

ANSØGNING OM VVM-SCREENING

Boligområde – matr. 2e Vejstrupgård, Vejstrup



Rekvirent: Graa Arkitekter A/S

Dato: 22. oktober 2025 (Revideret 17. nov. 2025)

DMR-sagsnr.: 2025-3281



Dansk Miljørådgivning A/S

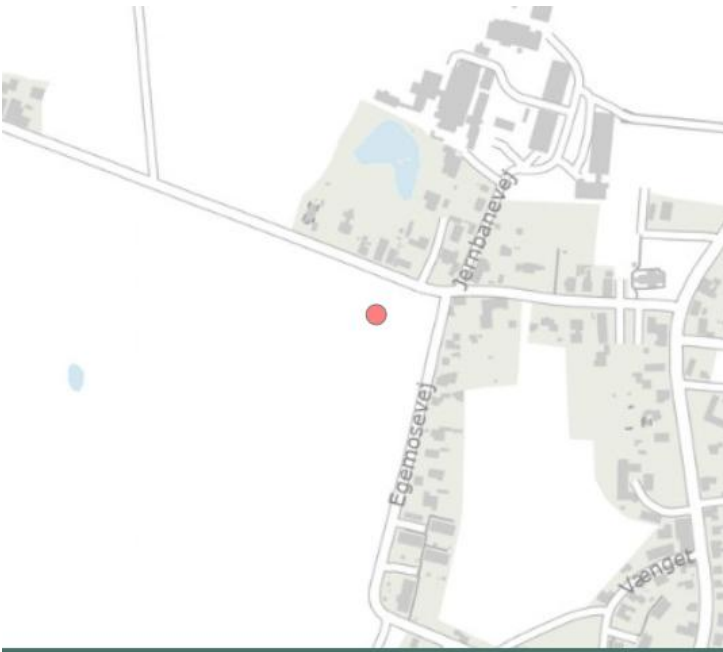
Din rådgiver gør en forskel ...

Vi er landsdækkende. Find nærmeste kontor på www.dmr.dk.

Ansøgningsskema

Skemaet angiver de oplysninger, som skal indgives til myndighederne ved en VVM-ansøgning for projekter, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, jf. lovens § 21. Bygherren skal, hvor det er relevant for ansøgningen om det konkrete projekt, tage hensyn til kriterierne i lovens bilag 6, når skemaet udfyldes. Hvis der foreligger andre oplysninger om de indvirkninger, som projektet kan forventes at få på miljøet, skal oplysningerne vedlægges ansøgningen. Skemaet finder ikke anvendelse for sager, der behandles af Naturstyrelsen og Energistyrelsen. Skemaets oplysningskrav er vejledende og fastsat under hensyntagen til kriterierne i lovens bilag 5.

Basisoplysninger	Tekst
Projektbeskrivelse (kan vedlægges).	Projektet omfatter opførelse af en ny boligbebyggelse i Vejstrup. Bebyggelsen omfatter seks bygninger med i alt 24 boliger og et fælleshus (oversigtplan vedlagt). Fælleshuset er udstyret med eget køkken, gæsteværelser, samt mulighed for at vaske og tørre sit tøj. På 1.salen i fælleshuset vil det være muligt for beboerne at benytte sig af depotrummene. Der etableres i forbindelse med projektet et forsinkelsesbassin for regnvand med en kapacitet på ca. 400 m³, som placeres i den sydlige del af området. Området ligger i skrånende terræn, der falder væk fra Brudagervej mod syd og sydvest. Byggeriet realiserer mulighederne for boligbyggeri i Lokalplan 684 Boligområde i Vejstrup.
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre.	Navn: Sydfyns Almene Boliger Adresse: Mølmarksvej 155, 5700 Svendborg Telefon: +456221 1976 E-mail: tjep@sab.dk
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson.	Navn: Kristian Hvass Adresse: Østerbro 20, 1. 5000 Odense C Telefon: +45 4161 9176 E-mail: kh@graaa.dk
Projektets adresse, matr. nr. og ejerlav. For havbrug angives anlæggets geografiske placering angivet ved koordinater for havbrugets 4 hjørneafmærkninger i bredde/længde (WGS-84 datum).	Adresse: Projektet er en udmatrikulering, og har endnu ikke en tilknyttet adresse. Matr.nr.: 2e Ejerlav: Vejstrupgård, Vejstrup

