde: Færdigvarer – type og mængde:					Behovet for råstoffer inkluderer bl.a.: - Belægnings sten: ca. 432 m ² - Asfalt/ belægnings sten (fordelingsveje): ca. 747,5 m ² - Græsarmering: ca. 402 m ² - Rør mv. er endnu ikke projekteret.
6. Projektets kapacitet for strækingsanlæg	x				
7. Projektets længde for strækingsanlæg:	x				
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af: Standardvilkår: BREF-dokumenter: BAT-konklusioner:	x x x				
9. Projektets behov for råstoffer – type og mængde: I anlægsfasen: I driftsfasen:					Se punkt 5.
10. Behov for vand – kvalitet og mængde: I anlægsfasen: I driftsfasen:					Anlægsfase: Der vil være behov for vand til byggepladsen, primært til støvbekæmpelse, beton-/ mørtelblanding og rengøring af maskiner. Driftsfase: Vand til 24 boligenheder

11. Forudsætter projektet etablering af yderligere vandforsyningskapacitet:				x	
12. Affaldstype og mængder, som følge af projektet: Farligt affald: Andet affald:					Anlægsfase: Bygge- og anlægsaffald fra nedrivningen skal anmeldes til Sønderborg Kommune. Generelt skal forhold vedr. håndtering, kildesortering, klassificering og bortskaffelse af bygge- og anlægsaffald ske efter anvisning fra Sønderborg Kommune. Der kan særligt være farligt affald i følgende nedbrydningsfraktioner: Isolering, fliser, vinduer/døre og fuger, malede dele, tagbelægning/tagrum, lysrørsarmaturer, installationer, trykimprægneret træ, støv og skorstene. Dette bygningsaffald kan indeholde asbest, PCB, tungmetaller (bly, cadmium, chrom, kobber, kviksølv, nikkel og zink), PAH'er (tjære), kulbrinter (oliestoffer) eller chlorerede paraffiner. Jord: Der skal opgraves og håndteres jord til etablering af kældere, fundamenter og belægninger. Jorden vil blive midlertidigt opbevaret på et anlagt område inden for byggepladsen og senere bortskaffet til en godkendt modtager, efter analyse for forurening. Driftsfase: Der vil komme almindeligt husholdningsaffald fra 24 nye boliger.

Spildevand/overfladevand:					Anlægsfase Overfladevand under anlægsfasen vil blive håndteret ved midlertidige dræn/afløb. Affald fra nedrivningen vil blive samlet og fjernet løbende for at undgå spredning til afløb. Driftsfase: Spildevand vil være afløb fra toiletter og brusere. Spildevand udledes til offentlig kloak. Ansøger kan ikke oplyse præcise fremtidige spildevandsmængder. Almindelig belastet tag- og overfladevand vil blive håndteret med en kombination af nedsivning fra nye fra veje og p-pladser (IBF Perma-belægning), delvis nedsivning fra flere eksisterende grusbelægninger samt en traditionel afledning af overfladevand fra tagarealer og diverse flisebelægninger til den offentlige regnvandsledning. Med ovenstående løsning overskrides den maksimale befæstelsesgrad på 35% ikke. Nedsivning af overfladevand fra veje og p-pladser vil kræve en nedsivningstilladelse. Området er udlagt som fælleskloakeret, men planlagt separatkloakeret, jf. Sønderborg kommunes spildevandsplan 2016-2021.
13. Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m²?		(x)			Der kan opstå et behov for

					grundvandssænkning i anlægsfasen ved udgravning af kælderen. Dette forventes udført ved hjælp af pumpebrønde og midlertidige dræn.
14. Kræver bortskaffelse af affald og spildevand ændringer af bestående ordninger:				x	
15. Overskrides de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer: I anlægsfasen: I driftsfasen:				x x	Støj i forbindelse med anlægsarbejdet vil stamme fra entreprenørudstyr samt nedrivning, jordarbejde, og betonarbejder. Anlægsarbejdet vil være begrænset til at foregå i dagtimerne mellem kl. 7 og 18. Der accepteres højere støjgrænser i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde, da det er af midlertidig karakter. Anlægsarbejdet vurderes at kunne overholde Sønderborg Kommunes forskrift for bygge- og anlægsprojekter, som skal anmeldes til Sønderborg Kommune 14 dage inden nedrivningen. Sønderborg Kommune vurderer, at den type af projekt ikke giver væsentlige støjgener i driftsfasen.
16. Overskrides de vejledende grænseværdier for luftforurening:	x				Der forekommer ikke luftforurening fra denne type projekt, der er medvirkende til overskridelse af de vejledende grænseværdier (luftvejledningen).
17. Vil projektet give anledning til støvgener: I anlægsfasen:				x	Støv, anlægsfasen: Nedrivning og etablering vil kunne medføre støvgener. For at minimere

