



ET Bolig Invest 2 ApS

Haderslev Kommune
Teknik og Klima
Christian X's Vej 39
6100 Haderslev

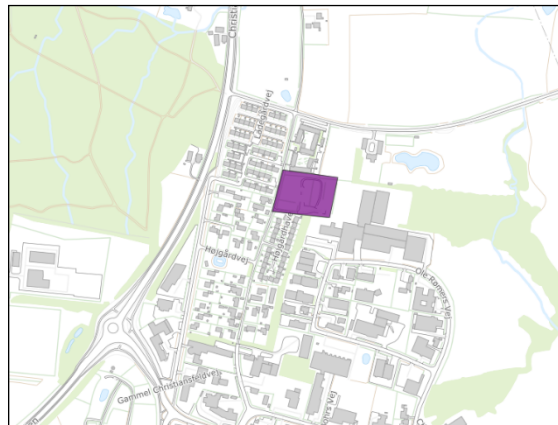
www.haderslev.dk

Dir. tlf. **29370612**
pemu@haderslev.dk

9. januar 2025 · Sagsident: 24/24033 · Sagsbehandler: Peter Müller

VVM-screeningsafgørelse for opførelsen af 18 rækkehuse med tilhørende parkeringsarealer samt fællesarealer på matr.nr. 289 og 27a Ladegård Ejerlav, Åstrup, beliggende Højgårdvej 14, 6100 Haderslev

Haderslev Kommune har den 22. november 2024 modtaget VVM-ansøgning for 18 rækkehuse på matr.nr. 289 og 27a Ladegård Ejerlav, Åstrup, beliggende Højgårdvej 14, 6100 Haderslev.



Oversigtskort

Projektet

Projektet omfatter opførelse af 18 rækkehuse.

Rækkehusene består af 2 boligtyper:

- Type A på 85 m²
- Type B på 95 m²

Der etableres i alt 18 boliger med et samlet aftryk på 1622,6m² (uden skure), hvilket giver en bebyggelsesprocent på 16,5 %.

Byggeriet fremstår med murede facader med sadeltag.

Der etableres 38 parkeringspladser, herunder HC-parkeringer, kørearealer, fælles affaldsstation og udeområder/fællesområder.

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

Afgørelse

Projektet vurderes ikke at være omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering og tilladelse, jf. Miljøvurderingslovens¹ § 21.

Hvis projektet fremadrettet ændres eller udvides, er bygherre forpligtet til at anmelde den påtænkte ændring jf. lovens § 18, med henblik på at få afgjort om ændringen udløser krav om miljøkonsekvensvurdering.

Bortfald af afgørelse

I henhold til § 39 i miljøvurderingsloven bortfalder afgørelsen, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Forhold til anden lovgivning

VVM-screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke er VVM-pligtigt. Afgørelsen erstatter således ikke nødvendige tilladelser efter anden lovgivning.

Begrundelse

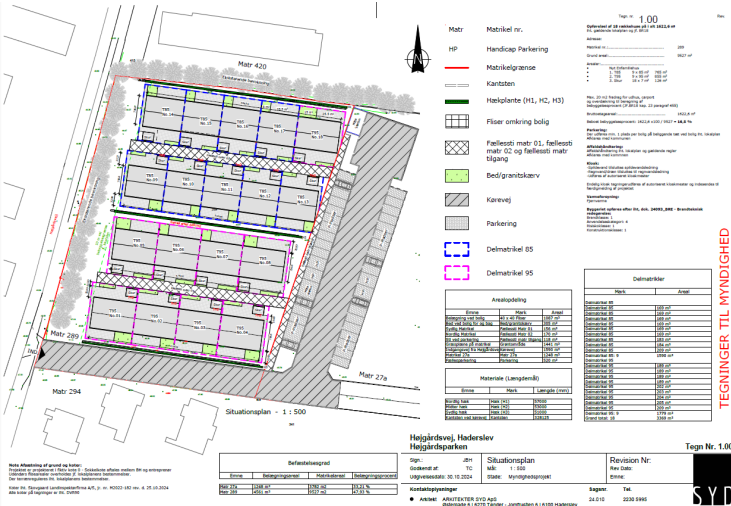
Haderslev Kommune har på baggrund af ansøgningen vurderet, at projektet er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Haderslev Kommune har foretaget en screening af det ansøgte projekt (Tabel 1, Tabel 2 og Tabel 3) og vurderer, at projektet ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt.

