



Tønder Ældreboligselskab
Afd. 11706 Søndervang
6261 Bredebro
c/o Domea.dk a.m.b.a.

**Myndighed II - Teknik
og Miljø**

Tlf. +45 74 92 92 92
Mobil +45 21 55 53 16
E-mail
maran@toender.dk

Sagsnr.:
09.40.20-P19-85-26
KS: CLS

18. september 2026

Afgørelse om ikke miljøvurderingspligt for Seniorbofællesskab Bredebro

Afgørelse

På baggrund af screening af projektet i henhold til kriterierne i lovens bilag 6, har Tønder Kommune vurderet, at etablering af 24 seniorboliger, et fælleshus samt parkeringsanlæg og stisystemer ikke forventes at påvirke miljøet væsentligt. Der er derfor ikke pligt til miljøvurdering og tilladelse før projektet kan realiseres.

Afgørelsen meddeles efter § 21 stk. 1 i Miljøvurderingsloven¹.

Vurderingen er gennemført med udgangspunkt i bygherres oplysninger, samt på baggrund af de miljømæssige forudsætninger, som er gældende på vurderingstidspunktet. Redegørelse herfor ses af de efterfølgende sider.

Baggrund

Tønder Kommune har den 28. maj 2026 modtaget ansøgning fra Bo Michelsen A/S på vegne af bygherre Tønder Ældreboligselskab, af et projekt omhandlende opførsel af 24 seniorboliger, et fælleshus samt anlægning af parkeringsanlæg og stisystemer på matr.nr. 982, Bredebro, Brede.

¹ Miljøvurderingsloven, LBK nr. 4 af 3. januar 2023: [Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\)](#)

Projektet er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2, nærmere bestemt punkt 10b og 10g omhandlende henholdsvis "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg" og "Dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1)".

Det er på foreliggende grundlag ikke vurderet nødvendigt med grundvandssænkning i forbindelse med byggeriet, men for at screeningen rummer "worst case scenario" er der ligeledes screenet for en potentiel grundvandssænkning. Derfor er punkt 10 m) "Arbejder i forbindelse med indvinding af grundvand og kunstig tilførsel af grundvand, som ikke er omfattet af bilag 1" medtaget.

Projektet er derfor screenet, for vurdering af, om det på grund af dens art, dimensionering eller placering, kan antages at få væsentlig påvirkning på miljøet.

Beskrivelse af projektet

Projektet omhandler opførelse af 24 seniorboliger, et fælleshus samt etablering af parkeringsanlæg og stisystemer.

Boligerne består af 2 boligtyper og et fælleshus:

Boligtype A: 19 stk. = samlet bebyggelse på 1410,75 m²

Boligtype B: 5 stk. = samlet bebyggelse på 450 m²

Fælleshus med værksted = 142 m²

Der etableres i alt 24 boliger og et fælleshus med et samlet aftryk på ca. 2002,75 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 16,75 % (se figur 1). Byggeriet fremstår med murede facader og ensidigt tag med en hældning på 5° med tagpap. Tilgang til de enkelte boliger vil for de fleste boliger være fra vest. Et enkelt rækkehus vil få tilgang fra nord. Til hver bolig vil der være egen terrasse og skur.

Ud over bebyggelsen etableres ca. 2514 m² øvrige anlæg bestående af terrasser og indgangspartier (474,56 m²), skure ved boligerne (120 m²), parkeringsveje (566,5 m²), parkeringsbåse og brandvej med græsarmering (628,8 m²) samt stier og arealer omkring affaldsløsninger (724,48 m²). Det samlede bebyggede og befæstede areal udgør således ca. 4517 m², svarende til en befæstelsesgrad på ca. 37,75 %.

Der etableres 38 parkeringspladser (1,58 pr. bolig), herunder handicapparkeringspladser, kørearealer, fælles affaldsstationer samt ude- og fællesområder.

Derudover etableres der forsyningsledninger i form af fjernvarme, vand, el samt spildevandsledninger til de nye rækkehuse og fælleshus. Der etableres regnbæde til nedsivning af tag- og overfladevand.



Figur 1. Situationsplan for projektområdet.

Anlægsfasen:

I anlægsfasen forventes der anvendt gravemaskiner, betonblandere, kraner, lastbiler og diverse små-maskiner som kompressorer og boreudstyr. Antallet af det forskellige materiel vil variere afhængig af byggefasen, dog forventer ansøger op til fem maskiner ad gangen.

Der etableres en skurby/byggeplads til anlægsfasen, der placeres på det kommende parkeringsareal. Indretningen inkluderer mands- og sanitetsskure, lagerplads til materialer og maskiner, parkering for arbejdskøretøjer og containere til affald.

Driften af byggepladsen vil være fra kl. 7 til 18 på hverdage. Byggepladsen udføres med tilkørsel fra Søndervang. Projektets anlægsperiode forventes at strække sig fra ca. september 2026 til marts 2028.

Vurdering af den potentielle miljøpåvirkning

Kriterierne for vurdering af, om et projekt kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. bilag 6 i Miljøvurderingsloven) foreskriver, at projektets forventede væsentlige indvirke på miljøet skal ses i relation til kriterierne under projektets karakteristika og placering, samt under hensyn til projektets indvirkning på de nævnte faktorer i Miljøvurderingslovens §20 stk. 4.

Planforhold, areal og landskab

Projektområdet er ikke omfattet af sårbare landskabstyper eller landskabelige og kulturhistoriske udpegninger. Området er beliggende i et eksisterende parcelhuskvarter og vil fremstå som en naturlig del af det omgivende byområde. Projektområdet er omfattet af lokalplan nr. 197-110 og etableres i overensstemmelse med planen. På den baggrund vurderes projektet ikke at medføre væsentlige påvirkninger af landskabet eller kulturhistoriske interesser.

Beskyttet natur og Natura 2000

Projektområdet er beliggende i byzone på en parklignende grund omgivet af eksisterende boligbebyggelse og en trafikeret vej. Nærmeste § 3-beskyttede naturtype er en sø beliggende ca. 80 meter fra projektområdet. Søen er adskilt fra projektområdet af den trafikerede vej, og projektet indebærer ikke indgreb i eller ændringer af søen, dens naturtilstand eller dens hydrologiske forhold. På den baggrund vurderes projektet ikke at påvirke den § 3-beskyttede sø.