Projektet berører følgende kommune eller kommuner (omfatter såvel den eller de kommuner, som projektet er placeret i, som den eller de kommuner, hvis miljø kan tænkes påvirket af projektet).	Svendborg Kommune.
Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000 – målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.	 Koordinat for marker Målforshold 1:50000 Målestok: 1:50.000
Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg).	 Koordinat for marker Målforshold 1:5000 Målestok: 1:5.000

Forholdet til VVM-reglerne	Ja	Nej	
Er projektet opført på bilag 1 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).		X	
Er projektet opført på bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).	X		Projektet er opført på bilag 2 punkt 10) Infrastrukturprojekter, g) Dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).

	Projektets karakteristika	Tekst
1.	Hvis bygherren ikke ejer de arealer som projektet omfatter, angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr.nr. og ejerlav.	Navn: Sydfyns Almene Boliger Adresse: Mølmarksvej 155, 5700 Svendborg Matr.nr.: 2e Ejerlav: Vejstrupgård, Vejstrup
2.	Arealanvendelse efter projektets realisering: Det fremtidige samlede bebyggede areal i m². Det fremtidige samlede befæstede areal i m². Nye arealer, som befæstes ved projektet i m².	Boligområde 2.274 m² Ca. 2.000 m² med fast belægning Ca. 2.000 m² med fast belægning
3.	Projektets areal og volumenmæssige udformning: Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m. Projektets samlede grundareal angivet i Ha eller m². Projektets bebyggede areal i m². Projektets nye befæstede areal i m².	Der er ikke behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet. 13.445 m² (matrikulært areal) 2.240 m² Ca. 2.000 m² med fast belægning

	Projektets samlede bygningsmasse i m³. Projektets maksimale bygningshøjde i m. Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet.	Bygningshøjden må være maks. 8 m Der udføres ikke nedrivningsarbejde i forbindelse med projektet.																																										
4.	Projektets behov for råstoffer i <u>anlægsperioden</u>: Råstofforbrug; type og mængde. Vandmængde.	Forbruget af råstoffer vil være typisk for boligbyggeri af denne størrelse (2.274 m²). De primære råstoffer vil være: • Beton til fundament. • Træ til bl.a. søjlekonstruktion. • Stål i form af armering. • Mursten eller facadematerialer til facader. • Tegl til tagkonstruktion. • Isoleringsmaterialer, træ, glas og diverse materialer til den indvendige aptering. Præcise mængder er i forbindelse med projekteringen opgjort ved LCA-beregninger: <table> <tr> <td>Beton og cementprodukter</td><td>944,5</td><td>ton</td></tr> <tr> <td>Eps isolering</td><td>14,8</td><td>ton</td></tr> <tr> <td>Fibercement</td><td>31,9</td><td>ton</td></tr> <tr> <td>Fliser</td><td>9,7</td><td>ton</td></tr> <tr> <td>Gips</td><td>234,3</td><td>ton</td></tr> <tr> <td>Grus</td><td>498,8</td><td>ton</td></tr> <tr> <td>Mineralsk isolering</td><td>11,0</td><td>ton</td></tr> <tr> <td>Plastic</td><td>5,4</td><td>ton</td></tr> <tr> <td>Stål</td><td>12,3</td><td>ton</td></tr> <tr> <td>Træ</td><td>178,0</td><td>ton</td></tr> <tr> <td>Vinduer</td><td>24,5</td><td>ton</td></tr> </table> Resourceforbrug udearealer <table> <tr> <td>Fliser</td><td>132</td><td>ton</td></tr> <tr> <td>Asfalt</td><td>123</td><td>ton</td></tr> <tr> <td>Grus</td><td>104</td><td>ton</td></tr> </table> Vand vil blive brugt til processer som støvbekæmpelse og rengøring af materiel, samt til de midlertidige mandskabsfaciliteter. Vandforbruget vil ske fra den offentlige vandforsyning og vil blive minimeret for at undgå spild.	Beton og cementprodukter	944,5	ton	Eps isolering	14,8	ton	Fibercement	31,9	ton	Fliser	9,7	ton	Gips	234,3	ton	Grus	498,8	ton	Mineralsk isolering	11,0	ton	Plastic	5,4	ton	Stål	12,3	ton	Træ	178,0	ton	Vinduer	24,5	ton	Fliser	132	ton	Asfalt	123	ton	Grus	104	ton
Beton og cementprodukter	944,5	ton																																										
Eps isolering	14,8	ton																																										
Fibercement	31,9	ton																																										
Fliser	9,7	ton																																										
Gips	234,3	ton																																										
Grus	498,8	ton																																										
Mineralsk isolering	11,0	ton																																										
Plastic	5,4	ton																																										
Stål	12,3	ton																																										
Træ	178,0	ton																																										
Vinduer	24,5	ton																																										
Fliser	132	ton																																										
Asfalt	123	ton																																										
Grus	104	ton																																										

