



Sydfyns Almene Boliger
Bregnegårdshaven 7
5700 Svendborg
Att: Theis Falgreen

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

4. juni 2026

Sagsid: 26/8652

VVM-screening for opførelse af plejeboliger på Gasværksvej 10, 5960 Marstal

Svendborg Kommune har d. 30. april 2026 modtaget en ansøgning om screening for miljøvurdering af et projekt, der omfatter opførelse af 9 plejeboliger på Gasværksvej 10, 5960 Marstal, i tilknytning til Marstal Ældrecenter.

Der er søgt om at etablere projektet på adressen, Gasværksvej 10, 5960 Marstal på matrikel 682a, 682f og 682d Marstal.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens¹ bilag 2 punkt 10b) anlægsarbejde i byzone. Det indebærer, at der skal udarbejdes en screening for miljøvurdering.

I henhold til det forpligtende samarbejde med Ærø Kommune er det Svendborg Kommune, der er myndighed for miljøvurderingsloven.

Der er i forbindelse med behandlingen af ansøgningen foretaget en høring af relevante parter herunder ansøger.

Afgørelse

Svendborg Kommune meddeler hermed, at opførelse af 9 plejeboliger til Marstal Ældrecenter **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.

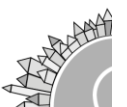
Hvis afgørelsen ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt eller, hvis den ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år vil den falde bort jf. miljøvurderingslovens §39.

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>

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 (VVM), LBK nr. 4 af 3. januar 2023.



Klagevejledning.

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

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 2. juli 2026

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. 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