Tabel 1: Anmeldte projektoplysninger.

Projektbeskrivelse	<p>18 boliger ved Højgårdsvej, 6100 Haderslev</p> <p>Projektet omfatter opførelse af 18 rækkehuse. Rækkehusene består af 2 boligtyper: - Type A på 85 m² - Type B på 95 m²</p> <p>Der etableres i alt 18 boliger med et samlet aftryk på 1622,6m² (uden skure), hvilket giver en bebyggelsesprocent på 16,5 %. Byggeriet fremstår med murede facader med sadeltag. Der etableres 38 parkeringspladser, herunder HC-parkeringer, kørearealer, fælles affaldsstation og udeområder/fællesområder.</p> <p>Derudover etableres der forsyningsledninger i form af vand, fjernvarme-, regn- og spildevandsledninger til det nye byggeri.</p> <p>Anlægsfasen Følgende typer anlægsmateriel forventes at skulle bruges: Gravemaskiner, betonblandere, kraner, lastbiler, og diverse små-</p>
---------------------------	---

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

	<p>maskiner som kompressorer og boreudstyr. Antallet vil variere afhængig af byggefasen, men ansøger forventer op til 5 maskiner ad gangen. Der etableres en skurby/ byggeplads som placeres på det kommende parkeringsareal.</p> <p>Indretningen inkluderer mands- og sanitetsskure, lagerplads til materialer og maskiner, parkering for arbejdskøretøjer, og containere til affald.</p> <p>Driften af pladsen vil være kl. 6 til 18 på hverdage. Byggepladsen udføres med tilkørsel fra Højgårdvej.</p> 
Ansøger	ET Bolig Invest 2 ApS
Anlæg	Opførelse af rækkehuse
Ansøgningsdato	22. november 2024
Placering	Kommuneplanramme: 10.13.BO.03 - Boligområde Højgårdvej Lokalplan: 11.43-1, Haderslev, Boligområde ved Højgårdvej Matr. nr.: 289 og 27a Ladegård, Åstrup

Tabel 2: Udvælgelseskriterier omhandlet i § 21 (Kriterier til bestemmelse af, hvorvidt projekter omfattet af bilag 2 skal underkastes en miljøkonsekvensvurdering), jf. Miljøvurderingslovens bilag 6.



Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
1. Projektets karakteristika			
a. Hele projektets dimensioner og udformning		X	<p><u>Fysiske dimensioner:</u> Bebygget areal: 1622,6 m²</p> <p>Belægningsareal: 1248 m² + 4561 m²</p> <p>Projektets samlede bygningsmasse er ca. 5.550 m³. Maksimal bygningshøjde er 4,7 m over terræn.</p> <p><u>Kapacitet og flow:</u> Da der er tale om et boligområde er dette ikke relevant</p>
b. Kumulation med andre eksisterende og/eller godkendte projekter		X	<p>Projektområdet har indtil 2023 rummet et gartneri, herunder drivhuse og driftsbygninger. Alt er fjernet og området ligger brak.</p> <p>Det aktuelle område er lokalplanlagt. Lokalplan 11.43-1, Haderslev, Boligområde ved Høvgårdvej. Der er større boligområde. Projektet kan rummes i lokalplanen.</p> <p>Det projekterede boligområde vil udgøre en mindre del, set i forhold til det samlede boligområde. Derfor antages det, at det ansøgte ikke vil medføre væsentlige kumulative påvirkninger.</p>



Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
c. Brugen af naturressourcer, særlig jordarealer, jordbund, vand og biodiversitet		X	<p><u>Anlægsfase:</u> Projektet indebærer ikke inddragelse af jordarealer eller biodiversitet, da projektet ligger på en grund der har været anvendt som gartneri.</p> <p>Der vil være behov for vand til byggepladsen, primært til støvbekæmpelse, beton-/mørtelblanding og rengøring af maskiner.</p> <p><u>Driftsfase:</u> Driftsfasen medfører ikke inddragelse af jordarealer eller biodiversitet.</p> <p>I driftsfasen er ikke noget egentligt råstofforbrug, ud over elektricitet til bebyggelsen, belysning mv.</p> <p>Der vil være almindeligt sanitært vandforbrug for boligerne i driftsfasen.</p>



Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
d. Affaldsproduktion		X	<p><u>Spildevand:</u> Anlægsfasen: Spildevand og overfladevand i anlægsfasen i vil blive håndteret ved midlertidige dræn/ afløb, som tilsluttes det offentlige kloaksystem.</p> <p>Driftsfasen: Spildevand vil være afløb fra toiletter og brusere. Regn- og spildevand vil blive afledt via separate systemer til henholdsvis kommunalt spildevands- og regnvandssystem samt forsinkelsesbassiner el. faskiner i nødvendigt omfang.</p> <p>Projektet er omfattet af kommunens spildevandsplan.</p> <p><u>Farligt affald:</u> Intet</p> <p><u>Øvrigt affald:</u> Anlægsfasen: Der skal opgraves og håndteres jord til etablering af fundamenter og belægnings. Jorden vil blive midlertidigt opbevaret på et anlagt jorddepot inden for byggepladsen og senere bortskaffet til en godkendt modtager.</p> <p>Driftsfasen: Der vil komme almindeligt husholdningsaffald fra 18 nye boliger.</p> <p>Med baggrund i det i ansøgningen oplyste, antages det projektets affaldsproduktion ikke vil kunne medføre væsentlige miljøpåvirkninger.</p>



Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
e. Forurening og gener		X	<p><u>Anlægsfasen:</u> Støj, vibrationer, støv og lugt samt lys: I ansøgningen oplyses, at Miljøstyrelsens vejledninger overholdes og at der vil være almindelig byggepladsbelysning i anlægsfasen.</p> <p>Med baggrund i det i ansøgningen oplyste og under forudsætning af at Haderslev Kommunes forskrift for støjende og støvende anlægsarbejder overholdes, antages det at projektet i anlægsfasen ikke vil kunne medføre væsentlige påvirkninger.</p> <p><u>Driftsfasen</u> Støj, vibrationer, støv og lugt samt lys:</p> <p>Da der er tale om almindelige rækkehuse i tilknytning til et eksisterende boligområde forventes der i ingen væsentlige gener.</p>
f. Risikoen for større ulykker og/eller katastrofer, som er relevante for det pågældende projekt, herunder sådanne som forårsages af klimaændringer, i overensstemmelse med videnskabelig viden		X	<p><u>Risikovirksomhed:</u> Projektet er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen og er ikke beliggende i nærhed af en risikovirksomhed.</p> <p><u>Klimarelaterede risici:</u> I den østlige kant af projektområdet er der risiko for at et mindre areal kan blive ramt af kloakoversvømmelse. Ifølge kommunens oplysninger er der tale om en hundrede-årshændelse, med. ca. 10 cm over terræn.</p>
g. Risikoen for menneskers sundhed (f.eks. som følge af vand- eller luftforurening).		X	Se under pkt. f. Det vurderes dette ikke vil udgøre væsentlige risici for menneskers sundhed, da det pågældende areal ligger i parkeringsområdet.
2. Projektets placering			



Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
a. Den eksisterende og godkendte arealanvendelse			<p><u>Faktuel anvendelse:</u> Området ligger brak. Der er tale om en grund som tidligere har været anvendt til gartneri.</p> <p><u>Planlægning:</u> Det aktuelle område er lokalplanlagt. Lokalplan 11.43-1, Haderslev, Boligområde ved Højgårdvej. Der er større boligområde. Projektet kan rummes i lokalplanen.</p>
b. Naturressourcernes (herunder jordbund, jordarealer, vand og biodiversitet) relative rigdom, forekomst, kvalitet og regenereringskapacitet i området og dettes undergrund		X	<p><u>Jordareal</u> Der inddrages ikke landbrugsareal eller naturareal.</p> <p><u>Råstoffer:</u> Der er ingen reservationer i regionens råstofplan.</p> <p><u>Grundvand:</u> Projektet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Miljømålet er god kemisk og kvantitativ tilstand. Miljømålet er opfyldt</p> <p>Desuden ligger projektet i indvindingsoplandet til Favrdal Vandværk.</p> <p>Under de kendte forudsætninger vurderes det, at projektet ikke vil kunne påvirke grundvandsressourcen i et væsentligt omfang samt at projektet ikke vil kunne hindre en opfyldelse af miljømålsætningen.</p> <p><u>Biodiversitet:</u> I kommuneplanen er der ingen naturmæssige udpegninger for det aktuelle område.</p> <p>Projektområdet har indtil sommeren 2023 været anvendt til gartneri med tilhørende bygninger og drivhuse. Grundet dette vil være en begrænset biodiversitet i området. Med baggrund i dette antages det at projektet ikke vil kunne påvirke områdets biodiversitet i et væsentligt omfang.</p>



Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
c. Det naturlige miljøes bæreevne med særlig opmærksomhed på følgende områder:			
1. Vådområder, områder langs bredder, flodmundinger		X	Nærmeste beskyttede vådområde ligger ca. 170 m nordøst for projektet. Der er tale om en mindre sø. Søens tilstand kendes ikke. Projektet medfører ikke udledninger til søen. Med baggrund i dette og projektets karakter antages det, at projektet ikke vil kunne påvirke søens tilstand i et væsentligt omfang.
2. kystområder og havmiljøet		X	Projektet ligger i kystnærhedszonen, jf. planlovens § 5 b. Eftersom projektet ligger i byzonen og at projektet kan rummes i den gældende lokalplan, vurderes det, at projektet ikke er i konflikt med planloven. Projektet ligger ikke inden for strandbeskyttelseslinjen. Nærmeste havområde ligger ca. 2 km syd for projektet. Der er tale om Haderslev Fjord. Miljømålet for denne er god økologisk og kemisk tilstand. Miljømålet er ikke opfyldt. Grundet projektets karakter og størrelse, samt at regn- og spildevand afledes til det offentlige kloaksystem, antages det, at projektet ikke vil være til hinder for at fjordens miljømål på sigt vil kunne opfyldes.
3. bjerg- og skovområder		X	Projektet er ikke i konflikt med skovbyggelinjer. Projektet ligger i et område hvor skovrejsning, ifølge kommuneplanen, er uønsket.
4. reservater og -parker		X	Nærmeste natur- og vildtreservat ligger ca. 2 km syd for projektet. Der er tale om Natur- og vildtreservat Haderslev Fjord. Grundet projektets karakter og omfang antages det, at projektet ikke vil kunne påvirke natur- og vildtreservatet i et væsentligt omfang.



Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
5. Vadehavsområdet		X	Projektet ligger ca. 53 km fra Vadehavet. Grundet afstanden og projektets karakter og omfang antages det, at projektet ikke vil kunne påvirke Vadehavet i et væsentligt omfang.



Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
6. Områder, der er registreret eller fredet ved national lovgivning; Natura 2000-områder udpeget af medlemsstater i henhold til direktiv 92/43/EØF og direktiv 2009/147/EF		X	<p><u>Beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelseslov § 3:</u> Projektområdet ligger ca. 315 meter til nærmeste § 3 vandløb.</p> <p>Nærmeste våde naturtype er § 3 mose samt eng, mosen ligger ca. 835 meter, og engen ligger ca. 300 meter fra projektområdet.</p> <p>Fra projektområdet er nærmeste registreret sø 100 meter væk.</p> <p>Terrestriske natur: Projektområdet ligger ca. 210 meter fra beskyttet overdrev.</p> <p>Grundet projektets karakterer samt afstanden til de beskyttede naturtyper, vurderer Haderslev kommune at projektet ikke vil have en negativ påvirkning på områderne.</p> <p><u>Natura 2000:</u> Nærmeste Natura 2000- område er Ng2 Pamhule Skov og Stevning Dam, dette ligger ca. 5,9 km fra projektområdet. Natura 2000-området indeholder habitatområde H81 og fuglebeskyttelsesområdet F59.</p> <p>Grundet afstanden fra projektområdet til internationale naturområde, vurderes det, at projektet ikke vil påvirke bevaringsmålsætningen eller udpegningsgrundlaget væsentligt.</p> <p><u>Bilag IV arter:</u> Kommunen har ikke kendskab til beskyttede arter i det aktuelle område.</p> <p>Der er i diverse databaser, som Arter.dk og Naturdata (miljøportalen), ikke registreret beskyttede arter indenfor projektområdet eller i nærområdet.</p>



Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
7. områder, hvor det ikke er lykkedes – eller med hensyn til hvilke det menes, at det ikke er lykkedes – at opfylde de miljøkvalitetsnormer, der er fastsat i EU-lovgivningen, og som er relevante for projektet		X	<p><u>Overfladevand:</u> Grundet projektets karakter og omfang, samt at regn- og spildevandet afledes til det offentlige kloaksystem, antages det, at projektet ikke vil være til hinder for at miljømålsætningerne kan opfyldes.</p> <p><u>Grundvand:</u> Grundet projektets karakter og omfang, samt at regn- og spildevandet afledes til det offentlige kloaksystem, antages det, at projektet ikke vil være til hinder for at miljømålsætningerne kan opfyldes.</p> <p><u>Luft og støj:</u> Da der er tale om almindelige rækkehuse i tilknytning til et eksisterende boligområde forventes der i ingen væsentlige gener. Det forventes, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes.</p>
8. tætbefolkede områder		X	Projektet ligger i byzonen. Da der er tale om et mindre boligområde, der etableres i tilknytning til et større eksisterende boligområde, forvente der ingen væsentlige påvirkninger.

Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
<p>9. Landskaber og lokaliteter af historisk, kulturel eller arkæologisk betydning</p>			<p><u>Landskab</u> I kommuneplanen er der ingen landskabelige udpegninger for det aktuelle område. Der er tale om opførelse af 18 rækkehuse med en højde på ca. 5 m. Boligerne opføres på en grund der tidligere har rummet et gartneri og tilknytning til et større eksisterende boligområde. Med baggrund i dette antages det, at projektet ikke vil kunne påvirke landskabet i et væsentligt omfang.</p> <p><u>Kulturmiljø i byerne:</u> Der er ingen udpegninger i kommuneplanen.</p> <p><u>Arkæologiske interesser</u> Udtalelse fra Museum Sønderjylland: " Museum Sønderjylland - Arkæologi har modtaget høringsmateriale vedrørende ovennævnte planområde og har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af planområdet. Museet har tidligere udarbejdet en udtalelse til privat bygherre. Den oprindelige udtalelse ligger under Museets sagsnr. 22/6908-8.1.5.</p> <p>Planområdet omfatter en del af matr. 289 og 27 begge Ladegård ejerlav, Åstrup på adressen Højgårdsvej 14-16, 6100 Haderslev og udgør ca. 1,1 ha. Området har været tidligere bebygget med en planteskole.</p> <p>Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, som desuden er næsten fuldt bebygget og planeret.</p> <p>På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal inden for det berørte</p>

Kan anlægget få en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Svares ja skal forholdene nøjere vurderes, jf. tabel 3)	Ja	Nej	Beskrivelse af det vurderede og begrundelse for ja/nej
			<p>område, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig."</p> <p><u>Bygge- og beskyttelseslinjer:</u> Projektet er ikke i konflikt med bygge- eller beskyttelseslinjer.</p> <p><u>Sten- og jorddiger:</u> Der er ikke registreret beskyttede diger i og omkring projektområdet.</p>

Tabel 3: Arten af og kendetegn ved den potentielle indvirkning på miljøet, jf. Miljøvurderingslovens bilag 6.

Projektets forventede væsentlige virkninger på miljøet skal ses i relation til de kriterier, der er anført i tabel 2, og under hensyn til projektets indvirkning på de i § 20, stk. 4, nævnte faktorer, idet der skal tages hensyn til:	Beskrivelse af det vurderede
a. Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (f.eks. geografisk område og antallet af personer, der forventes berørt)	Der forventes ingen væsentlige påvirkninger.
b. Indvirkningens art	Der forventes ingen væsentlige påvirkninger.
c. Indvirkningens grænseoverskridende karakter	Der forventes ingen væsentlige påvirkninger.
d. Indvirkningens intensitet og kompleksitet	Der forventes ingen væsentlige påvirkninger.
e. Indvirkningens sandsynlighed	Der forventes ingen væsentlige påvirkninger.
f. Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet	Der forventes ingen væsentlige påvirkninger.
g. Kumulationen af projektets indvirkninger med indvirkningerne af andre eksisterende og/eller godkendte projekter	Der forventes ingen væsentlige påvirkninger.
h. Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne	Der forventes ingen væsentlige påvirkninger.

Hjemmel

Afgørelsen er truffet i henhold til Miljøvurderingslovens § 21.

Offentliggørelse

[Screeningsafgørelsen offentliggøres på kommunens høringsportal](#) den 9. januar 2025.

Klagevejledning

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages af:

- Miljø- og fødevareministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

En eventuel klage skal være indgivet skriftligt senest 4 uger fra offentliggørelsesdatoen.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal det ske via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger også på borger.dk og virk.dk. Du logger på borger.dk eller virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NemID. 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 som privatperson betale et gebyr på kr. 900. For virksomheder og organisationers vedkommende er gebyret på 1.800 kr. 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 Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt adressaten. Er afgørelsen offentliggjort, regnes søgsmålsfristen fra offentliggørelsen.

Venlig hilsen

Peter Müller
Planlægger