Nærmeste Natura 2000-område er N89 Vadehavet. Brede Å, som indgår i habitatområde site nr. 86, udgør den nærmeste del af Natura 2000-området og er beliggende ca. 900 meter nordøst for projektområdet (luftlinje). På baggrund af afstanden til nærmeste Natura 2000-område samt manglende oplagte påvirkningsveje mellem projektområdet og Natura 2000-området, vurderes projektet ikke at kunne påvirke de arter eller naturtyper, der indgår i områdets udpegningsgrundlag. Projektet vurderes derfor ikke at påvirke nærtliggende Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering af projektets potentielle påvirkning af arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. I nærheden af projektområdet er der registreret forekomster af flagermus og odder. Derudover findes en § 3-beskyttet sø ca. 80 meter fra projektområdet, som potentielt kan udgøre et levested for flere paddearter. De øvrige bilag IV-arter vurderes ikke at have egnede yngle- eller rasteområder inden for projektområdet eller i dets umiddelbare nærhed. På grund af nærheden til registrerede forekomster og egnede naturområder er der dog foretaget en nærmere vurdering af projektets mulige påvirkning af odder, padder og flagermus.

Padder

Der findes en § 3 beskyttet sø ca. 80 meter vest for projektområdet. Søen kan være potentielt levested for paddearter. Projektområdet er imidlertid adskilt fra søen af en trafikeret vej, som vurderes at udgøre en væsentlig spredningsbarriere for padder. Samtidig vurderes projektområdet ikke at udgøre et egnet levested for padder. Det vurderes derfor, at projektet ikke vil påvirke paddearter eller deres yngle- og rasteområder væsentligt.

Flagermus

Projektet omfatter fældning af tolv træer. Da der er registreret forekomster af flagermus i nærområdet, kan det ikke udelukkes, at området anvendes som yngle- og/eller rasteområde for flagermus. Træerne er derfor blevet besigtiget af arborist Kim Dahl Madsen og jordbrugsteknolog med speciale i træer, Susanne Ørskov Halkjær.

Ved besigtigelsen blev ti af de tolv træer vurderet ikke at indeholde hulheder, sprækker eller andre strukturer, der gør dem egnede som yngle- eller rasteområder for flagermus.

I de to resterende træer blev der registreret potentielle levesteder for flagermus. Der blev ved besigtigelsen ikke konstateret ekskrementer, urinspor, misfarvninger omkring åbninger, slidspor eller andre tegn på aktuell anvendelse af træerne. Derudover findes der i området en række alternative og egnede levesteder for flagermus.

På baggrund af besigtigelsen, den fremsendte rapport, fraværet af tegn på aktuell anvendelse samt tilstedeværelsen af alternative levesteder vurderer Tønder Kommune, at fældningen af træerne ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af flagermus eller deres yngle- og rasteområder.

Odder

Der er registreret odder inden for ca. 1 km af projektområdet. Projektområdet vurderes imidlertid ikke at udgøre et egnet levested for odder.

På baggrund af overstående vurderes det, at projektet ikke vil kunne give anledning til at skade eller ødelægge eventuelle levesteder eller yngle- og rasteområder for bilag IV-arter. Derfor vurderes projektet ikke at påvirke bilag IV-arter væsentligt.

Vandløb

Der ligger et offentligt rørlagt vandløb (404701 - Åspe Brede Bygrøft) i den nordlige ende af matrikel 982. Vandløbet er omfattet af et 5 meter bredt arbejdsbælte, hvor der ikke må plantes træer eller buske eller opføres faste anlæg uden forudgående tilladelse.

På baggrund af det fremsendte materiale vurderes hverken vandløbet eller det tilhørende arbejdsbælte at blive påvirket af projektet, da begge er beliggende vest for den sti på matrikel 982, som afgrænser projektområdet.

Spildevand, overfladevand og grundvand

Spildevand

Spildevand fra mandsskabsskure og øvrige midlertidige faciliteter i anlægsfasen afledes til offentlig kloak. I driftsfasen afledes spildevand fra boligerne og fælleshuset ligeledes til offentlig kloak. Projektet vurderes derfor ikke at medføre væsentlige påvirkninger i forhold til spildevandshåndteringen.

Tag- og overfladevand

Regnvand fra tage og befæstede arealer håndteres på egen matrikel i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Regnvandet afledes til LAR-anlæg bestående af regnbede med permeable sandfangsbrønde og kuppelriste (se figur 2). Ved almindelige regnhændelser nedsiver vandet gennem de permeable brønde. Ved kraftigere regnhændelser opstuvendes vandet i brøndene og fordeles via kuppelristene til de omkringliggende regnbede, hvorfra det efterfølgende nedsives.



Figur 2: Principskitse for LAR-løsning

Ansøger har oplyst, at LAR-løsningen også vil bidrage til, at overfladevand tilbageholdes på matriklen i anlægsfasen. På baggrund af projektets håndtering af tag- og overfladevand vurderes projektet ikke at medføre væsentlige påvirkninger af overfladevand, afvandingsforhold eller vandmiljøet.

Terrænreguleringer

Ved terrænreguleringer skal der tages højde for afstrømning af overfladevand, da strømmende overfladevand ikke må hindres i dets naturlige forløb. Stødes der under byggemodning på private markdræn, andre afvandringsrør eller åbne grøfter, så skal det undersøges, om der er andre, der har interesse i dem.

Grundvandssænkning/medbenyttelse

Der forventes ikke at være behov for grundvandssænkning i forbindelse med støbning af fundamenter, idet oversiden af det bæredygtige jordlag ligger mellem 0,35 og 1,30 m.u.t. I tre boringer er der registreret grundvand i 1,8-2,2 m.u.t., hvor vandspejlet ligger mellem 2,45 og 2,80 m.u.t.

Såfremt der mod forventning skulle opstå behov for grundvandssænkning i forbindelse med anlægsarbejdet, vurderes denne at være begrænset i både omfang og varighed og derfor ikke at medføre væsentlige påvirkninger af grundvandsforhold eller øvrige miljøforhold.

