



Svendborg  
Kommune

Sydfyns Almene Boliger  
Mølmarksvej 155  
5700 Svendborg  
Att: Steffen Bruun Andresen

**Miljø og Teknik**  
**Klima Natur og Miljø**  
Team Landbrug Grundvand og Miljø-  
vurdering  
Svendborgvej 135  
5762 Vester Skerninge

2. oktober 2025

Sagsid: 25/14936

## VVM-screening af byggeri af 22 mindre almene boliger på Mølmarksvej 101 (5700)

Svendborg Kommune har d. 27. august 2025 modtaget en ansøgning om at nedrive nuværende bebyggelse og opføre 22 mindre almene boliger. Der er søgt om at etablere projektet på adressen, Mølmarksvej 101 (5700), matr. Nr. 34I, Græsholmene, Svendborg Jorder.

Svendborg Kommune opfordrer alle til at skrive sikkert via Digital post. Derfor bør du aldrig sende fortrolige personhenførbare oplysninger (CPRnr. helbreds- og økonomiske oplysninger) i en almindelig mail. Læs mere: <https://www.svendborg.dk/om-kommunen/digital-post-og-selvbetjening>

Projektet er omfattet af Miljøvurderingslovens<sup>1</sup> bilag 2 punkt 10b Anlægsarbejder i byzoner. Det indebærer, at der skal udarbejdes en VVM-screening.

### Afgørelse

Svendborg Kommune meddeler hermed, at projektet **ikke** medfører en væsentlig miljøpåvirkning og dermed ikke er omfattet af krav om en miljøvurdering. Afgørelsen er meddelt efter Miljøvurderingslovens §21.

Afgørelsen er meddelt på baggrund af den indsendte ansøgning og Svendborg Kommunes vurdering af projektets art, dimensioner og placering. Begrundelsen for afgørelsen fremgår af vedlagte bilag 1.

Hvis afgørelsen ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt eller, hvis den ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år vil den falde bort jf. Miljøvurderingslovens §39.

### Klagevejledning.

Denne afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål.

Åbningstider:  
Mandag-onsdag Kl. 09.00-15.00  
Torsdag Kl. 10.00-16.45  
Fredag Kl. 09.00-14.00

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



Klageberettigede er:

- Miljøministeren
- 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 indenfor arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Du klager via klageportalen på følgende link:  
<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. Gebyret er 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen og i visse andre tilfælde. For mere information, se Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside, <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/>.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via 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 Svendborg Kommune. Vi videresender herefter din anmodning til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som afgør, om anmodningen kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet senest 4 uger efter, at afgørelsen er blevet offentligt annonceret. Du kan finde afgørelsen på Svendborg Kommunes hjemmeside [www.svendborg.dk](http://www.svendborg.dk), under "høringer og afgørelser".

### **Klagefristen er 30. oktober 2025**

Hvis der klages over afgørelsen, vil Svendborg Kommune senest tre uger efter klagefristens udløb sende klagen til behandling i Miljø- og Fødevareklagenævnet sammen med vores bemærkninger til sagen og klagepunkterne.

En klage har som udgangspunkt ikke opsættende virkning medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer noget andet. Hvis afgørelsen udnyttes i klageperioden, eller mens en eventuel klage behandles

af Miljø- og Fødevareklagenævnet, sker dette på ansøgers egen regning og risiko.

**Søgsmål**

Ønskes afgørelsen prøvet ved domstolene skal sagen være anlagt senest 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt<sup>2</sup>.

Hvis du har spørgsmål til sagen, er du velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen

Karen Scharling Dyhr  
Miljømedarbejder

---

<sup>2</sup> §54 jf. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 3. januar 2023.

**Denne afgørelse er sendt til:**

*Ansøger*

- Sydfyns Almene Boliger, [sa@sab.dk](mailto:sa@sab.dk)
- CW-Arkitekter A/S, [pvi@cw-arkitekter.dk](mailto:pvi@cw-arkitekter.dk)

*Klageberettigede myndigheder og foreninger*

- Svendborg Museum, [info@svendborgmuseum.dk](mailto:info@svendborgmuseum.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk), [svendborg@dn.dk](mailto:svendborg@dn.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, [dof@dof.dk](mailto:dof@dof.dk)

*Parter*

- Ejere og lejere af tilstødende matrikler

# Bilag 1

## Indledning

Svendborg Kommune har d. 27. august 2025 modtaget en ansøgning om at opføre 22 mindre almene boliger på adressen, Mølmarksvej 101 (5700), matr. Nr. 34I, Græsholmene, Svendborg Jorder.

Arealet er tidligere anvendt til dagligvarebutik. Denne bygning på 1.195 m<sup>2</sup> nedrives, og et samlet befæstet areal på 1.484 m<sup>2</sup> fjernes.