I driftsfasen:				x	støvgener vil veje og oplagspladser regelmæssigt blive vandet, og der vil anvendes støvdæmpende midler på materialer, samt etableres afskærmning omkring støvende aktiviteter. Sønderborg Kommune vurderer, at projektet ikke giver væsentlige støvgener i driftsfasen.
18. Vil projektet give anledning til lugtgener: I anlægsfasen: I driftsfasen:				x x	Sønderborg Kommune vurderer, at der ikke bør forekomme lugtgener i hverken i anlægs- eller driftsfasen.
19. Vil projektet give anledning til lysgener: I anlægsfasen: I driftsfasen:				x x	Bygherren har ikke oplyst, om der skal anvendes lys i anlægsperioden. Sønderborg Kommune vurderer, at det kan sikres, at der ikke vil forekomme væsentlige lysgener i driftsfasen.
20. Vil projektet give anledning til trafikgener: I anlægsfasen: I driftsfasen:				x x	Byggepladsen udføres med tilkørsel fra Oehlenschlægersgade. Der vil blive etableret tydelig skiltning for at minimere gener for nærliggende beboere og trafikanter. Antallet af køretøjer vil blive holdt på et nødvendigt minimum og vil primært foregå uden for myldretiden. Der bliver vejafgang til den nye bebyggelse fra Oehlenschlægersgade, hvor der etableres fælles ud- og indkørsel.

					Etablering af boliger betyder, at der kommer flere biler i området. Det vurderes, at de eksisterende vejanlæg kan optage den øgede trafik, hvorfor stigningen vil have uvæsentlig betydning. Projektet har ikke væsentligt betydning for det trafikale miljø, da evt. omledning af trafik er begrænset, da Oehlenschlägersgade er en sekundær lokalvej.
21. Er projektet omfattet af risikobekendtgørelsen:	x				
Projektets placering:					
22. Forudsætter projektet ændring af den eksisterende arealanvendelse:		x			Området er bebygget i dag men ikke med boliger. Området er i kommuneplanen udlagt til boligområde. Tidligere har området været anvendt til bolig og erhverv, der nedrives for at frigøre plads til nye etageboliger.
23. Forudsætter projektet ændring af en eksisterende lokalplan for området:					Området er omfattet af lokalplan 4.2-21 - Etageboliger ved Hilmar Finsens Gade og Oehlenschlägersgade, Sønderborg – fra 2021.
24. Forudsætter projektet ændring af kommuneplanen:				x	Lokalplanområdet er ifølge Sønderborg Kommuneplan 2023-2035 beliggende i rammeområde nr. 4.2.006.B. Rammen omfatter hele lokalplanområdet og er fastlagt til boligformål.

25. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer ud over hvad der fremgår af gældende kommune- og lokalplaner:				x	Arealanvendelsen af arealer, som grænser op til området, kan opretholdes i henhold til gældende planer.
26. Vil projektet udgøre en hindring for fremtidig anvendelse af områdets råstoffer og grundvand:				x	Projektet hindrer ikke fremtidig anvendelse af råstoffer og grundvand. Området er ikke udpeget til råstofområde, råstofinteresseområder eller område med særlige drikkevandsinteresser.
27. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer:				x	
28. Påvirker projektet beskyttede sten- og jorddiger:				x	
29. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen:		(x)			Boligerne er placeret indenfor kystnærhedszonen. Højden er 15 meter på bygningerne, som er placeret i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse i området med samme højde. Ny bebyggelse vil derfor ikke påvirke kysten visuelt, da området afskærmes af eksisterende bebyggelse i nærområdet.
30. Forudsætter projektet rydning af skov:				x	
31. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realisering af en rejst fredningssag:				x	
32. Kan projektet påvirke registrerede, beskyttede eller fredede områder – § 3 beskyttet natur: § 3 beskyttede vandløb:				x	Der er ikke beskyttet natur eller vandløb inden for projektarealet. Det nærmeste § 3 beskyttede natur er en sø, der ligger hhv. ca. 600 meter nord for

