

Thorsing & Zuzic Ejendomme ApS
Hundtofte 14A
5771 Stenstrup
Att: Andreas Thorsing Rummelhoff

Miljø og Teknik
Klima Natur og Miljø
Team Landbrug Grundvand
og Miljøvurdering
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

19. november 2025

Sagsid: 25/17092

VVM-screening af byggeri af 7 boligenheder på Assensvej 56A (5771)

Svendborg Kommune har d. 24. september modtaget en ansøgning om screening for miljøvurdering for projektet, der indebærer at nedrive nuværende bebyggelse og efterfølgende etablere 7 boligenheder. Der er søgt om at etablere projektet på adressen Assensvej 56A (5771). Projektet er omfattet af Miljøvurderingslovens¹ bilag 2 punkt 10b Anlægsarbejder i byzoner. Det indebærer, at der skal udarbejdes en VVM-screening.

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>

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 Fødevareklagenævnet 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

¹ Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, LBK nr. 4 af 03. 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, under "høringer og afgørelser".

Klagefristen er 17. december 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 meddelt².

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

Venlig hilsen

Karen Scharling Dyhr
Miljømedarbejder

² §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

- Thorsing & Zuzic Ejendomme ApS, aru@tzejendomme.com

Klageberettigede myndigheder og foreninger

- Svendborg Museum, info@svendborgmuseum.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk, svendborg@dn.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, dof@dof.dk

Parter

- Ejere og lejere af tilstødende matrikler

Bilag 1

Indledning

Svendborg Kommune har d. 24. september 2025 modtaget en ansøgning om screening for miljøvurdering for et projekt, der omhandler at opføre 7 boligenheder i et rækkehusbyggeri på adressen Assensvej 56A (5771), matr.nr. 1d, Kirkeby by, Kirkeby.

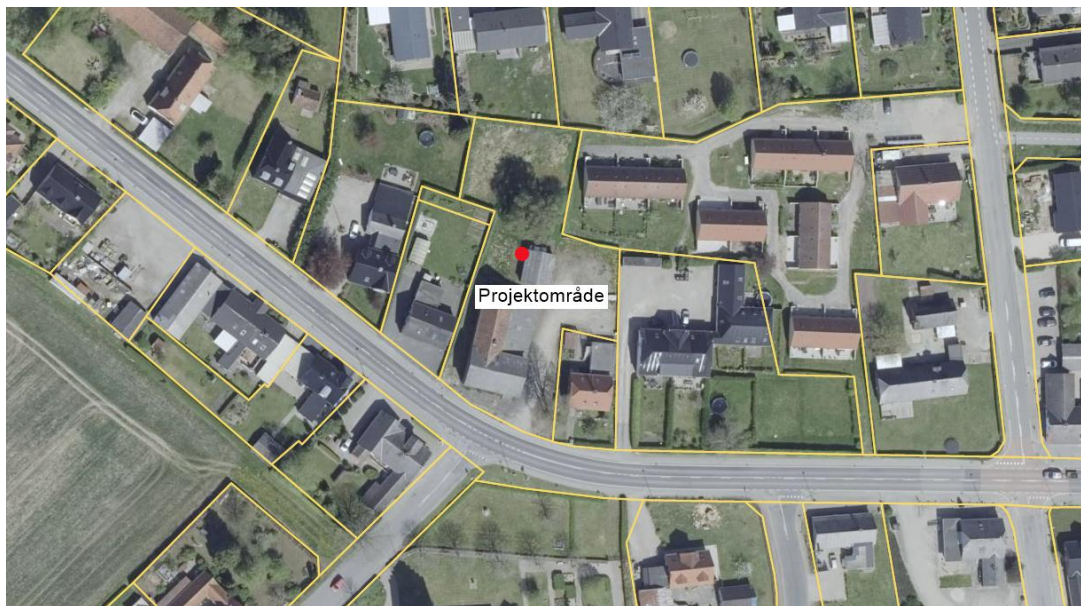
Arealet er tidligere anvendt til lager, og lagerbygningen er på ca. 290 m² samt garage på ca. 60 m². Bygningerne skal nedrives, og et samlet befæstet areal på 160 m² skal fjernes. I den nordlige del af matriklen fjernes et birketræ.

Der opføres et samlet bebygget areal på 539 m², og et samlet befæstet areal på 29 m². Indenfor det bebyggede areal opføres der 7 boligenheder hver på ca. 70 m². Hver boligenhed får et tilhørende udvendigt skur på 7 m² og parkeringsplads. Bygningshøjden udgør maksimalt 4,2 m.