Der etableres desuden flere regnbede med tilhørende sandfangsbrønde til håndtering af regnvand fra projektområdet. Regnbedene og sandfangsbrøndene forventes ikke at komme i nærheden af grundvandsspejlet.

Støv, støj, vibrationer samt lys, luft og lugt

Projektet etableres i Bredebro tæt på eksisterende tæt bebyggelse. Der vil ske midlertidige anlægsaktiviteter i perioden for projektets gennemførsel. Dette kan medføre øgede støjende og støvende aktiviteter i anlægsfasen, men det forudsættes, at Miljøstyrelsens støj- og støvvejledninger overholdes. De vejledende støjgrænser kan ses i "information om begrænsning af gener fra byggepladser" på Tønder Kommunes hjemmeside. Anlægsarbejdet skal anmeldes til kommunen i henhold til miljøaktivitetsbekendtgørelsen, og eventuelle gener vil blive håndteret i den forbindelse. Der iværksættes desuden støvreducerende tiltag i anlægsfasen, herunder anvendelse af støvsugere, maskiner med integreret støvopsamling samt brug af vand ved skærearbejde.

Der vil forekomme midlertidig byggepladsbelysning i anlægsfasen, mens der i driftsfasen etableres almindelig gadebelysning svarende til øvrige boligområder. Lysgener vurderes at være begrænsede og ikke væsentlige.

Projektet vurderes samlet set ikke at medføre væsentlige påvirkninger af omgivelserne i form af støj, vibrationer, støv, lugt, luftforurening eller lysgener.

Ressourcer og affald

Der vil primært være et ressourceforbrug i anlægsfasen i form af byggematerialer, herunder belægningssten til parkeringsarealer og stier samt betonfliser til terrasser og indgangspartier. Der vil desuden være behov for vand til byggepladsen, primært til støvbekæmpelse, fremstilling af beton og mørtel samt rengøring af materiel.

I driftsfasen vil ressourceforbruget primært bestå af el-, vand- og varmekonsum i bebyggelsen samt belysning af fællesarealer. Der vil endvidere blive genereret husholdningsaffald fra de 24 boliger og fælleshuset. Det forudsættes, at affald håndteres og sorteres i overensstemmelse med gældende lovgivning, samt at anlægget indrettes med adgangs- og tilkørselsforhold, der sikrer afhentning af affald med renovationskøretøjer. På baggrund af projektets omfang vurderes ressourceforbrug og affaldshåndtering ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Trafik

Anlægsperioden forventes at vare ca. 19 måneder og vil medføre en midlertidig forøgelse af trafikken i området i forbindelse med entreprenørkørsel, jordhåndtering samt levering af materialer og materiel. Trafikmængden vil variere gennem anlægsperioden og forventes primært at være størst i forbindelse med jordarbejder og levering af byggematerialer.

Det eksisterende vejnet vurderes at have tilstrækkelig kapacitet til at håndtere den midlertidige forøgelse af trafikken, og anlægsarbejdet forventes ikke at medføre væsentlige konsekvenser for fremkommelighed eller trafiksikkerhed i området. Påvirkningen vurderes samlet set at være lokal, midlertidig og ikke væsentlig.

Kumulative påvirkninger

Det ansøgte projekt omfatter etablering af 24 seniorboliger, et fælleshus samt tilhørende parkeringsarealer og stisystemer. Området er beliggende i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse og en trafikeret vej.

Den forventede miljøpåvirkning fra projektet vurderes at være af begrænset omfang og vil ikke, hverken alene eller i samspil med eksisterende forhold i området, medføre væsentlige påvirkninger af miljøet. Tønder Kommune vurderer derfor, at projektet ikke giver anledning til væsentlige kumulative effekter.

Samlet vurdering og konklusion

Tønder Kommune vurderer, at projektet ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen er foretaget på baggrund af kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 6 samt projektets karakter, omfang og placering. Grundlaget for vurderingen består af ansøgningsmaterialet, de fremsendte bilag, oplysninger fra ansøger samt øvrig tilgængelig viden om områdets miljøforhold.

Projektområdet vurderes ikke at være særligt sårbart over for påvirkninger fra projektet i hverken anlægs- eller driftsfasen. Området udgør i dag en parklignende grund med træer beliggende i et eksisterende boligområde i byzone. Aktiviteterne i forbindelse med projektets etablering er midlertidige og ophører efter anlægsfasen. Den midlertidigt øgede aktivitet i anlægsperioden vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger af omgivelserne.

Projektet vurderes ikke at påvirke Natura 2000-områders udpegningsgrundlag eller bilag IV-arter. Der forventes heller ikke tilstandsændringer af nærliggende naturarealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 som følge af projektets realisering.

Endvidere forventes projektet ikke, at medføre væsentlige gener for naboer eller øvrige beboere i området i hverken anlægs- eller driftsfasen. Derudover giver projektet ikke anledning til væsentlige emissioner eller udledninger til luft, jord eller vandmiljø.

Gennemgangen af projektet viser, at karakteren og væsentligheden af de potentielle miljøpåvirkninger ikke vurderes at være væsentlige. Vurderingen er foretaget under hensyntagen til påvirkningernes omfang, geografiske udstrækning, kompleksitet, sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.

På denne baggrund vurderer Tønder Kommune, at projektet ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering (VVM-pligt).

Høring

Tønder Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af afgørelsen, udpeget og hørt berørte parter og myndigheder jf. Miljøvurderingslovens §35, stk. 1, nr. 1.

Kommunens relevante fagområder, herunder plan- og myndighedsområdet, har været hørt i sagen. Herudover har ansøger og dennes rådgiver haft mulighed for at bidrage med oplysninger og bemærkninger til grundlaget for afgørelsen.

Det er kommunens vurdering, at projektet ikke berører naboer eller andre fysiske eller juridiske personer individuelt og væsentligt. Der foreligger derfor ikke yderligere partshøringspligtige parter i sagen.

Ændringer og bortfald

Hvis projektet ændres eller udvides skal det anmeldes igen jf. §18 i Miljøvurderingsloven, så der kan tages stilling til, om den påtænkte ændring vil medføre miljøvurderingspligt.

