



LandSyd Landinspektører
Mette Leth Schmidt
Kranprinsensgade 68
6700 Esbjerg

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

www.haderslev.dk

Dir. tlf. 21518296
ncc@haderslev.dk

09. oktober 2025 • Sagsident: 25/23359 • Sagsbehandler: Nur Ceren Cakmak

Afgørelse om VVM-screeningsansøgning for byggeri af 3 rækkehuse ved P. N. Lagonis Vej 1, 6500 Vojens

Haderslev Kommune har den 2. september 2025 modtaget VVM-ansøgning for etablering af et boligområde på matr.nr. 198a, Vojens Ejrlav, Vojens, i forbindelse med Lokalplan: 11-13, Boligområdet ved P. N. Lagonis Vej 1, Vojens.

Projektbeskrivelse

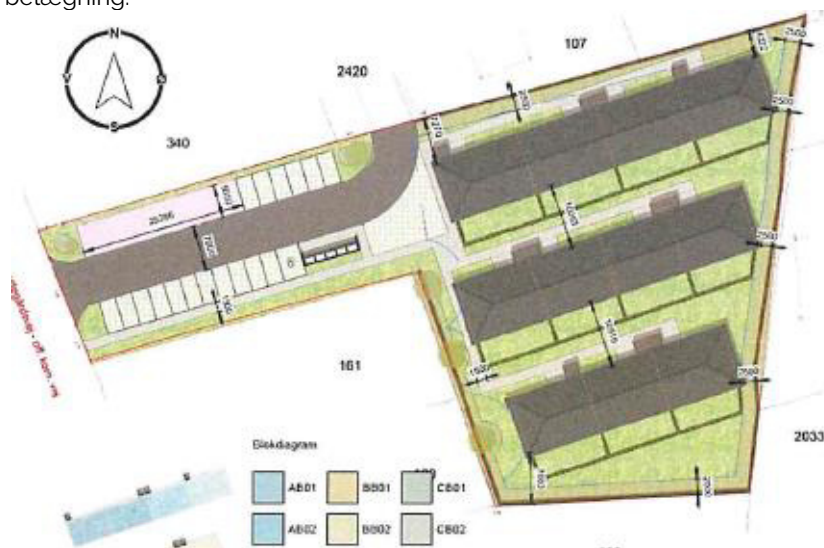
Det ansøgte projekt omfatter opførelse af tre rækkehuse bestående af i alt 11 boliger samt tilhørende skure. Boligerne er mellem 95-110 m². Skuerne er på ca. 5 m². Rækkehuse beklædes med lyse mursten, vinduer i træ/alu og sorte cementsten på tag med 25°.

Ubebygget areal

Eksisterende asfalteret vejareal bibeholdes, og i tilknytning til den etableres en vendeplads. Herudover etableres areal til 17 parkeringspladser med permeabel belægning, samt 1 HP-parkering. Desuden 2 cykelparkeringspladser ved hver bolig.

Der etableres 1 affaldsplads i forbindelse med parkeringsarealer.

Fra Præstegårdsvej etableres en sti til boligområdet langs parkeringsarealet. Stien anlægges i gangfast belægning.



Situationsplan med disponering af vej, sti, parkering, affaldsplads, denne er vedlagt screeningsskemaet.

På matriklen etableres opholdsarealer i form af private haver og græsbeklædte fælles arealer. Enkelte træer plantes i fællesarealerne. Der udlægges et areal på 1.583 m² til opholdsarealer.

Anlægsfasen:

Mellemstore gravemaskine 14/35 tons (ca. 1 måneds varighed til udgravning af fundamenter, indbygning af sand, terrænregulering mm)

Minigraver 1-7 tons.

Lastbiler (til levering af materialer, samt betonbiler ved støbning af sokler og terrændæk) Div. Små-maskiner som kompressor mm.

Der etableres skur/byggeplads på eksisterende asfalteret område. Indretning inkluderer mandskabs- og sanitetsskure, lagerplads til materialer og maskiner, parkering for medarbejder samt affalds container efter behov.

Driften på pladsen forventes fra kl. 6-18 i hverdage. Varighed af byggeperioden forventes at være 12 måneder.

Haderslev Kommunes vurdering

Haderslev Kommune vurderer som udgangspunkt, at projektet er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10b) – anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

På baggrund af projektets begrænsede omfang, dets karakter samt de foreliggende oplysninger fra ansøger vurderes det, at projektet ikke vil medføre væsentlige skadelige indvirkninger på miljøet. Projektet vurderes derfor ikke at være omfattet af miljøvurderingslovens krav om screening for miljøvurderingspligt.