På matriklen etableres 10 parkeringspladser og fælles friarealer i den østlige og sydlige del. Der planlægges ikke ændringer af den nuværende vej eller parkeringsarealer, da der allerede findes en godkendt adgangsvej på matriklen. De eksisterende arealer vil blot blive vedligeholdt med nye ærtesten m.v. Det samlede vej- og parkeringsareal udgør ca. 403 m². Nedenfor findes et oversigtskort, der viser projektets placering i forhold til de omkringliggende arealer og efterfølgende en situationsplan for projektets karakter.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens³ bilag 2 punkt 10b anlægsarbejder i byzoner, og det skal derfor vurderes, om projektet er omfattet af krav om miljøvurdering.

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



Matrik nr. 1d
 Samlet grundareal 2,166m²
 Bolighøjtygghedsareal 490m²
 Sekundært bebyggelsesareal 48m²
 Samlet fællesflænsareal 338m²
 Bebyggelsesprocent 22,6%

Bolig 1:
 Grundareal: 357m², heraf vejst: 165m²
 Andel af fælles flæns: 48m²
 Samlet grundareal: 405m²

Bolig 2:
 Grundareal: 261m², heraf vejst: 132m²
 Andel af fælles flæns: 48m²
 Samlet grundareal: 309m²

Bolig 3:
 Grundareal: 231m², heraf vejst: 113m²
 Andel af fælles flæns: 48m²
 Samlet grundareal: 279m²

Bolig 4:
 Grundareal: 221m², heraf vejst: 107m²
 Andel af fælles flæns: 48m²
 Samlet grundareal: 269m²

Bolig 5:
 Grundareal: 211m², heraf vejst: 34m²
 Andel af fælles flæns: 48m²
 Samlet grundareal: 259m²

Bolig 6:
 Grundareal: 216m², heraf vejst: 24m²
 Andel af fælles flæns: 48m²
 Samlet grundareal: 264m²

Bolig 7:
 Grundareal: 289m²
 Andel af fælles flæns: 48m²
 Samlet grundareal: 337m²



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 1.15 på Assensvej 56A (5771), matr. Nr. 1d, Kirkeby by Kirkeby.

Lokalplanen udlægger området til åben - lav/tæt-lav boligbebyggelse. 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 å-beskyttelinje for Hørup Å ca. 240 m sydøst for matriklen.

Natur

Naturbeskyttelseslovens § 3

Projektet placeres ikke indenfor et beskyttet § 3 område. Der er ca. 115 m til nærmeste § 3 område (sø). Mellem den beskyttede sø og projektområdet ligger flere boliger.

Svendborg Kommune vurderer ikke, at gennemførelsen af dette projekt vil medføre en tilstandsændring af den beskyttede sø, på grund af afstanden til søen og landskabets karakter mellem projektområdet og søen.

Nærmeste fredede område er Kirkeby Kirke, som ligger ca. 10 m syd for projektområdet på modsatte side af Assensvej. Fredningen af Kirkeby Kirke omfatter græsarealet mellem kirkegården og landevejen Assensvej. Fredningen har til formål at sikre fri beliggenhed af kirken.

Svendborg Kommune vurderer ikke, at projektet om 7 nye rækkehuse vil påvirke kirkens frie beliggenhed og derved medføre en tilstandsændring af det fredede område, da projektet forgår på den modsatte side af landevejen og primært strækker sig væk fra kirken (mod nord).

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområdet Rødme Svinehaver, der ligger ca. 1.9 km sydvest for projektområdet.

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

Habitatdirektivets bilag IV

Der er inden for 1 km² radius af projektområdet kun registreret én bilag IV-art, springfrø, de seneste 15 år (Arter.dk, Naturdata og Naturbasen). Der er, inden for projektområdet, ingen egnede yngle- eller rasteområder for springfrø. Grundet projektets karakter og fravær af egnede yngle- og rasteområder for springfrø, er det Svendborg Kommunes vurdering, at projektet ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet af området for springfrø. Ligeledes vurderes det, at projektet ikke vil medføre forsætlig forstyrrelse eller af individer af springfrø.

På trods af manglende registreringer kan det dog ikke afvises, at flere arter af flagermus forekommer i nærområdet.

De nuværende bygningerne på matriklen er beliggende i bymæssig bebyggelse, ca. 175 meter i fugleflugt fra nærmeste sø, som har et vand-spejl på ca. 1600 m² og kan fungere som et fourageringsområde for flagermus. Der er dog ingen oplagte ledelinjer mellem den nærliggende sø og projektområdet.

Svendborg Kommune har den 16. oktober 2025 besigtiget bygningerne og det birketræ, der ønskes fældet, og har ikke fundet tegn på tilstedeværelse af flagermuskolonier. Bygningerne har i flere år haft svale-reder omkring gavlene. Bygningerne havde få åbninger; disse var dog enten eksponeret for vind og vejr, eller dækket af spindelvæv. Det birketræ, der ønskes fældet, havde ingen tegn på hulheder eller råd. Det er derfor Svendborg Kommunes vurdering, at hverken bygningerne eller birketræet fungerer som et yngle- eller rasteområde for flagermus.