Hvis ikke afgørelsen er udnyttet inden 3 år efter den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, bortfalder den jf. §39 hvorved projektet skal anmeldes på ny.

Anden lovgivning

Tønder Kommune gør opmærksom på, at der med afgørelsen om, at der ikke er krav om miljøvurdering og tilladelse efter Miljøvurderingsloven, ikke er taget stilling til evt. andre nødvendige tilladelser, som f.eks. tilladelse efter vandløbsloven, planloven Miljøbeskyttelsesloven og naturbeskyttelsesloven.

Offentliggørelse

Afgørelsen om ikke VVM-pligt er meddelt og offentliggjort på Tønder Kommunes hjemmeside **den 18. september 2026**.

Screeningsafgørelsen er alene en afgørelse af, at projektet ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og deraf udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport, inden kommunen kan træffe de øvrige fornødne afgørelser i sagen.

Klagevejledning er vedlagt som bilag 1. Klagefristen er **4 uger** efter den er meddelt.

Orientering er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening – Formand Tønder-afdeling	toender@dn.dk
Danmarks naturfredningsforening - lokal	dntoender-sager@dn.dk
Museum Sønderjylland	planer@msj.dk
Styrelsen for Patientsikkerhed - Embedslægen	trvest@stps.dk
Friluftsrådet	fr@friluftstraadet.dk
Friluftsrådet – landsdækkende lokalråd	lokalraad@friluftstraadet.dk
Friluftsrådet for Sydvestjylland	sydvestjylland@friluftstraadet.dk
Dansk Ornitologisk Forening	natur@dof.dk
Dansk Ornitologisk Forening - lokal	toender@dof.dk
Dansk Botanisk Forening, Jyllandskredsen	dbf.oestjylland@gmail.com
Slots og kulturstyrelsen	post@slks.dk
Nationalpark Vadehavet	vadehavet@danmarksnationalparker.dk
Ribe stift	kmrib@km.dk

Venlig hilsen

Martin Andersen

Miljømedarbejder

Myndighed II - Teknik og Miljø

Wegners Plads 2

6270 Tønder

toender.dk

Bilag 1 – Klagevejledning

Bilag 2 – Projektets situationsplan

Bilag 3 – Myndighedsskema

Bilag 1: Klagevejledning

Afgørelser efter § 21 stk. 1 i Miljøvurderingsloven kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. § 49, stk. 1 i Miljøvurderingsloven (VVM).

Klagen skal sendes digitalt via klageportalen på [Nævnenes Hus - Miljø- og Fødevareklagenævnet](#). Der logges ind med den digitale selvbetjeningsløsning, typisk med Mit-ID. 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 på kr. 900 som privat og kr. 1800 som virksomhed og organisation. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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 den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

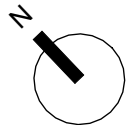
Klagen skal være modtaget senest **4 uger** fra den er meddelt.

Afgørelsen er meddelt **18. september 2026**.

Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der har til formål at beskytte natur og miljø, eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelse og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder fra afgørelsen er offentliggjort. Hvis afgørelsen er påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, vil fristen for at anlægge sag dog være 6 måneder efter klagenævnets afgørelse foreligger.

Bredebro
SITUATIONSPLAN



Signaturforklaring

- Nye træer iht. lokalplan
- Naturgræs
- Græsarmering,
- Belægningssten
- Belægningsfliser
- Bolig/fælleshus/skur
- Terrasse for bolig/fælleshus

Situationsplan | 1 : 750





Myndighedsscreeningsskema (bilag 2 projekter)

Basisoplysninger	Anmeldte oplysninger	Bemærkning
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	Bygherre: Tønder Ældreboligselskab, afd. 11706 Sønder- vand Bredebro c/o Domea.dk a.m.b.a. Matrikel og ejerlav: 982, Brede Samlet grundareal: 11.962 m² Projektet omfatter opførelse af 6 nye rækkehus byggerier i 1 plan med 3 boliger i hver svarende til i alt 24 boliger, hvor der veksles mellem en boligtype A og en boligtype B. Til området er der også et fælleshus. Samlet bebyggelse: - Boligtype A: 19 stk. = samlet bebyggelse på 1410,75 m² - Boligtype B: 5 stk. = samlet bebyggelse på 450 m² - Fælleshus med værksted = 142 m² Samlet bebyggelse i alt = 2002,75 m² Samlet bebyggelsesprocent 16.75% NB! I begge boligtyper er der indregnet fællesarealer. Se derudover vedlagte plantegninger. Byggeriet fremstår med murede facader og ensidigt tag med en hældning på 5° med tagpap. Tilgang til de enkelte boliger er for de fleste boliger fra vest. Et enkelt rækkehus har tilgang fra nord. Til hver bolig er der egen terrasse og skur. Der er 38 parkeringspladser (1.58 pr. bolig). Herunder HC-parkeringer, kørearealer, fælles affaldssta- tioner samt ude- og fællesområder. Matriklen forsynes med forsyningsledninger i form af fjernvarme, vand, el samt spildevandsledninger til de nye rækkehuse og fælleshus. <u>Anlægsfasen</u> Følgende typer anlægsmateriel forventes at skulle bruges: Gravemaskiner, betonblandere, kraner, lastbiler og diverse	Opførsel af 8 nye rækkehuse med 3 boliger i hver svarende til 24 boliger samt et fælleshus. Dertil anlægges der også parkeringsveje, parke- ringspladser og stisystemer. Håndtering af regnvand vil ske på egen matrikel via regnbede med permeable sandfangsbrønde.



