



Haderslev
Kommune

Bo Michelsen A/S

Att. Søren Leerskov Rasmussen

Sendt til sra@bomichelsen.dk

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

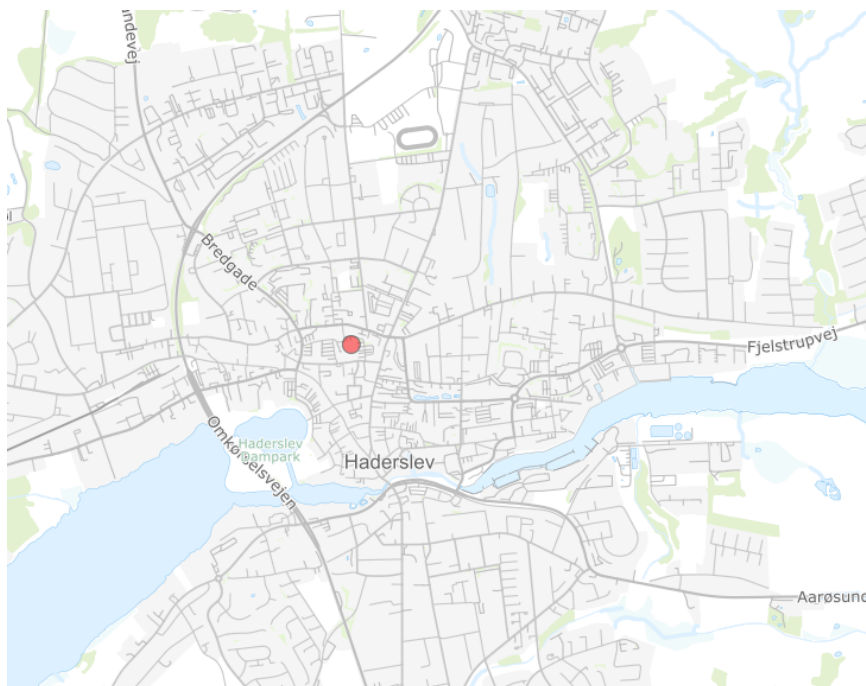
www.haderslev.dk

Dir. tlf. 2963 9143
cima@haderslev.dk

19. marts 2026 • Sagsident: 26/1726 • Sagsbehandler: Cia Mattich

VVM-screeningsafgørelse for nedbrydning og opførelse af etagebyggeri, Gåskærgade 26, 6100 Haderslev

Haderslev Kommune har den 21. januar 2026 modtaget VVM-ansøgning fra Bo Michelsen A/S for nedbrydning af eksisterende kontorbygning (det gamle rådhus) samt opførelse af to nye etagebyggerier med op til fire etager bestående af i alt 57 boliger på dele af de nuværende matr.nr. 146, 4241 og 7000ci samt matr.nr. 7000ak.



Kort, som viser placering af projektet

Projektbeskrivelse

Det ansøgte projekt omfatter Gåskærhaven 26, 6100 Haderslev. Det samlede grundareal udgør 6.479 m².

Projektet omfatter nedbrydning af eksisterende kontorbygning (det gamle rådhus) samt opførelse af to nye etagebyggerier med op til fire etager bestående af i alt 57 boliger.

Byggeriet deles op i to etaper. Etape 1 opføres parallelt med det nordlige matrikelskel og kommer til at indeholde 21 boliger. Byggeriet i etape 2 opføres i den sydlige del af matriklen med 36 boliger, hvor noget af den eksisterende kælder fra kontorbygningen (det gamle rådhus) genanvendes. Kælderen bliver dog reduceret og ombygget.

Samlet bebyggelse:

Etape 1 (21 stk.): 2.892 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 37,1 %

Etape 2 (36 stk.): 4.195 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 53,8 %

Samlet bebyggelsesprocent er 90,9 % inkl. fællesarealer.

Byggeriet tager afsæt i områdets mest anvendte materialer og fremstår dermed med muret facader og gavle. Dertil er der i facaderne indtænkt mindre fragmenter som kviste for at give et anderledes og mere varieret udtryk. Taget udføres som et 40° saddeltag med en forskudt rygning, der giver et asymmetrisk og mere moderne udtryk.