Det kan dog ikke udelukkes, at bygningerne sporadisk benyttes som midlertidige opholdssteder (mellemkvarterer) af strejfende flagermus. Der findes imidlertid flere tilsvarende bygninger tættere på søen, som i lige så høj grad kan fungere som midlertidigt mellemkvarter. I nedrivningstilladelsen er der stillet vilkår om, at arbejdet øjeblikkeligt indstilles og vildtkonsulent kontaktes, hvis der under nedrivning bliver konstateret strejfende flagermus. Det er Svendborg Kommunes vurdering, at der i nedrivningsprocessen ikke vil ske forsætlig skade eller forstyrrelse på individer af flagermus.

Samlet set er det Svendborg Kommunes vurdering, projektet ikke vil

medføre væsentlig påvirkning af områdets økologiske funktionalitet eller medføre forsætlig forstyrrelse eller drab af flagermus, idet bygningerne ikke vurderes at være yngle- eller rasteområde, samt at der findes mange tilsvarende bygninger i området, som i lige så høj grad kan fungere som mellemkvarter for flagermus.

Grundvand

Projektet ligger i OSD-område (område med særlige drikkevandsinteresser), og indenfor for indvindingsoplandet for Ollerup Vandværk.

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

Under anlægsarbejdet benyttes ikke materialer som kan lede til forurening af grundvandet. Driftsfasen for projektet indbefatter beboelse af de 7 opførte ejendomme og tilhørende almene aktiviteter af borgere.

På grund af projektets karakter som boligbyggeri, vurderer Svendborg Kommune at hverken anlægsfasen eller driftsfasen vil medføre en væsentlig påvirkning af grundvand eller vandforsyningsstrukturen.

Vandhåndtering

Under driftsfasen af projektet vil spildevand ledes til offentlig kloak, og regnvand vil håndteres via faskiner. Der udledes ikke spildevand til hverken vandløb, sø eller havet.

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

Da projektet udelukkende omhandler etablering boliger, vil der ikke forekomme processpildevand 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/støv særligt ved de nærmeste omkringliggende ejendomme.

Der er tale om et midlertidigt anlægsarbejde, der forventes at have en varighed på 9 måneder og som kun vil foregå på hverdage fra kl. 7-18. Anlægsarbejdet skal anmeldes til kommunen senest 14 dage før

arbejdet påbegyndes jf. miljøaktivitetsbekendtgørelsen⁴. Eventuelle gener vil blive håndteret i forbindelse med anmeldelsen.

Der vil blive opsat 2 varmepumper, som samlet vil forsyne alle 7 boliger med varme. Boligerne opføres som lavenergibyggeri og varmepumperne vil køre med en lavere fremløbstemperatur end ved normal brug (typisk maks. 40 °C mod 65 °C normalt), hvilket vil medføre en lavere belastning og et lavere støjniveau end under normal drift. Pumperne er udstyret med en "silent mode", som aktiveres om natten og som reducerer støjen yderligere. Ansøger har fået udført støjberegninger, som viser, at pumperne kan overholde bygningsreglementets regler om 35 dB om natten ved facader.

Svendborg kommune vurderer at støj fra trafik på matriklen i driftsfasen ikke vil have en væsentlig miljøpåvirkning, da der kun er tale om trafik i forbindelse med beboerparkering for de 7 boliger.

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

Affaldshåndtering

Under nedrivnings- og anlægsfasen vil der være almindeligt byggeaffald. Der er konstateret asbest i taget på den eksisterende bygning, der skal nedrives. Gældende regler for afskaffelse af affald følges.

Under driftsfasen vil der være almindeligt husholdningsaffald. Der forventes ikke farligt affald i 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 er omfattet af krav om miljøvurdering.

⁴ Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter, BEK nr. 844 af 23. juni 2017.

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 7 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. 20. oktober 2025 til d. 3. november 2025.

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

- Observation af flagermus i lokalområdet
- Asbesttag på eksisterende bygning
- Indkørsel og parkeringspladser
- Støj fra varmepumper

Afsnittene "Støj og Støv" og "Affaldshåndtering" er blevet opdateret med supplerende vurdering ud fra bemærkningerne modtaget i høringssvaret. Afsnittet "Habitatdirektivets bilag IV" er ikke ændret på baggrund af høringssvaret, da Svendborg Kommune vurderer at afsnittet er fyldestgørende for at afdække forholdene omkring flagermus i lokalområdet.

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