	små-maskiner som kompressorer og boreudstyr. Antallet af det forskellige materiel vil variere afhængig af byggefasen, dog forventer ansøger op til 5 maskiner ad gangen. Der etables en skurby/byggeplads til anlægsfasen, der placeres på det kommende parkeringsareal. Indretningen inkluderer mands- og sanitetsskure, lagerplads til materialer og maskiner, parkering for arbejdskøretøjer, og containere til affald. Driften af byggepladsen vil være kl. 7.00 til 18.00 på hverdage. Byggepladsen udføres med tilkørsel fra Søndervang. Bilag: - Situationsplan - Plantegninger - Facadeopstalter - Forureningsanalyse	
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Tønder Ældreboligselskab, afd. 11706 Søndervand Bredebro c/o Domea.dk a.m.b.a.	Som beskrevet.
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	Christian Lind, Domea.dk Horsensvej 72A, 1. 7100 Vejle Tlf.: 76 64 66 72 cli@domea.dk Domea.dk Oldenburg Alle 3 2630 Taastrup CVR.nr.: 56 71 01 16	Som beskrevet. Rådgiver på projekter er Bo Michelsen A/S
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).	Matrikel og ejerlav: 982, Brede Samlet grundareal: 11.962 m ²	Som beskrevet.
Projektet berører følgende kommune eller kommuner (omfatter såvel den eller de kommuner, som projektet er placeret i, som den eller de kommuner, hvis miljø	6270 Tønder	Projektet er beliggende i Tønder Kommune. Der vurderes ikke at være yderligere kommuner, der berøres af projektet.



kan tænkes påvirket af projektet)			
Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000 – Målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.	Situationsplan er vedlagt.		Se situationsplan (1: 750).
Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg).	Målestok angives 1:500		Se oversigtskort (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	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:
			Ja, projektet er opført på bilag 2, hvorved der gennemføres en screening for vurdering af, om projektet kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet. Bilags punkter projektet omfatter: - 10b: Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg. - 10g: Dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1). - 10m: Arbejder i forbindelse med indvinding af grundvand og kunstig tilførsel af grundvand, som ikke er omfattet af bilag 1.
Projektets karakteristika			
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.	Tønder Kommune ejer PT grunden, og vil senere overgå Domea.dk		Som beskrevet.
2. Arealanvendelse efter projektets realisering. - Det fremtidige samlede befæstede areal i m² - Nye arealer, som befæstes ved projektet i m²	Se vedlagte situationsplan. Samlet bebyggelse: - Boligtype A: 19 stk. = samlet bebyggelse på 1410,75 m ² - Boligtype B: 5 stk. = samlet bebyggelse på 450 m ² - Fælleshus med værksted = 142 m ² Samlet bebyggelse i alt = 2.002,75 m²		Som beskrevet – alle arealer er nye befæstede arealer.



	Befæstede arealer: - Bebyggelse – boliger og fælleshus: 2.002,75 m² - Skure ved boliger: 120 m² - Boligterrasser og indgangspartier: 413,96 m² - Fælleshus terrasse: 60,6 m² - Parkeringsveje: 566,5 m² - Parkeringsbåse og brandvej – græsarmering: 628,8m² - Belægningsfliser (Affald og stier): 724,48 m² Samlet befæstet areal = 4.516,5 m² Befæstelsesgrad: $(4.516,5 \text{ m}^2 \times 100) / 11.962 \text{ m}^2 =$ 37,75% Alt regn- og overfladevand nedsives på matriklen. Der etableres fællesområder og opholdssteder for beboer på grunden kan benytte.	
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning. – Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m² – Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m² – Projektets bebyggede areal i m² – Projektets nye befæstede areal i m² – Projektets samlede bygningsmasse i m³ – Projektets maksimale bygningshøjde i m – Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet.	Der forventes ikke, at der skal udføres grundvandssænkning andet end evt. lænsning ifm. Etablering af forsinkelsesbassin. Matrikulært areal: 11.962 m² hvor der etableres 24 boliger og 1 fælleshus. Se ovenstående punkt for fremtidigt bebygget og befæstet areal. Maksimal bygningshøjde er 4,091 m² over terræn.	Ikke korrekt, der laves i stedet flere regnbede som dermed ikke kommer i nærheden af grundvandspejlet. I regnbedene er der i hver placeret et par permeable sandfangsbrønde med en kuppelrist. Matrikulært areal på 11.962 m² hvor der etableres 24 boliger og 1 fælleshus. 2002,75 m² 4516,5 m² 4,091 m² Ikke relevant, nyt areal til bebyggelse.
4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden.	Behovet for råstoffer inkluderer bl.a.: - Belægningssten ved parkeringsveje og stier samt betonfliser ved terrasser og indgangspartier iht. Situationspla-	Som beskrevet - Såfremt at der findes byggeaffald eller visuel forurening under gravearbejdet, skal arbejdet stoppes og Kommunen underrettes.



– Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde – 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	nen. <u>Vand</u> Anlægsfase: Der vil være behov for vand til byggepladsen, primært til støvbekæmpelse, beton /mørtelblanding og rengøring af maskiner. Drift fase: Vand til 24 boligenheder og 1 fælleshus. Der skal opgraves og håndteres jord til etablering af fundamenter og belægninger. Jorden vil blive indbygget hvor det er muligt. Resten bortkøres. <u>Spildevand og overfladevand</u> - Overfladevand under anlægsfasen vil blive håndteret ved midlertidige dræn/afløb. - Spildevand vil blive afledt til offentligt kloaksystem. Regnvand tilbageholdes og nedsives på egen matrikel via LAR-løsninger. Anlægsperioden er ca. fra august 2026 til marts 2028.	
5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kort-bilag 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 drift fasen er der ikke noget egentligt råstofforbrug ud over elektricitet til bebyggelsen, belysning mv. Der produceres ikke råstoffer/mellemprodukter eller færdigvarer i driftsfasen.	Der vil primært være et ressourceforbrug i anlægsfasen i form af byggematerialer, herunder belægningssten til parkeringsarealer og stier samt betonfliser til terrasser og indgangspartier. Der vil desuden være behov for vand til byggepladsen, primært til støvbekæmpelse, fremstilling af beton og mørtel samt rengøring af materiel. I driftsfasen vil ressourceforbruget primært bestå af el-, vand- og varmekonsum i bebyggelsen samt belysning af fællesarealer. Normalforbrug pr. person ligger på ca. 40-50 m³ pr. år med et gennemsnit på ca. 45 m³. Hvilket vil svare til ca. 1.620-2.160 m³, hvis der regnes med gennemsnit på 1,5-2 personer per husstand. På baggrund af projektets omfang vurderes ressourceforbrug ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger.
6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen.	Der vil være almindeligt husholdningsaffald fra 24 nye boliger og 1 fælleshus.	Intet farligt affald eller direkte udledning af spildevand ifm. projektet.