I vurderingen er der særligt lagt vægt på:

- at anlægsarbejdet vurderes at have en begrænset påvirkning af de omkringliggende nabomatrikler,
- at nedslivningspotentialet i området er højt, og at projektet derfor ikke vurderes at indebære risiko for oversvømmelse i området eller dets nærhed,
- at nærliggende beskyttede naturarealer ikke forventes at blive påvirket eller berørt af anlægsarbejdet,
- at der ikke er registreret bilag IV-arter i eller omkring projektområdet, og
- at Natura 2000-området ikke vurderes at blive påvirket, henset til projektets beskedne omfang, karakter og afstand til området.

Forhold til anden lovgivning

Denne afgørelse er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke er omfattet af miljøvurderingsloven. Afgørelsen erstatter således ikke nødvendige tilladelser efter anden lovgivning.

Klagevejledning

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

Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. miljøvurderingslovens §§ 49-53.

Klageberettiget er miljø- og fødevareministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald og 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.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk og virk.dk. Du logger på borger.dk eller virk.dk, ligesom du plejer, typisk med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Haderslev Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Haderslev Kommune via klageportalen. Klagegebyret opkræves først, hvis Haderslev Kommune beslutter at fastholde afgørelsen og videresender klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Haderslev Kommune. Hvis Haderslev Kommune fastholder afgørelsen, sender Haderslev Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

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 Haderslev Kommune, Teknik og Klima, Christian X's Vej 39, 6100 Haderslev eller til mailadressen teknikmiljoe@haderslev.dk. Haderslev Kommune videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på naevneneshus.dk.

Klage er som udgangspunkt ikke forbundet med opsættende virkning, men Miljø og Fødevareklagenævnet kan træffe afgørelse herom, jf. § 53 i miljøvurderingsloven.

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

Nur Ceren Cakmak
Byplanlægger

Bilag

Bilag 1 – Ansøgningsmateriale

Bilag 1

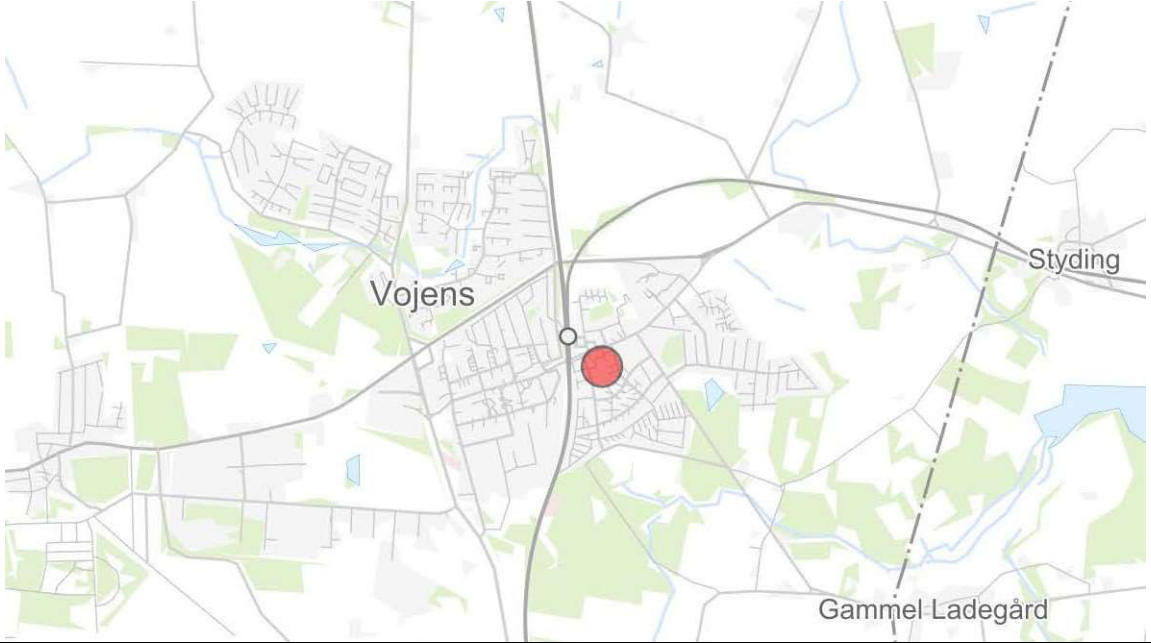
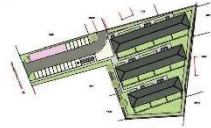
Ansøgningsskema