Bygningen på etape 1 udføres som forskudte bygninger, der varierer i en sidevejs forskydning samt forskydninger i højden. Det samme går igen i bygningen på etape 2, hvor bygningen ligeledes har forskydninger i højden, der giver et varierende udtryk i facaderne, og som bryder udseendet af karré-strukturen, som bygningen på etape 2 tager udgangspunkt i.

Der er 64 parkeringspladser (1,12 pr. bolig), herunder handicapparkeringer. Desuden fælles affaldsstationer og ude- og fællesområder.

For at skabe sammenhæng og udvikling i bystrukturen er der taget afsæt i de gode intentioner fra Kommunens Jomfrusti, hvor der er indtænkt delvis lokal afledning af regnvand, ophold, stiforbindelse mv. i mindre skala.

Matriklen forsynes med forsyningsledninger i form af fjernvarme, vand, el samt regn- og spildevandsledninger til de nye etagebyggerier.

Anlægsfasen

Der forventes at skulle bruges følgende typer anlægsmateriel:

Gravemaskiner, nedbrydningsmateriel, 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 nedrivnings- og anlægsfasen. Skurbyen placeres på det kommende parkeringsareal. Indretningen inkluderer mands- og sanitetsskure, lagerplads til materialer og maskiner, parkering for arbejdskøretøjer samt containere til affald.

Driften af byggepladsen vil være fra kl. 7.00 til 18.00 på hverdage.

Byggepladsen udføres med tilkørsel fra Bredgade og ind på Filosofgangen ved Menys parkeringspladser for at skåne de mindre gader for tung trafik.

I driftsperioden vil tilkørsel til projektområdet ske fra Rådhuspladsen.



Situationsplan for etagebyggeri

Se VVM-ansøgning og situationsplan i bilag 1 og 2.

Afgørelse

Projektet vurderes ikke at være omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering og tilladelse, jf. miljøvurderingslovens¹ § 21.

Hvis projektet fremadrettet ændres eller udvides, er bygherre forpligtet til at anmelde den påtænkte ændring jf. lovens § 18, med henblik på at få afgjort om ændringen udløser krav om miljøkonsekvensvurdering.

Bortfald af afgørelse

I henhold til § 39 i miljøvurderingsloven bortfalder afgørelsen, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Forhold til anden lovgivning

VVM-screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke er VVM-pligtigt. Afgørelsen erstatter således ikke nødvendige tilladelser efter anden lovgivning.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Høring af naboer, parter og berørte myndigheder

Ejerne og beboere af matriklerne som støder op til den ansøgte projektet, er blevet hørt, dvs. nærmeste naboer syd for Laurids Skaus Gade, naboer vest for Nørregade, naboer nord for Gåskærgade og nærmeste naboer syd for Gåskærgade i den østlige ende af Gåskærgade.

I skemaet nedenfor er de indkomne høringssvar gengivet og for hver høringssvar er kommunens bemærkninger og evt. afledte rettelser hertil anført.