– Farligt affald – Andet affald – Spildevand til renseanlæg – Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø eller hav – Håndtering af regnvand	Vi kan PT ikke oplyse fremtidige spildevandsmængder. Spildevand vil være fra vaske, toiletter og brusere. Spildevand udledes til offentlig kloak. Overfladevand fra tage og belægninger nedsives på matriklen via LAR-anlæg. Befæstelsesgrad er 30%, hvor der jf. Lokalplan nr. 197-110 Bredebro må udledes 30% af det befæstet areal på matriklen til det offentlige kloaksystem. Jf. forsyningen er det kun spildevand, der må ledes ud i deres ledninger. Resten skal nedsives på matriklen. Af denne grund nedsives alt tag- og overfladevand på matriklen via LAR-løsninger.		Med projektet etableres der affaldsstationer, hvor der i forbindelse med driften vil være alm. husholdningsaffald fra 24 boliger og 1 fælleshus. Affaldet skal håndteres og sorteres i overensstemmelse med gældende regler, og anlægget skal indrettes således, at affaldet kan afhentes af renovationskøretøjer. På baggrund af projektets omfang vurderes affaldshåndtering ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Spildevand fra mandsskure og øvrige midlertidige faciliteter i anlægsfasen afledes til offentlig kloak. I driftsfasen afledes spildevand fra boligerne og fælleshuset ligeledes til offentlig kloak. Projektet vurderes derfor ikke at medføre væsentlige påvirkninger i forhold til spildevandshåndteringen. Regnvand fra tage og befæstede arealer håndteres på egen matrikel i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Regnvandet afledes til LAR-anlæg bestående af regnbæde med permeable sandfangsbrønde og kuppelriste. Ved almindelige regnhændelser nedsiver vandet gennem de permeable brønde. Ved kraftigere regnhændelser opstuvendes vandet i brøndene og fordeles via kuppelristene til de omkringliggende regnbæde, hvorfra det efterfølgende nedsives.
Projektets karakteristika			
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		x	Nej, projektet forudsætter ikke etablering af selvstændig vandforsyning.
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 10. Nej, projektet er ikke omfattet af standard-vilkår eller branchebekendtgørelser.
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i branchebekendtgørelsen?	x		Hvis »nej« angives og begrundes hvilke vilkår, der ikke vil kunne overholdes. Ikke relevant jf. pkt. 8.
10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til pkt. 12. Nej, projektet er ikke omfattet af BREF-dokumenter.



11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?	x		Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BREF-dokumenter, der ikke vil kunne overholdes.	Ikke relevant jf. pkt. 10.
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 14.	Nej, projektet eller dele heraf er ikke omfattet af BAT-konklusioner.
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?	x		Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes.	Ikke relevant jf. pkt. 12.
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. Miljøstyrelsens støj- og støvvejledninger overholdes. Der foretages foranstaltninger i byggeprocessen for at minimere henholdsvis støv ved de forskellige arbejder. Minimering af støv sker ved, at der støvsuges og anvendes maskiner med indbygget støvsuger. Ved skærearbejde af fliser/beton skæres der med vand, der sikrer der ikke forekommer støv i forbindelse med skærearbejdet.	Er omfattet af Vejledning om regulering af visse aktiviteter (Bygge- og anlægsarbejde). Der er fastsat vejledende støjgrænser som bør overholdes i "Information om begrænsning af gener fra byggepladser" på Tønder Kommunes hjemmeside. Anlægsarbejdet skal anmeldes til kommunen senest 14 dage før arbejdet påbegyndes jf. miljøaktivitetsbekendtgørelsen. Eventuelle gener vil blive håndteret i forbindelse med anmeldelsen.
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 Der er ikke kendskab til lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer. Anlægsarbejdet vil i en kortere periode kunne give anledning til en vis støj i de nærmeste omgivelser.	Der er fastsat vejledende støjgrænser som bør overholdes i "Information om begrænsning af gener fra byggepladser" på Tønder Kommunes hjemmeside. Anlægsarbejdet skal anmeldes til kommunen senest 14 dage før arbejdet påbegyndes jf. miljøaktivitetsbekendtgørelsen. Eventuelle gener vil blive håndteret i forbindelse med anmeldelsen.
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	Se pkt. 15.
17. Er projektet omfattet af 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.	Nej, projektet er ikke omfattet af vejledningerne, reglerne eller bekendtgørelserne om luftforurening.
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejleden-	x		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og	Ikke relevant jf. pkt. 17.



de grænseværdier for luftforurening?			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)	x		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.	Ikke relevant jf. pkt. 17.
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener: – I anlægsperioden? – I driftsfasen?		x	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse.	I anlægsperioden kan der forekomme midlertidige støvende aktiviteter. Dette vurderes dog ikke at være væsentlige gener da der er forsøgt at minimere støv i byggeprocessen ved at der støvsuges og anvendes maskiner med indbygget støvsuger. Ved skærearbejde af fliser/beton skæres der med vand, der sikrer at der ikke forekommer støv.
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener: – I anlægsperioden? – I driftsfasen?		x	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse.	Nej, projektet vurderes ikke at give væsentlige lugtgener i hverken anlægs eller driftsfasen. Projektet er etablering af boliger, fælleshus og øvrige anlæg i forbindelse med projektet og det forventes ikke at noget af dette anlægsarbejde vil resultere i væsentlige lugtgener.
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 og alm. gadebelysning i driftsfasen. Inden for normal arbejdstid mandag til fredag fra kl. 07.00-17.00	Det vurderes, at lysgener i anlægsfasen vil være af midlertidig karakter og derfor ikke vil være en væsentlig påvirkning af omgivelserne. Vurderes som almindelig belysning i boligområder og ikke til væsentlig gene i driftsfasen.
23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 372 af 25. april 2016?		x		Nej, projektet er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.
Projektets placering				
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	x		Hvis »nej«, angiv hvorfor:	Gældende lokalplan: Lokalplan nr.197-110, Tønder, Boligområde ved