Nedenstående skema angiver de oplysninger, som skal indgives til myndighederne ved ansøgning af projekter, der er omfattet af lovens 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. Såfremt der allerede foreligger oplysninger om de indvirkninger, projektet kan forventes at få på miljøet, medsendes disse oplysninger. 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)	Byggeri af 3 rækkehuse (11 boliger og skure) Boligerne er mellem 95-110 m2. Skuerne er på ca. 5 m2 Rækkehuse beklædes med lyse mursten, vinduer i træ/alu og sorte cementsten på tag med 25°. Ubebygget areal Eksisterende asfalteret vejareal bibeholdes, og i tilknytning til den etableres en vendeplads. Herudover etableres areal til 17 parkeringspladser med permeabel belægning, samt 1 HP-parkering. Desuden 2 cykelparkeringspladser ved hver bolig. Der etableres 1 affaldsplads i forbindelse med parkeringsarealer. Fra Præstegårdsvej etableres en sti til boligområdet langs parkeringsarealet. Stien anlægges i gangfast belægning. <i>Situationsplan med disponering af vej, sti, parkering, affaldsplads, denne er vedlagt screeningsskemaet.</i> På matriklen etableres opholdsarealer i form af private haver og græsbelædte fælles arealer. Enkelte træer plantes i fællesarealerne. Der udlægges et areal på 1.583 m2 til opholdsarealer.

	Anlægsfasen: Mellemstore gravemaskine 14/35 tons (ca. 1 måneds varighed til udgravning af fundamenter, indbygning af sand, terrænregulering mm) Minigraver 1-7 tons. Lastbiler (til levering af materialer, samt betonbiler ved støbning af sokler og terrændæk) Div. Små-maskiner som kompressor mm. Der etableres skur/byggeplads på eksisterende asfalteret område. Indretning inkluderer mandskabs- og sanitetsskure, lagerplads til materialer og maskiner, parkering for medarbejder samt affalds container efter behov. Driften på pladsen forventes fra kl. 6-18 i hverdage. Varighed af byggeperioden forventes at være 12 måneder.
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Allan Svane, Alterna Huse, Skånevej 19, 6230 Rødekro Tlf. 74693434 Mail: info@alterna-huse.dk

Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	Mette Leth Schmidt, LandSyd Landinspektører, Kronprinsensgade 68, DK 6700 Esbjerg 44127623
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 P.N.Lagonis Vej 1, 6500 Vojens Matrikelnummer: 198a Ejerlav: Vojens Ejerlav, Vojens (ejerlavskode 1431151)
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)	Haderslev Kommune

Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000 - Målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.			
Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg).	 1 : 5000		
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	Hvis ja, er der obligatorisk VVM-pligtigt. Angiv punktet på bilag 1:
Er projektet opført på bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).	X		Hvis ja, angiv punktet på bilag 2: 10b Anlægsarbejder i byzonen

Projektets karakteristika	Tekst
1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr. nr. og ejerlav	-
2. Arealanvendelse efter projektets realisering. Det fremtidige samlede bebyggede areal i m ² Det fremtidige samlede befæstede areal i m ² Nye arealer, som befæstes ved projektet i m ²	Fremtidige bebygget areal: Der henvises til opgørelsen i pkt. 3. Fremtidige befæstede arealer: Der henvises til opgørelsen i pkt. 3.
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning a) Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m b) Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m ² c) Projektets bebyggede areal i m ² d) Projektets nye befæstede areal i m ² e) Projektets samlede bygningsmasse i m ³ f) Projektets maksimale bygningshøjde i m. g) Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet	a) Der skal ikke udføres grundvandssænkning b) Matrikel nr. 198a og 198b Vojens Ejerlav, Vojens udgør 3.962 m ² c) Bebygget areal udgør 1.168 m ² (boliger 1109 m ² og udhuse 59m ²) d) Befæstet areal udgør ca. 426 m ² gangfast belægning og ca. 330 m ² permeabel belægning. e) Rækkehuse, ca. 4560 m ³ a. Skure ca. 142,8 m ³ . f) Maksimalt bygningshøjde 4,9 m målt fra fremtidigt terræn. g) Projektet kræver ikke nedrivning
4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde:	- Behovet for råstoffer i anlægsperioden vil være sand til indbygning af sandpude, anslået mængde 429,7 m ³ .