Økologiske forbindelser:				x	projektet. Sønderborg Kommune vurderer, at projektet ikke vil kunne påvirke dette område. Det nærmeste § 3 vandløb er ca. 1,8 km øst for projektet. Der vil ikke foregå udledning af vand fra projektet til vandløbet. Sønderborg Kommune vurderer, at projektet ikke vil kunne påvirke § 3 vandløbet. Projektet er ikke placeret inden for et område, der i Sønderborg Kommuneplan 2023-2035 er udpeget som økologisk forbindelse. Sønderborg Kommune vurderer, at projektet ikke vil kunne påvirke økologiske forbindelser.
33. Kan projektet påvirke Natura 2000 områder (habitatområder og fuglebeskyttelsesområder) eller natur- og vildtreservater:				x	Natura 2000-områder: Det nærmeste Natura 2000-område er EF-habitatområde Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, som ligger ca. 1 km syd for projektområdet. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet er naturtyperne sandbanke, rev og bugt samt arten marsvin. Området er også et fuglebeskyttelsesområde (F64), hvor udpegningsgrundlaget er: Edderfugl (T). Projektet vil ikke påvirke naturtyper på udpegningsgrundlaget, da projektets art bevirker, at risiko for påvirkning er minimal. Det er Sønderborg Kommunes vurdering, at projektet ikke i sig selv eller som kumulativt bidrag i forbindelse med andre planer eller projekter vil påvirke Natura

					2000-områder.
34. Kan projektet påvirke beskyttede arter (bilag IV, rødlistearter og fredede arter):				x Paddekyrkortlægningen viser, at der <i>kan</i> være vandflagermus, dværgflagermus, sydflagermus, og langøret flagermus i området. Paddekortlægningen viser, at der <i>kan</i> være følgende arter i området: spidssnudet frø, markfirben, stor vandsalamander, butsnudet frø, lille vandsalamander, løvfrø, strandtudse og skrubtudse. Der fældes ikke træer som vurderes at være egnede habitater for flagermus. I forbindelse med projektet nedrives en del eksisterende bygninger. Der er potentiale for flagermus i området og dermed også i bygningerne. Bygherre har foretaget observationer, som ikke viser tilstedeværelse af flagermus og efterladenskaber derfra i bygningerne. Der foretages dog skånsom nedrivning, så det sikres, at der ikke sker individdrab. Projektet vurderes ikke at kunne påvirke paddearterne. x Der er ikke kendskab til rødlistearter på det ansøgte areal.	
35. Kan projektet påvirke målsatte vandløb, søer eller havets muligheder for at opnå deres målsætning –				x	Der er ikke direkte udledning af

vandområdeplanerne:					overfladevand i forbindelse med projektet.
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser eller/og indvindingsopland:				x	Projektet er placeret i et område uden drikkevandsinteresser og uden for områder med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til almene vandværker.
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening:		x			Størstedelen af matrikel nr. 3295a er V1 kortlagt, men den resterende del af matriklen er V2 kortlagt. To små afgrænsede områder på henholdsvis matr.nr. 1221 og henholdsvis matr.nr. 3295a er kortlagt på V2. Hele projektområdet er områdeklassificeret. Overskudsjord fra byggemodning, byggeri og anlæg skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet og efter aftale med Sønderborg Kommune. Jorden skal håndteres som lettere forurenet og jordflytning skal derfor anmeldes til kommunen, som også kan anvise, hvordan jorden kan bortskaffes. Der skal søges om §8 tilladelse efter jordforureningsloven i forbindelse med boligbyggeriet på det kortlagte areal, da dette er en sårbar arealanvendelse, uanset