				Langagervej. Projektet etableres i overensstemmelse med lokalplanen.
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		x	Hvis »ja« angiv hvilke:	Nej, projektet forudsætter ikke dispensation, da der ikke er gældende bygge- og beskyttelseslinjer inden for eller nær projektområdet.
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		x		Nej, projekt vurderes ikke, at indebære behov for begrænsning af anvendelsen af naboarealer. Projektet foregår på egen matrikel og har ikke påvirkninger der begrænser naboarealerne.
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		x		Nej, da der ikke er udlagte råstofområder inden for eller nær projektområdet. Nærmeste råstofområde er beliggende ca. 2,9 km syd/sydvest for projektområdet (luftlinje). Projektet vurderes derfor ikke at udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder.
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?		x		Nej, projektet er ikke placeret indenfor kystnærhedszonen. Fra projektområdet til afgrænsningen af kystnærhedszonen er der over 7 km i luftlinje. Projektet vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet eller de hensyn, der varetages inden for kystnærhedszonen.
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		Nej projektet forudsætter ikke rydning af skov, men der skal fældes 12 træer, der kan være yngle- og/eller rasteområde for flagermus. Det er vurderet efter screening for flagermus af fagpersoner og udarbejdelse af rapport at der ikke er nogle væsentlige miljøpåvirkninger ved at fælde træerne.
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?		x		Nej, projektet vil ikke være i strid eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag.
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste			Der er ca. 1,7m til nærmeste beskyttet	Ikke korrekt, der er en §3 beskyttet sø ca. 80



beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.			område. Området er Sølsted Mose, der er markeret som et habitat- og ramsarområde.	meter vest for projektområdet (luftlinje). Søen er imidlertid adskilt fra projektområdet af en trafikeret vej, og projektet indebærer ikke indgreb i eller ændringer af søen, dens naturtilstand eller dens hydrologiske forhold. På den baggrund vurderes projektet ikke at påvirke den § 3-beskyttede sø.
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?		x		Odder er observeret ca. 950 meter fra projektområdet. Projektområdet vurderes imidlertid ikke at udgøre et egnet levested for odder.
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			Der er ca. 710 m til nærmeste fredede område – Bredebro Kirke	Som beskrevet, en kirkefredning (Bredebro Kirke).
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale Natura 2000-område (habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			Nærmeste habitatområde/Natura 2000-område for fuglebeskyttelse ligger i samme område som Sølsted Mose, der er et beskyttet område. Det ligger 1,7 km fra projektområdet. Dog ligger Brede Å blot 880m fra projektområde, der ligeledes er markeret som et Natura 2000-område.	Nærmeste Natura 2000-område er N89 Vadehavet. Brede Å, som indgår i habitatområdesite 86, udgør den nærmeste del af Natura 2000-området og er beliggende ca. 900 meter nordøst for projektområdet (luftlinje). På baggrund af afstanden til nærmeste Natura 2000-område samt manglende oplagte påvirkningsveje mellem projektområdet og Natura 2000-området vurderes projektet ikke at kunne påvirke de arter og naturtyper, der indgår i områdets udpegningsgrundlag.
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.	Der forventes ingen grundvandssænkning eller udledning til vandområde. Regnvand håndteres og nedsives på egen grund via regnbæde med permeable sandfangsbrønde.
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser?		x		Projektet er ikke placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser.
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?		x	Der er lavet en forureningsanalyse af grunden der viser, at grunden ikke er forurennet. Se vedhæftet bilag.	Projektet er ikke placeret i et område med registreret jordforurening jf. forureningsanalyser.
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse?		x	Projektområdet er ikke direkte berørt af udfordringer med havvand på trods af en del af Bredebro er berørt hvis vandstanden går 600 mm over daglig vande. Projektområdet er ikke i risiko, hvis vandløbene oversvømmes.	Projektet er ikke placeret i et område, der jf. kommuneplanen er udpeget som risikoområde for oversvømmelse.
39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for		x	Projektområdet er ikke officielt udpeget som et risikoområde for oversvømmelse fra havet ifølge	Projektet er ikke placeret i et område, der jf. oversvømmelsesloven er udpeget som risikoområde



oversvømmelse?			oversvømmelsesloven. Byen er en del af Tønder Kommune, som dog generelt er påvirket af Vidåens vandsystem og det nærliggende marskområde.	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 kendskab til andre lignende anlæg eller aktiviteter i området som sammen med det ansøgte forventes at have en kumulativ påvirkning på miljøet. Projektområdet er beliggende i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse og en trafikeret vej. Den forventede miljøpåvirkning fra projektet vurderes at være af begrænset omfang og vil ikke, hverken alene eller i samspil med eksisterende forhold i området, medføre væsentlige påvirkninger af miljøet. Tønder Kommune vurderer derfor, at projektet ikke giver anledning til væsentlige kumulative effekter.
41. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?		x		Projektet vurderes ikke at berøre nabolande.
42. 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.				Ansøger vil forsøge at begrænse støv i anlægsfasen ved at iværksætte støvreducerende tiltag i anlægsfasen, herunder anvendelse af støvsugere, maskiner med integreret støvopsamling samt brug af vand ved skærearbejde.
Tønder Kommunes egne spørgsmål				
Placeres anlægget i Vadehavsområdet?	x	x	Nej, arealet er ikke beliggende i Ramsar område nr. 27 "Vadehavet".	
Placeres anlægget i tætbeholdt område?	x		Placeres i boligområde i byzone.	
Landskaber - kan anlægget påvirke: – Lokalitet af historisk betydning/historiske landskabstræk? – Lokalitet af kulturel betydning/kulturelle landskabstræk? – Lokalitet af arkæologisk betyd-		x	Området er et bebygget parcelhuskvarter. Området er ikke inden for nogle landskabs- eller kulturhistoriske udpegninger.	