	Affald; type og mængder. Spildevand til renseanlæg. Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav. Håndtering af regnvand. Anlægsperioden angivet som [måned/år] til [måned/år].	Svarende til typisk byggeplads. Der vil blive genereret forskellige typer affald, som alle vil blive kildesorteret på byggepladsen i henhold til Svendborg Kommunes affaldsregulativ med henblik på maksimal genanvendelse: Byggeaffald: Emballage (pap, plast, træ), restmaterialer fra tilskæring (gips, isolering, træ), samt overskydende beton og andre materialer. Sanitært spildevand fra midlertidige mandskabsvogne (toiletter, bad, køkken) vil blive afledt til det offentlige spildevandssystem i henhold til gældende regler. Området er planlagt til at være separatkloakeret. Der forekommer ikke spildevand med direkte udledning til vandløb, søer eller hav i forbindelse med anlægsarbejdet. Regnvand fra byggepladsen vil blive håndteret lokalt for at forhindre, at sediment og forurenende stoffer udledes til det offentlige regnvandssystem. Dette sker ved at lede overfladevand gennem midlertidige foranstaltninger som f.eks. et sedimentationsbassin og en olieudskiller, inden en eventuel kontrolleret udledning til kloak. Dette er i tråd med kravene i lokalplanen om lokal håndtering af overfladevand. Der er udarbejdet en regnvandshåndteringsplan for projektområdet. 01/11/2025 – 01/02/2027 Tidsplanen er med forbehold for ændringer/forsinkelser. Byggeriet forventes opstartet i op til 3 måneder efter byggetilladelsens udstedelse afhængig af vejrlig og tid på året. Projektet forventes samlet at tage 24 måneder.
5.	Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffet/produktet i driftsfasen: Råstoffer; type og mængde. Mellemprodukter; type og mængde. Færdigvarer; type og mængde. Vandmængde.	Ikke relevant. Ikke relevant. Ikke relevant. Ikke endeligt afklaret, men forventes at tilsvare boligbebyggelser af lignende størrelser.