Høringssvar	Bemærkninger fra Teknik og Klima	Rettelser
Fra Erik Kock og Conny Krab, <u>Laurids Skaus Gade 11, 6100:</u> Bebyggelsen i etape 1 er meget høj i forhold til de huse, der ligger nord for cykelstien. Samtidig ligger de MEGET tæt på cykelstien. Her har der indtil nu været lys og luft mod syd - der vil fremover blive meget lukket og tæt. Dette vil derfor påvirke de mange daglige cyklister og fodgængere negativt.	Der er udarbejdet en supplerende redegørelse for skyggepåvirkning af omgivelserne. Redegørelsen inddrager bl.a. den vurdering, der er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelse af <i>lokalplan 10-68 for boligområde ved Gåskærgade, Haderslev</i> . Samlet vurderes det, at projektet ikke forventes at få en væsentlig skyggepåvirkning af naboarealer og cykelstien.	Der er tilføjet redegørelse for skyggepåvirkningen i afsnit 1e og bilag 5 med skyggediagrammer fra lokalplanens bilag 7.
Fra Danmarks Fængsler, <u>Laurids Skaus Gade 1A, 6100:</u> Den fremlagte bebyggelsesplan giver mulighed for etablering af vinduer og altaner på facader, der vender over mod arrestgården på den tilstødende matrikel. Dette vurderes at kunne medføre en væsentlig sikkerhedsrisiko, idet der vil være direkte indkig til arrestgården fra boligerne.	I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 10-68 for <i>boligområde ved Gåskærgade</i> har Bygningsstyrelsen afgivet høringssvar på vegne af Kriminalforsorgen. Kriminalforsorgen har efterfølgende skiftet navn til Danmarks Fængsler. Kriminalforsorgen fik tilsendt tværsnitstegninger gennem gården ved arresten. På baggrund af tværsnitstegninger oplyste Kriminalforsorgen, at de ikke havde bemærkninger til byggeriet. Danmarks Fængsler har efterfølgende fået tilsendt materialet fra lokalplanarbejdet og har ikke bemærkninger til projektet. VVM-ansøgningens projekt holder sig indenfor lokalplanens bestemmelser.	Ingen ændring.

Høringssvar	Bemærkninger fra Teknik og Klima	Rettelser
	Samlet vurderes det, at projektet ikke forventes at få en betydning for sikkerheden ved arresten.	

Haderslev Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af afgørelsen udpeget og hørt berørte myndigheder, jf. miljøvurderingsloven § 35, stk. 1, nr. 1.:

Museum Sønderjylland blev hørt den 30. december 2021 i forbindelse med salget af arealet til projektet. Udtalelsen omfatter matr.nr. 4221 og 146 Haderslev. Museet har genfremsendt udtalelsen til i forbindelse med udarbejdelsen til lokalplanen for projektet den 16. maj 2024 og igen til VVM-ansøgningen den 2. februar 2026. Udtalelsen fra 2021 vurderes derfor at være dækkende for nærværende projekt. Museets udtalelse fremgår af bilag 3.

Begrundelse

Haderslev Kommune har på baggrund af ansøgningen vurderet, at projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Der er gennemført en screening af projektet, og kommunen vurderer, at projektet ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt.

Screeningen er udført med udgangspunkt i miljøvurderingslovens bilag 6, som angiver kriterierne for, om projekter omfattet af bilag 2 skal underkastes en miljøkonsekvensvurdering. Bilaget omfatter tre hovedkriterier:

1. Projektets karakteristika
2. Projektets placering
3. Arten og omfanget af en potentiel miljøpåvirkning

I nedenstående afsnit om projektets karakteristika og placering vurderes projektets ressourceforbrug og påvirkning af omgivelserne. I afsnittet om arten og omfanget af en potentiel miljøpåvirkning foretages den samlede vurdering af projektet.

Nedenstående bygger på oplysninger fra ansøger, som angivet i ansøgningsmaterialet og eventuelle supplerende oplysninger, samt kommunens egne bemærkninger til de relevante screeningskriterier.

Screening af projektet

1. Projektets karakteristika, jf. bilag 6, punkt 1

a. *Hele projektets dimensioner og udformning*

Fysiske dimensioner:

Det matrikulære areal udgør 7.795 m².

Samlet bebyggelse:

Etape 1 – den nordlige del, hvor der etableres 21 lejligheder på 2.892 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 37,1 %.

Etape 2 - den sydlige del, hvor der etableres 36 lejligheder på 4.195 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 53,8 %.

I alt 7.087 m² og en samlet bebyggelsesprocent på 90,9 %.

Projektets samlede bygningsmasse er for etape 1 på 10.407 m³ og for etape 2 på 15.539 m³.

Den maksimal bygningshøjde fra overkanten af sokkel til overkant af tagryg er 16,15 m.

Der etableres 64 parkeringspladser.