ning/arkæologiske landskabstræk? – Geologiske landskabstræk? – Æstetiske landskabstræk?			
Kan anlægget påvirke registrerede, beskyttede eller fredede områder? – Nationalt - Internationalt (Natura 2000)? – Forventes området at kunne, eller potentielt at, være yngle og rasteområde for bilag IV arter? – Forventes området at rumme beskyttede arter efter bilag IV? – Forventes området at rumme danske rødlistearter?		x	Nærmeste Natura 2000-område er N89 Vadehavet, hvor nærmeste del af habitatområde site nr. 86 er beliggende ca. 900 meter nordøst for projektområdet. På grund af afstanden og fraværet af relevante påvirkningsveje vurderes projektet hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer og projekter at kunne påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag væsentligt. Der er registreret forekomster af flagermus og odder i nærområdet, og den nærliggende § 3-beskyttede sø kan potentielt udgøre yngle- og rasteområde for paddearter. De øvrige bilag IV-arter vurderes ikke at have egnede yngle- eller rasteområder inden for projektområdet eller i dets umiddelbare nærhed. Der er derfor foretaget en nærmere vurdering af flagermus, odder og padder. På baggrund af projektområdets karakter, afstanden til egnede naturarealer samt de gennemførte undersøgelser vurderes projektet ikke at medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Projektet vurderes således ikke at påvirke bilag IV-arter væsentligt. Jf. søgning på arter.dk, er der ikke forekomst eller observationer af beskyttede eller fredede arter, i projektområdet.
Projektets forventede væsentlige indvirkning på miljøet: – Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning geografisk område, antallet af personer, der forventes berørt? – Indvirkningens art? – Indvirkningens grænseoverskridende karakter? – Indvirkningens intensitet og kompleksitet? – Indvirkningens sandsynlighed? – Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet? – Kumulationen af projektets indvirkninger			Projektet vil fylde det meste af matr.nr. 982, Brede, Bredebro med undtagelse af en mindre del mod vest, der afgrænses af en mindre sti. Miljøpåvirkningerne vurderes primært at være lokale og begrænset til projektområdet samt de nærmeste omgivelser. Eventuelle påvirkninger i anlægsfasen vil hovedsageligt berøre de nærmeste naboer og trafikanter i området. Påvirkningerne omfatter primært midlertidig støj, støv og øget trafik i anlægsfasen samt en varig ændring af arealanvendelsen fra parklignende areal til boligområde med tilhørende fælleshus, veje og opholdsarealer. Projektet vurderes ikke at have grænseoverskridende miljøpåvirkninger. Påvirkningerne vurderes at være af begrænset intensitet og ukomplicerede. Der forventes ikke væsentlige påvirkninger af natur, vandmiljø, grundvand eller øvrige miljøinteresser. De identificerede miljøpåvirkninger vurderes med høj sandsynlighed at forekomme i anlægsfasen, men vil være af begrænset omfang og midlertidig karakter.



med indvirkningerne af andre eksisterende og/eller godkendte projekter? – Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne?		Påvirkninger i anlægsfasen vil være midlertidige, lokale og reversible. Projektet medfører en permanent ændring af arealanvendelsen, men denne vurderes ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Der er ikke kendskab til andre projekter i området, som sammen med det ansøgte projekt vurderes at kunne medføre væsentlige kumulative miljøpåvirkninger. Eventuelle miljøpåvirkninger forsøges begrænset gennem almindelige afværgeforanstaltninger, herunder støv- og støjregulering under anlægsfasen. Påvirkningerne vurderes derfor at kunne håndteres effektivt.
Miljøpåvirkningens: – Varighed – Hyppighed – Reversibelt		De primære miljøpåvirkninger er knyttet til anlægsfasen og omfatter midlertidigt øget støj, støv og trafik i lokalområdet. Disse påvirkninger er kortvarige, forekommer alene i anlægsperioden og ophører, når byggeriet er afsluttet. Påvirkningerne vurderes derfor at være reversible. I driftsfasen vil projektet medføre en permanent ændring af arealanvendelsen fra en parklignende grund til boligområde med tilhørende fælleshus, veje og opholdsarealer. Påvirkningen er varig, men vurderes at være begrænset og ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Der forventes ikke hyppige eller tilbagevendende påvirkninger af omgivelserne.
Er området, hvor anlægget tænkes placeret, sårbart overfor den forventede miljøpåvirkning?		Området, hvor de 24 seniorboliger med tilhørende fælleshus, veje og øvrige anlæg etableres, vurderes ikke at være sårbart over for de miljøpåvirkninger, projektet kan medføre. Projektområdet består i dag af en parklignende grund med enkelte træer og læhegn og vurderes ikke at have væsentlige naturmæssige værdier. Området vurderes heller ikke at udgøre et væsentligt yngle- eller rasteområde for dyrearter eller at rumme særlige levesteder for beskyttede plantearter. De miljøpåvirkninger, der kan opstå i forbindelse med anlægsarbejdet, vurderes at være midlertidige og lokale. I driftsfasen forventes projektet alene at medføre begrænsede miljøpåvirkninger. Området vurderes derfor ikke at være særligt sårbart over for den forventede miljøpåvirkning.
Konklusion		
Giver resultatet af screeningen anledning til at antage, at det anmeldte projekt vil kunne påvirke miljøet væsentligt, således at der skal udarbejdes en miljøkonsekvensvurdering?		Tønder Kommune vurderer, at projektet ikke kan antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen har taget udgangspunkt i kriterierne på bilag 6, oplysninger fra ansøger og allerede kendt viden. Til projektet vil der derfor ikke være krav til fuld miljøvurdering, hvorved der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport. Afgørelsen meddeles efter Miljøvurderingsloven § 21.

Dato: 04/09 2026

Sagsbehandler: Martin Andersen



Situationsplan 1:750

Bredebro SITUATIONSPLAN



Signaturforklaring

- Nye træer iht. lokalplan
- Naturgræs
- Grødsarmering
- Belægningssten
- Belægningsfliser
- Temase for bolig/fælleshus
- Bolig/fælleshus/skur

Situationsplan | 1 : 750

Dato: 07/04/26
Rev.
Tegnet af: LMB
Mål: indicated



Arkitekterne Blawand & Hønsen A/S ■ B. S. Ingemanns Vej 6 A, 6400 Sønderborg ■ Tlf: 70 20 70 80 ■ blawand-honsen.dk



Oversigtskort 1:5000