Der opføres efterfølgende et samlet bebygget areal på 1.025 m<sup>2</sup>, og et samlet befæstet areal på 880 m<sup>2</sup>. Indenfor det bebyggede areal opføres der 22 mindre almene boliger på hver ca. 40 m<sup>2</sup> og en maksimal højde på 8,5 m fordelt på 2 bygningsblokke.

Der etableres parkeringsarealer til cykler vest for den sydligste blok, og til biler i den sydlige del af matriklen. Derudover etableres også depotrum, teknikrum, og fri- og opholdsarealer for beboerne. Se oversigtstegning nedenfor.

Projektet er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2 punkt 10b anlægsarbejder i byzoner, og det skal derfor vurderes, om projektet er omfattet af krav om miljøvurdering.



## Vurdering og begrundelse for afgørelse

Vurdering af, om det ansøgte projekt vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet er foretaget ud fra Miljøvurderingslovens bilag 6, og tager udgangspunkt i følgende kriterier:

1. Projektets karakteristika
2. Projektets placering
3. Kendetegn ved den potentielle miljøpåvirkning.

I det efterfølgende er der redegjort for de miljøparametre, der er relevante for projektets miljøpåvirkning.

## Placering

Byggeprojektet ligger i byzone indenfor lokalplan 672 på Mølmarksvej 101, matr. Nr. 34I, Græsholmene, Svendborg Jorder.

Lokalplanen udlægger området til etageboligbebyggelse i 2,5 etager, med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Lokalplanen giver mulighed for etablering af maksimalt 22 mindre boligenheder. Det ansøgte byggeri ligger derfor indenfor den eksisterende og tilladte arealanvendelse.

Projektet ligger ikke indenfor beskyttelseslinjer for skov, sten- og jorddiger, fortidsminder, kirkebyggelinjer eller sø og å. Nærmest er skovbyggelinje for Margrethelund skoven ca. 100 meter nordvest for matriklen.

## Natur

### Naturbeskyttelseslovens § 3

Projektet placeres ikke indenfor et beskyttet § 3 område. Der er ca. 100 m til nærmeste § 3 område (Galgebakken - overdrev).

Nærmeste fredede område er Ørkilds Møller, som ligger 1250 m øst for projektområdet.

Med udgangspunkt i projektets karakter og afstand vil projektet ikke medføre en tilstandsændring af omkringliggende §3-naturområder eller påvirke fredede områder.

### Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområdet Rødme Svinehaver, der ligger ca. 6.8 km nordvest for projektområdet.

Med udgangspunkt i projektets karakter og den store afstand vil der ikke være nogen påvirkning af Natura 2000-området, Rødme Svinehave.

#### Habitatdirektivets bilag IV

Svendborg Kommune har kendskab til konkrete fund af sydflagermus og vandflagermus i nærområdet. Det er sandsynligt, at der også findes dværgflagermus i nærområdet. Af disse yngler og raster vandflagermus udelukkende i træer. Da projektet ikke omfatter fældning af træer, vurderes der derfor ikke nærmere på vandflagermus.

Sydflagermus yngler og raster udelukkende i bygninger, mens dværgflagermus kan findes ynglende eller rastende i både træer og bygninger. Ynglekolonier for sydflagermus er sjældent uopdagede, da de larmer meget og sviner ned ad bygninger.

Generelt set kan syd- og dværgflagermus være tilknyttet i forskellig grad til mange forskellige bygninger. Da bygningerne var revet ned inden VVM-screeningen, har det ikke været muligt at lave konkrete undersøgelser for flagermus i bygningerne. Bygningerne er revet ned efter en meddelt nedrivningstilladelse. I nedrivningstilladelsen er der stillet vilkår om, at ansøger skulle tilkendegive om der var kendskab til forekomst af flagermus i bygningerne, samt at nedrivningsarbejdet skulle indstilles øjeblikkeligt og vildtkonsulent kontaktes, hvis der under nedrivningen blev konstateret flagermus. Der blev ikke konstateret flagermus under nedrivningen.

Bygningerne var beliggende midt i en bymæssig bebyggelse, ca. 500 meter fra nærmeste skovområde, Margretelund, der er ingen oplagte ledelinjer mellem skovområdet og de nedrevne bygninger. Flagermus yngler fra juni til midt august og dvaler fra oktober til april. Det er i disse perioder, at flagermusene er særligt sårbare overfor forstyrrelser. Fra midt august til november er der parrings- og træktid for flagermusene. Det betyder at kolonierne opløses og at flagermusene strejfer mere rundt. Bygningerne blev revet ned mellem 15. og 21. august.