Miljømedarbejder
Karen Scharling Dyhr

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

- Sydfyns Almene Boliger, tfm@sab.dk
- Rex Birk, jaj@rexbirk.dk

Myndigheder og foreninger

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

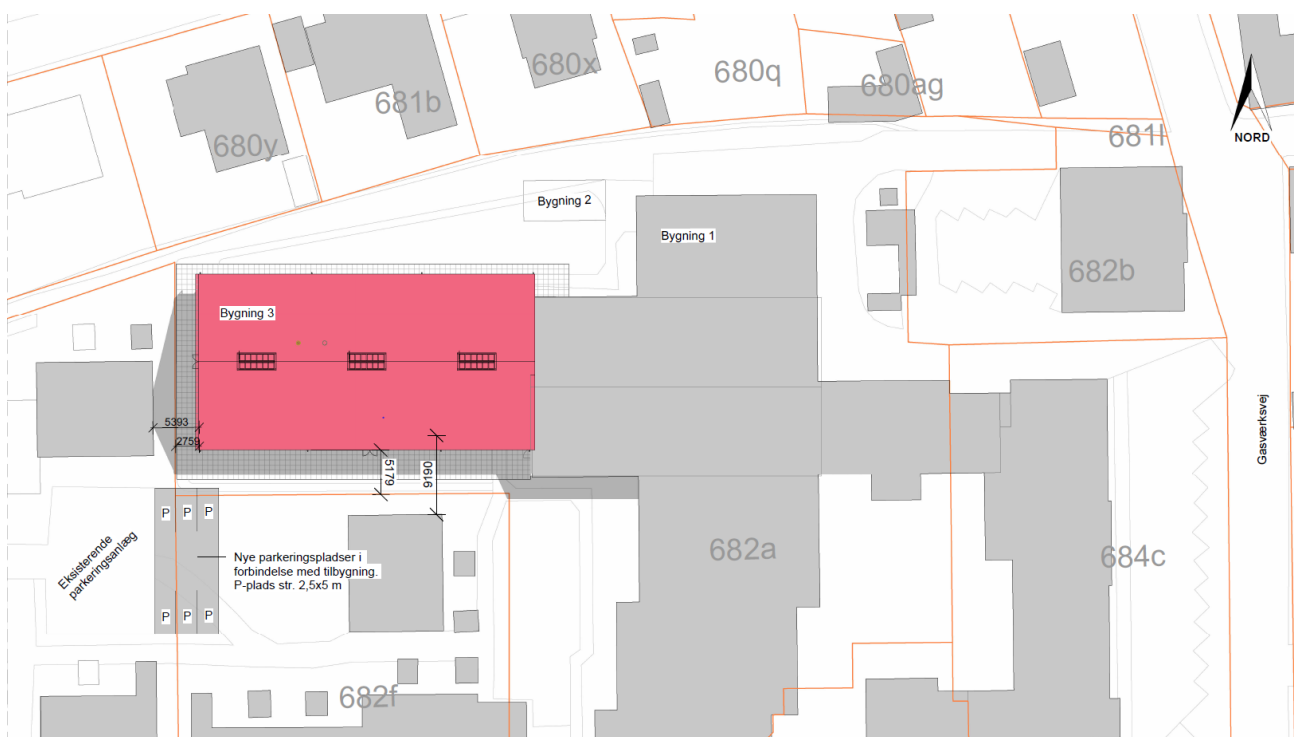
Parter

Bilag 1

Indledning

Svendborg Kommune har d. 30. april 2026 modtaget en ansøgning om screening for miljøvurdering af et projekt, der omfatter opførelse af bygning med 9 plejeboliger på Gasværksvej 10, 5960 Marstal, i tilknytning til Marstal Ældrecenter. Der er søgt om at etablere projektet på adressen, Gasværksvej 10, 5960 Marstal på matrikel 682a, 682f og 682d Marstal.

Ud over opførelse af bygning med de 9 plejeboliger, etableres der 6 nye parkeringspladser i forlængelse af det allerede eksisterende parkeringsanlæg. Derudover fjernes en carport (bygning 2). Se oversigtskort nedenfor, Figur 1.



Figur 1: Oversigtskort over projektet. Bygning 3 er ny bygning med 9 plejeboliger.

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

I henhold til det forpligtende samarbejde med Ærø Kommune er det Svendborg Kommune, der er myndighed for miljøvurderingsloven.

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

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 38 – Område ved Østersøhjemmet og lokalplan 19 – Areal vest for Østersøhjemmet, 10 lette.

Formålet med lokalplan 38 er at sikre en hensigtsmæssig udbygning af området med plejeboliger og tilhørende servicefunktioner, mens formålet med lokalplan 19 er at tilvejebringe et boligområde med tæt og lav bebyggelse til boligformål. Projektet omhandler byggeri af plejeboliger, og ligger indenfor de eksisterende og tilladte arealanvendelser.

Skovbyggelinje

Området ligger indenfor skovbyggelinje for Egehovedskoven som ligger syd for Marstal ca. 260 m syd for projektområdet. Projektejer er i kontakt med Ærø Kommune om dispensation for denne skovbyggelinje.

Kystnærhedszone

Kystnærhedszonen er fastlagt i Planloven og dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet. Hele Ærø Kommune er omfattet af kystnærhedszonen. Marstal er siden Kommuneplan 2009 udlagt som kystnær byzone.

Dette projekt vil ikke påvirke kysten visuelt, da den nye bebyggelse indgår i en naturlig sammenhæng med den allerede eksisterende bebyggelse i området.

Natur

Naturbeskyttelseslovens § 3

Der er ikke beskyttede naturområder på matriklen med det ansøgte projekt. Nærmeste beskyttede naturområde er en sø, som ligger ca. 200 m sydøst for projektområdet, og en eng, som ligger ca. 180 m syd for projektområdet.

Der er meget bebyggelse mellem projektområdet og de beskyttede naturområdet, og det er derfor Svendborg Kommunes vurdering, at projektet ikke ændrer de beskyttede naturtypers tilstand.

Natura 2000

Natura 2000-områder er et netværk af beskyttede områder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.