Vandmængde i anlægsperioden Affaldstype og mængder i anlægsperioden Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden Håndtering af regnvand i anlægsperioden Anlægsperioden angivet som mm/åå - mm/åå	- Vand i anlægsperioden vil primær blive brugt til mandskabs/sanitets skure. Meget begrænset til hvad forbruget bliver til selve byggeprojektet. - Begrænset mængde affald, såsom isolering, træ, tagsten. - Spildevand til renseanlæg vil være begrænset, da det kun vil komme fra 1 mandskabs/sanitets skure - Regnvand i anlægsfasen vil blive afledt til nedsivning på egen grund. - Anlægsperioden forventes af være fra november/december og 12 måneder frem		
Projektets karakteristika	Tekst		
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 i driftsfasen Mellemprodukter - type og mængde i driftsfasen Færdigvarer - type og mængde i driftsfasen Vandmængde i driftsfasen	- I driftsfasen er der ikke noget egentlig råstofforbrug. - Der vil være almindeligt vandforbrug fra boliger i driftsfasen (3 værelse lejligheder, med 1 wc/bad) - Der produceres ikke råstoffer/mellemprodukter i driftsfasen. - Der vil være almindeligt vand-, el-, varmemeforbrug mv. for anlæggene i driftsfasen.		
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:	- Der vil komme almindeligt husholdningsaffald fra 11 nye boliger - Spildevand udledes til offentlig kloak fra 11 nye boliger. - Maks. 50% af tag- og overfladevand udledes til offentlig regnvandsledning, de andre 50% nedsiver indenfor matr.nr. 198a gennem faskiner ved bygningerne.		
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst

7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		x	
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 10
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke vilkår, der ikke vil kunne overholdes.
10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til pkt. 12.
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BREF-dokumenter, der ikke vil kunne overholdes.
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 14.
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes.
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?	x		Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 17. Støj og vibrationer fra bygge- og anlægsarbejder reguleres efter miljøbeskyttelseslovens § 7 (Miljø- og Fødevareministeriet, 2018), hvorefter Miljømyndigheden kan fastsætte regler om anmeldelse af midlertidig placering og anvendelse af anlæg, transportmidler, mobile anlæg, maskiner og redskaber, der kan medføre forurening, herunder om vilkår for disses placeringer og anvendelse. Efter miljøaktivitetsbekendtgørelsen (Miljø- og Fødevareministeriet, 2017b) skal visse støv- eller støjfrembringende bygge- og anlægsarbejder anmeldes til kommunen inden igangsætning. Aktiviteter, der skal anmeldes, er bl.a.: Bygningsnedrivning og andre støvfrembringende eller støjende nedrivningsaktiviteter. Støv- eller støjfrembringende bygningsfacadebehandling eller lignende udendørs aktiviteter. Støj- eller støvfremkaldende bygge- og anlægsarbejder i øvrigt, f.eks. nedknusning af beton. Grænseværdier for den genevirkning, de omkringboende kan have fra vibrationer ved anlægsarbejder, er foreslået af Miljøstyrelsen i Orientering nr. 9/1997 "Lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer i eksternt miljø" (Miljøstyrelsen, 1997), mens de bygningsbeskadigende påvirkninger fra vibrationer ikke reguleres via miljøbeskyttelsesloven.
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen

16. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen
17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?		x	Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger, regler eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 20.

18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?			Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening? Såfremt der allerede foreligger oplysninger om de indvirkninger, projektet kan forventes at få på miljøet som følge af den forventede luftforurening, medsendes disse oplysninger.			Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener i anlægsperioden? I driftsfasen?		x	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse.
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener i anlægsperioden? I driftsfasen?		x	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse.
22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og nattetimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne i anlægsperioden? I driftsfasen?	x		Hvis »ja« angives og begrundes omfanget. Alm byggepladsbelysning i anlægsfasen i overensstemmelse med gældende BEK om bygge- og anlægsarbejde.
23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse om kontrol med		x	

risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 372 af 25. april 2016?			
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	x		Hvis »nej«, angiv hvorfor:
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		x	Hvis »ja« angiv hvilke:
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		x	I hele anlægsfasen vil der være adgang på P.N. Lagonisvej til naboarealerne, de almene boliger.
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		x	
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?		x	
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
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	
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?		x	
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i			Nærmeste fredede område er Vojens Syd. Området ligger 840 meter fra projektområdets nærmeste skelpunkt.

henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.			
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?		x	
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			Nærmeste fredede område er en kirkebeskyttelseslinje. Beskyttelseslinjen er ca. 155 meter fra nærmeste skelhjørne målt i luftlinje.
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			Afstand til nærmeste Natura 2000 område er ca. 2,11 km målt i luftlinje.
35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?		x	Hvis »ja« angives hvilken påvirkning, der er tale om.
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser?		x	
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?		x	
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.		x	
39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		x	
Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
40. Er der andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen		x	Har ikke kendskab til nærtliggende projekter.

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	
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:_____ Bygherre:_____

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 sort, 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.