6.	Affaldstype og årlige mængder som følge af projektet i driftsfasen: Farligt affald. Andet affald. Spildevand til renseanlæg. Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav. Håndtering af regnvand.	Projektet ventes alene at generere husholdningsaffald i driftsperioden. Der genereres almindeligt husholdningsaffald, som kildesorteres i 10 fraktioner i henhold til Svendborg Kommunes krav Alt spildevand fra boligerne ledes til spildevandskloakken. Ikke relevant. Håndtering af regnvand følger kravene i lokalplan 684. Inden for projektområdet skal der etableres anlæg til forsinkelse af regnvand i form af regnvandsbassin samt evt. regnbede, vandrender og lign. Der må højst ledes 2 l/s fra lokalplanområdet til regnvandskloakken. Det er noteret i gældende lokalplan 684, at bassinets endelige udformning og volumen bliver fastlagt i forbindelse med tilslutning og udledningstiladelse.
----	--	---

	Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
7.	Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		X	Projektet forudsætter ikke selvstændig vandforsyning.
8.	Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?		X	Projektet er ikke omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse.
9.	Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i branchebekendtgørelsen?			Ikke relevant, se punkt 8.
10.	Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		X	Projektet er ikke omfattet af BREF-dokumenter.
11.	Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?			Ikke relevant, se punkt 10.

12.	Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		X	Projektet er ikke omfattet af BAT-konklusionerne.
13.	Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?			Ikke relevant, se punkt 12.
14.	Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?		X	Projektet er omfattet af følgende vejledninger om støj: • Vejledning fra Miljøstyrelsens nr. 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder". • Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 6/1984, 1996, "Måling af ekstern støj fra virksomheder". • Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1993, "Beregning af ekstern støj fra virksomheder". • Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 3/1996, "Supplement til vejledning om ekstern støj fra virksomheder". Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.
15.	Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	X		Anlægsarbejdet vil kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer. Det fremgår af Svendborg Kommunes hjemmeside, at støvende og støjende aktiviteter skal anmeldes mindst 14 dage inden anlægsarbejdet påbegyndes.
16.	Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	X		Det samlede projekt vil kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer.
17.	Er projektet omfattet af Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?		X	Projektet er ikke omfattet af Miljøstyrelsens vejledninger, regler eller bekendtgørelser om luftforurening, da der ikke etableres afkast.
18.	Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		Anlægsarbejdet vil kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening.
19.	Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		Det samlede projekt vil, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening.

20.	Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener: I anlægsperioden? I driftsfasen?		X	Projektet vil ikke give anledning til støvgener eller øgede støvgener i anlægsperioden. Projektet vil ikke give anledning til støvgener eller øgede støvgener i driftsfasen.
21.	Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener: I anlægsperioden? I driftsfasen?		X	Projektet vil ikke give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener i anlægsperioden. Projektet vil ikke give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener i driftsfasen.
22.	Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og nat-timer vil kunne oplyse nabo-arealer og omgivelserne: I anlægsperioden? I driftsfasen?	X X		. Der vil i anlægsperioden være behov for orienterende belysning i vinterhalvårets ydertimer for at overholde gældende lovgivning om lys på byggepladser. Belysningen forventes ikke at påvirke nabobebyggelsen Det vil være nødvendigt at etablere orienteringsbelysning i området. Belysningen vil blive etableret, så der kun vil være lys på stier og veje i nødvendigt omfang, så der vil være mindst muligt gener for omgivelserne.
23.	Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. BEK nr. 372 af 25/04/2016?		x	Anlægget er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.

	Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
24.	Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	X		Lokalplan 684 Boligområde i Vejstrup er vedtaget for at muliggøre det specifikke projekt. Projektet kan rummes inden for lokalplanens generelle formål.