Det ansøgte projekt er beliggende ca. 300 m vest og nordvest for nærmeste Natura 2000-område, Natura 2000-område nr. 127: Sydfynske Øhav.

På grund af projektets karakter og placering, vurderer Svendborg Kommune, at projektet hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000 områder eller deres udpegningsgrundlag væsentligt.

Habitat-direktivets bilag IV

På baggrund af data fra miljøportalen, arter.dk samt naturbasen, kan der forventes forekomst af markfirben, springfrø, stor vandsalamander, syd- og dværgflagermus i lokalområdet omkring projektet.

De arealer som inddrages til bebyggelse og parkeringsareal er i dag græsplæne som slås jævnligt inden for et tæt bebygget område. Projektet kræver hverken fjernelse af træer eller nedrivning af eksisterende bygninger. Arealet vurderes heller ikke at være spredningsvej eller fourageringsareal.

Svendborg Kommune vurderer at projektet ikke vil beskadige eller ødelægge raste- eller yngleområder for bilag IV-arter og den økologiske funktionalitet vil opretholdes. Desuden vil projektet ikke medføre forsætlig forstyrrelse eller individdrab af bilag IV-arter.

Grundvand

Projektområdet ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland (IVO) til almen vandforsyning/Ærø Vand og området er udpeget som nitratfølsomt indvindingsoplande (NFI). Projektet ligger ikke indenfor et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Nærmeste BNBO ligger omkring 100 m vest for projektområdet.

Der ændres ikke på anvendelsen af området. Det opføres bolig som der i forvejen var planlagt for. Derudover vurderes boliger, liberalt erhverv og lignende ikke at udgøre en væsentlig trussel mod grundvandet. Det skyldes især de restriktioner, der er for anvendelsen af

pesticider på befæstede arealer, og at borgere kun har adgang til at købe pesticidprodukter, der allerede er fortyndet til anvendelsesdosis.

På grund af ovenstående og projektets karakter, som byggeri og drift af plejeboliger uden yderligere aktiviteter, vurderer Svendborg Kommune at hverken anlægsfasen eller driftsfasen vil medføre en væsentlig påvirkning af grundvand eller vandforsyningsstrukturen.

Vandhåndtering

I anlægsfasen vil der ikke forekomme spildevand, som ledes til renseanlæg eller som ledes direkte til vandløb, søer eller hav.

Projektområdet er separatkloakeret. I driftsfasen ledes tag- og overfladevand til regnvandskloak, mens spildevand ledes til spildevandskloak.

Det er Svendborg Kommunes vurdering, at vandhåndteringen for dette projekt ikke vil have en væsentlig miljøpåvirkning.

Støv og støj

Der er tale om et midlertidigt anlægsarbejde, der forventes at have en varighed på 11 måneder (juni 2026 til maj 2027) og som kun vil foregå på hverdage fra kl. 7- 18. Intensiteten af anlægsarbejdet vil variere i løbet af perioden.

Svendborg Kommune gør opmærksom på, at anlægsarbejdet skal anmeldes til kommunen senest 14 dage før arbejdet påbegyndes jf. miljøaktivitetsbekendtgørelsen⁴. Eventuelle gener vil blive håndteret i forbindelse med anmeldelsen.

Affaldshåndtering

Under anlægsfasen vil der være almindeligt byggeaffald. Der forventes ingen farlig affald i anlægsfasen. Under driftsfasen vil der være almindeligt husholdningsaffald fra boligerne. Der forventes ikke farligt affald i driftsfasen.

Ærø 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 andre projekter, som sammen med dette vil resultere i kumulative miljøpåvirkninger.

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

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.

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 6 matrikler, der støder op til området, hvor projektet etableres. Det kan ikke udelukkes, at de matrikulært tilstødende boliger kan påvirkes med trafik, 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. maj 2026 til d. 3. juni 2026.

Der er ikke indgået nogle høringssvar i forbindelse med partshøringen.