Samlet set er det Svendborg Kommunes vurdering, at nedrivningen ikke har påvirket områdets økologiske funktionalitet for flagermus, idet der findes mange tilsvarende bygninger i området, som i lige så høj grad kan fungere som yngle- eller rasteområde eller mellemkvarter for syd- og dværgflagermus, som måtte forekomme i lokalområdet. Bygningerne blev revet ned udenfor yngleperioden og vinterdvaleperioden, hvor syd- og dværgflagermus kan være særligt tilknyttet bygninger, det er derfor Svendborg Kommunes vurdering, at nedrivningen ikke har medført forsætligt drab eller væsentlige forstyrrelser for flagermus som måtte have været tilknyttet bygningerne. Sammen med de stillede vilkår i nedrivningstilladelsen er det Svendborg Kommunes

vurdering, at der er taget de nødvendige hensyn til at varetage eventuelle flagermus i forbindelse med nedrivningen af bygningerne.

### Grundvand

Projektet ligger i OSD-område (område med særlige drikkevandsinteresser), men uden for indvindingsopland til vandværker.

Der er ikke planlagt grundvandssænkning eller indvinding af grundvand i forbindelse med projektet.

Med udgangspunkt i projektets karakter og aktiviteter vil projektet – hverken i anlægsfasen eller driftsfasen – medføre en væsentlig påvirkning af grundvand eller vandforsyningsstrukturen.

### Vandhåndtering

Området bliver separatkloakeret, hvor spildevandet og regnvandet ledes til offentlig kloak i matriklens sydlige ende ud mod Bjergvænget. Regnvandet kobles på eksisterende regnvandsstik.

Der er foretaget særskilt hensyntagen til overfladevand/regnvandets naturlige afløb, således der ikke sker påvirkning på nabomatrikler med hensyn til vandets strømning.

Under anlægsfasen vil der forekomme sanitært spildevand, som kobles på det offentlige spildevandssystem.

Da der udelukkende etableres boliger, vil der ikke forekomme proces-spildevand ved projektets drift og der vil derfor blot skulle søges om tilslutningstilladelse til sanitært spildevand.

Med udgangspunkt i projektets karakter og aktiviteter vedrørende vandhåndtering, vil projektet ikke medføre en væsentlig miljøpåvirkning.

### Støj og støv

I nedrivnings- og anlægsfasen kan der forekomme støj og støv særligt ved de nærmeste 5 omkringliggende boliger.

Der er tale om et midlertidigt anlægsarbejde, der forventes at have en varighed på 13 måneder og som kun vil foregå på hverdage fra kl. 7-18. Anlægsarbejdet skal anmeldes til kommunen senest 14 dage før arbejdet påbegyndes jf. miljøaktivitetsbekendtgørelsen<sup>3</sup>. Eventuelle gener vil blive håndteret i forbindelse med anmeldelsen.

---

<sup>3</sup> Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter, BEK nr. 844 af 23. juni 2017.

Samlet vurderer Svendborg Kommune derfor, at projektet ikke vil medføre en væsentlig miljøpåvirkning angående støj og støv.

### Affaldshåndtering

Under nedrivnings- og anlægsfasen vil der være almindeligt byggeaffald i form af mur og betonaffald ifm. fraskær i vinduesåbninger, mineraluld, gipsplader, plastik. Under driftsfasen vil der være almindeligt husholdningsaffald fra de 22 boliger. Der forventes intet farligt affald i hverken anlægs- eller driftsfasen.

Svendborg Kommunes affaldsregulativ er gældende for anlægsarbejdet og den efterfølgende drift af boligerne. Affaldet vil blive håndteret sådan, at affaldsproduktionen ikke medfører en væsentlig miljøpåvirkning.

### Kumulation

Svendborg Kommune har ikke kendskab til øvrige planer eller projekter, som sammen med det ansøgte projekt vil medføre en kumulativ påvirkning.

### Samlet konklusion

Samlet vurderer Svendborg Kommune, at projektets karakter, placering og art ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt, og projektet er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering.

### Høring

Med udgangspunkt i projektets karakter, placering og art vurderer Svendborg Kommune, at der ikke er øvrige myndigheder, der bliver berørt af projektet. Der er derfor ikke foretaget en høring af berørte myndigheder.

Der er i alt 5 matrikler, der støder op til området, hvor projektet etableres. Det kan ikke udelukkes, at de matrikulært tilstødende boliger kan påvirkes med støj og støv i anlægsfasen af projektet. Svendborg Kommune vurderer derfor, at der er tale om en væsentlig og individuel interesse for ejere og beboere i disse boliger.

Der er derfor gennemført en partshøring fra d. 9. september 2025 til d. 24. september 2025.

Der er indgået ét høringssvar med opklarende spørgsmål, der vedrører følgende emner:

- Projektets overholdelse af lokalplanens bestemmelser
- Parkeringsforholdene ved projektet
- Placeringen af affaldscontainere
- Støj og vibrationer i anlægsfasen

Den hørte part har fået direkte svar på sine spørgsmål om projektet.

Samlet er der i denne offentlige høring af berørte parter ikke indkommet bemærkninger til projektet, som har haft indflydelse på kommunens afgørelse.