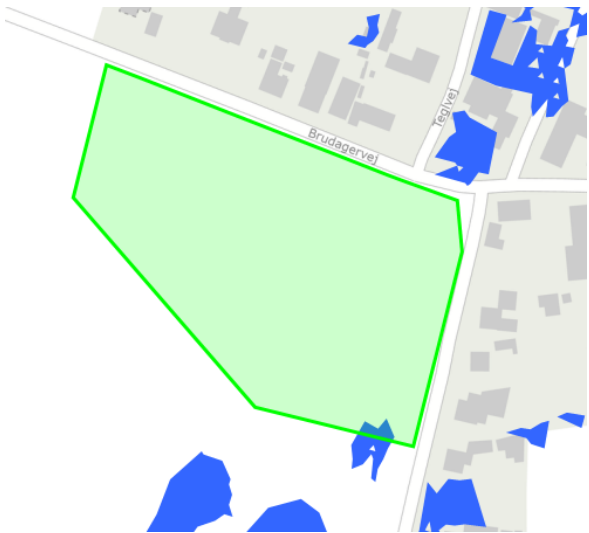
25.	Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		X	Dele af projektet er placeret inden for kirkebyggelinjen for Vejstrup Valgmenighedskirke (Rød skravering).  Det er i gældende lokalplan 684 vurderet, at bebyggelsen har en væsentlig visuel påvirkning i forhold til kirken. Projektet forudsætter ikke dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer.
26.	Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		X	Projektet indebærer ikke behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer.
27.	Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		X	Projektet vil ikke udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder. Nærmeste råstofområde ligger ca. 2,7 km syd for projektet.
28.	Er projektet tænkt placeret inden for kystnærhedszonen?		X	Projektet er ikke placeret inden for kystnærhedszonen (blå skravering). 

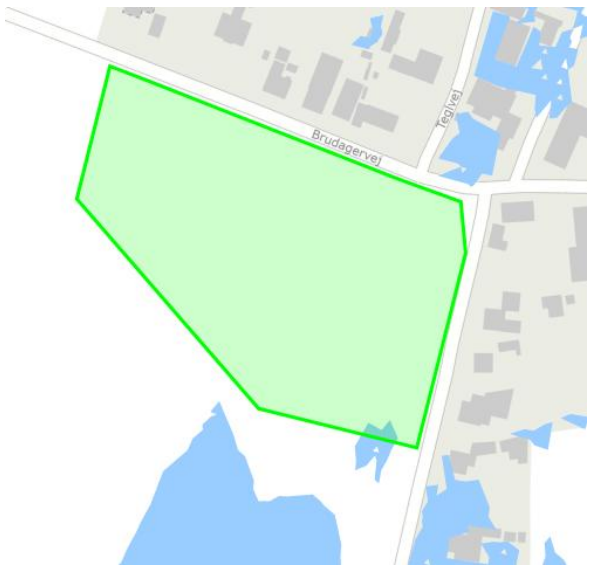
29.	Forudsætter projektet rydning af skov? (skov er et bevokset areal med træer, som danner eller indenfor et rimeligt tidsrum ville danne sluttet skov af højstammede træer, og arealet er større end ½ Ha og mere end 20 m bredt.)		X	Projektet forudsætter ikke rydning af skov. Nærmeste fredskov ligger ca. 600 m sydvest for projektet.
30.	Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?		X	Projektet vil ikke være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag.
31.	Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.			Der er ca. 200 meter til to små søer (mergelgrave, blå skravering) beliggende vest-/sydvest for projektområdet.  Det vurderes, at projektet ikke vil påvirke de overnævnte mangelgrave væsentligt.
32.	Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?		X	Undersøgt via arter.dk Det er i gældende lokalplan 684 vurderet, at området ikke er levested for bilag IV arter, grundet arealets hidtil anvendelse som opdyrket landbrugsjord.
33.	Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			Nærmeste fredede område ligger ca. 200 m nordøst for projektet og er en kirkefredning for Vejstrup Valgmenighed. Der er derudover ca. 400 m til Kirkefredningsområdet for Vejstrup Kirke mod syd og ca. 700 m til arealfredning for Vejstrup Vandmølle mod syd