					om der graves i jorden eller ej.
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse:				x	
39. 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.
40. Kan projektet påvirke: Historiske landskabstræk: Kulturelle landskabstræk: Arkæologiske værdier/landskabstræk: Æstetiske landskabstræk: Geologiske landskabstræk:				x x x x x	Projektet placeres inden for et område, der er udpeget med værdifuldt kulturmiljø, jf. Kommuneplan 2023-2035 for Sønderborg Kommune, "Bevaringsværdige kvarterer - Ringgade og kvarteret omkring Christians kirken". Sønderborg Kommune vurderer, at projektet ikke vil have en væsentlig påvirkning på kulturmiljøet, da projektet skal ligge i umiddelbar tilknytning til bebyggelse i et lokalplanlagt område.
Kendetegn ved den potentielle miljøpåvirkning					
41. Er området, hvor projektet tænkes placeret, sårbar overfor den forventede miljøpåvirkning:				x	
42. Er der andre projekter eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte medfører en påvirkning af miljøet (Kumulative forhold):				x	

43. Er der andre kumulative forhold?				x	
44. 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.
45. Omfanget af personer der forventes berørt af miljøpåvirkningen:					Det vurderes, at de nærmeste naboer ikke vil blive berørt af en væsentlig miljøpåvirkning.
46. Vil den forventede miljøpåvirkning række ud over kommunens område:				x	
47. Vil den forventede miljøpåvirkning berøre nabolande:				x	
48. Forventes miljøpåvirkningerne at kunne være væsentlige – Enkeltvis: Eller samlet:				x x	Sønderborg Kommune vurderer, at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning, hverken enkeltvist eller samlet. Heller ikke i kumulation med andre aktiviteter i området.
49. 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.
50. Er der stor sandsynlighed for miljøpåvirkningen:				x	Projektet omhandler et areal i Sønderborg Kommune med udbygning af 24

					boligenheder. Alle forventede miljøpåvirkninger som følge af projektet vurderes ikke at være væsentlige.
51. Miljøpåvirkningens: Varighed: Hyppighed: Reversibilitet:					Miljøpåvirkningerne fra projektet er varige 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, så det er omfattet af krav om miljøvurdering (VVM-pligtigt):	Det vurderes, at projektet ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt og der derfor ikke miljøvurderingspligtigt.				

Bilag - Oversigtskort



Oversigtskort



På oversigtskortet fremgår lokalplanområdets afgrænsning med hvid markering.

Forslag til nye skel



Bilag - Nedbrydningsoversigt



Tegn. nr.: A1.00

Note
- Alle oplysninger og numre stammer fra BBR.

Rev. Nr.:	Rev. Dato:	Rev. Beskrivelse:	
Bygherre: Hjortgaard Ejendomme			Myndighedsprojekt
Sag:	24 nye boliger på Oehlenschlägersgade		Sags nr.: 2068
Emne:	Nedbrydningsoversigt		Tegn. nr.: A1.00
Int.: FW	Rev. dato:	Dato: 01-05-2024	Målestok: 1 : 500
Arkitekt:	B&H ARKITEKTERNE BLAAVAND & HANSSON		Arkitekterne Blaa vand & Hansson B.S. Ingemanns Vej 6A 6400 Sønderborg 70 20 70 80 Web: www.blaavand-hansson.dk
Ingeniør:	HOBSON INGENIØRER & RÅDGIVERE		Hobson Stenager 2 6400 Sønderborg 29 88 89 09 Web: www.hobson.dk/

Visualisering





Ved bagindgang 1



Ved bagindgang 2



Ved hovedindgang

FORELØBIG TRYK 30-05-2024 11:24:43

Rev. Nr.:	Rev. Dato:	Rev. Beskrivelse:	
Bygherre:	Hjortgaard Ejendomme	Myndighedsprojekt	
Sag:	24 nye boliger på Oehlenschlägersgade	Sags nr.:	2068
Emne:	Illustrationer	Tegn. nr.:	A7.01
Int.:	FW	Rev. dato:	Dato: 27-05-2024
Arkitekt:	B&H ARKITEKTERNE BLAAVAND & HANSSON	Målestok:	
Ingeniør:	HOBSON KONSULTERINGSMANUSKRIPT	Arkitekterne Blaa vand & Hansson B.S. Ingemanns Vej 6A 6400 Sønderborg 70 20 70 80 Web: www.blaavand-hansson.dk	Hobson Stenager 2 6400 Sønderborg 29 88 89 09 Web: www.hobson.dk/