34.	Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			Projektområdet er ikke omfattet af eller beliggende i umiddelbar nærhed af områder, der er udlagt til Natura 2000 område. I gældende lokalplan 684 er de nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder beskrevet: Nærmeste Natura 2000-område er nr. 116, Centrale Storebælt og Vresen, der ligger ca. 6,5 km nordøst for lokalplanområdet. Nærmeste Natura 2000 område på land er Klintholm som er beliggende over 9 km fra lokalplanområdet. Det vurderes ikke, at en realisering af lokalplanens muligheder vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.
35.	Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?		X	Projektet vil ikke medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand.
36.	Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser?	X		I gældende lokalplan 684 er følgende beskrevet: Hele lokalplanområdet er omfattet af område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det vurderes dog ikke, at anvendelsen til boligformål med en lav bebyggelsesprocent vil have en væsentlig påvirkning på drikkevandsinteresserne. Der er redegjort detaljeret for grundvandsinteresserne i Kommuneplantillægget 2021.10 - Nyt boligområde i Vejstrup.

37.	Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?		X	Der er ikke registreret jordforurening på projektområdet. Langs projektområdet nordlige afgrænsning løber Brudagervej, som er kortlagt på vidensniveau 2 (V2), idet der er udlagt slagger under vejarealet. Der skal etableres indkørsel til projektområdet fra Brudagervej. Det forventes dog ikke, at der skal graves i offentligt vejareal ud over overfladenært anlægsarbejde i forbindelse med anlæggelse af indkørslen. Det sikres, at eventuel opgravet jord fra vejarealet håndteres korrekt i anlægsfasen og bortskaffes til godkendt modtager. Hvis det opgravende jord mod forventning indeholder slagger, vil slaggerne blive bortskaffet som affald.
-----	---	--	---	--

38.	Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.	X		Dele af projektet er placeret i et område der jf. gældende kommuneplan 2025-2037 er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Svendborg Kommune har i forbindelse med Kommuneplan 2025-2037 udarbejdet et interaktivt kort, som viser den potentielle oversvømmelse ved forskellige regnhændelser. 5-årshændelse:  10-årshændelse:  20-årshændelse:
-----	--	---	--	--

			 50-årshændelse:  100-årshændelse:
--	--	--	---

				
39.	Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		X	Projektet er ikke placeret i et område der jf. Oversvømmelsesloven er udpeget som risikoområde for oversvømmelse.
40.	Er der andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte må forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet (kumulative forhold)?		X	Der er ikke andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte må forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet (kumulative forhold).
41.	Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?		X	Den forventede miljøpåvirkning vil ikke kunne berøre nabolande.
42.	En beskrivelse af de tilpasninger, ansøger har foretaget af projektet inden ansøgningen blev indsendt og de påtænkte foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge, begrænse eller kompensere for væsentlige skadelige virkninger for miljøet?			
43.	Undertegnede erklærer herved på tro og love rigtigheden af ovenstående oplysninger.			

Dato: 17/11-2025	Bygherre/anmelder: På vegne af Bygherre/anmelder: Sagsbehandler  Elisabeth Vagtburg Eskildsen Cand. Scient., miljørisiko Miljøvurdering, Industrimiljø og Natur Tlf.: 40 76 06 94 eve@dmr.dk
-------------------------	---

Vejledning

Skemaet udfyldes af bygherren eller dennes rådgiver baseret på bygherrens viden om eget projekt sammenholdt med de oplysninger og vejledninger, der henvises til i skemaet. Det forudsættes således, at bygherren eller dennes rådgiver er fortrolig med den miljølovgivning som projektet omfattes af. Bygherren skal ikke gennem præcise beregninger angive projektets forventede påvirkninger, men alene tage stilling til overholdelsen af vejledende grænseværdier og angivne miljøforhold baseret på de oplysninger, der kan hentes på offentlige hjemmesider.

Farverne »rød/gul/grøn« angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. »Rød« angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og »grøn« en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er gråt, kan spørgsmålet ikke besvares med »ja« eller »nej«. VVM-pligten afgøres dog af VVM-myndigheden. I de fleste tilfælde vil kommunen være VVM-myndighed.

Bygherres eller dennes rådgivers udfyldelse af skemaet er omfattet af straffelovens § 161 om strafansvar ved afgivelse af urigtige oplysninger til en offentlig myndighed.