Der befæstes i alt 5.465 m², heraf bebyggelse på 2.005 m² og belægning til veje, parkering, stier og terrasser på 3.460 m².

Den eksisterende rådhusbygning nedrives, dog bibeholdes en del af kælderens.

I nedrivnings- og anlægsfasen etableres skurby på det kommende parkeringsareal. Indretningen inkluderer mands- og sanitetsskure, lagerplads til materialer og maskiner, parkering for arbejdskøretøjer, og containere til affald.

Se VVM-ansøgning og situationsplan i bilag 1 og 2.

Kapacitet og flow:

Anlægsfasen:

Der vil være behov for råstoffer til byggeri og befæstelse, herunder vand til beton/mørtelblanding, rengøring af maskiner og støvbekæmpelse.

Driftsfasen:

I driftsfasen er der ikke noget egentlig råstofforbrug ud over elektricitet, vand og varme til bebyggelse. Der produceres ikke råstoffer/mellemprodukter eller færdigvarer i driftsfasen.

b. Kumulation med andre eksisterende og/eller godkendte projekter

Projektområdet ligger i byzone i tilknytning til Haderslev bymidte. Området er omgivet af områder udlagt til centerområde i Kommuneplanen. På vestsiden ligger den gamle katedralskole, som indtil for få år siden har været anvendt til rådhus i sammenhæng med de bygninger, som skal nedrives. Katedralskolen anvendes i dag til bl.a. kontor, udstillingslokaler og musikskole. På Gåskærgade syd for projektet og Laurids Skaus Gade nord for projektet ligger der boliger, overvejede i to etager. Det gælder for de fleste af de omgivende bygninger, at de er bevaringsværdige. Den gamle katedralskole er desuden fredet.

Det er Haderslev Kommunes vurdering, at miljøpåvirkningerne i kumulation med eksisterende projekter ikke vil være væsentlige. Samlet set vurderes projektet at være foreneligt med områdets anvendelse.

c. Brugen af naturressourcer, særlig jordarealer, jordbund, vand og biodiversitet

Anlægsfase:

Projektet indebærer nedbrydning af eksisterende bygning, og der forventes derfor ingen væsentlig påvirkning af biodiversiteten.

Der vil være behov for råstoffer til byggeri og befæstelse, herunder vand til beton/mørtelblanding, rengøring af maskiner og støvbekæmpelse.

Driftsfase:

Driftsfasen indebærer et begrænset forbrug af vand i tilknytning til boligerne.

Der produceres ingen mellemprodukter eller færdigvarer. Driften medfører ikke yderligere påvirkning af jordarealer, jordbund eller biodiversitet.

d. Affaldsproduktion

Anlægsfase

- Spildevand:
Overfladevand vil blive håndteret ved midlertidige dræn/afløb.
Affald fra nedrivningen vil blive samlet og fjernet løbende for at undgå spredning i afløb.
Spildevand og regnvand vil blive afledt til kommunalt fællessystem.
- Affald:
Der skal opgraves og håndteres jord til etablering af fundamenter og belægninger. Jorden vil blive midlertidigt opbevaret på et anlagt jorddepot inden for byggepladsen og senere bortskaffet til en godkendt modtager efter analyse for forurening.

Affald fra nedbrydning håndteres i overensstemmelse med kommunens regler.

Da der er tale om nedbrydning af 250 m² eller derover gælder reglerne for selektiv nedrivning, jf. bekendtgørelsen om håndtering af affald og materialer fra bygge- og nedrivningsarbejder. Affald fra nedbrydning skal anmeldes til bygningsaffald.dk.

Driftsfasen

I driftsfasen vil der være affald og spildevand fra almindelig husholdning.

Spildevand tilsluttes offentlig kloak og en del af regnvandet sker via lokal afledning.

Spildevandshåndteringen bliver behandlet i et tillæg til kommunens spildevandsplan 2021-2042.

Ifølge § 6 i vandløbsloven må man ikke ændre de naturlige afstrømningsforhold, så der kommer mindre eller mere vand, hurtigere eller langsommere ind til naboejendomme. Hvis der ændres på afstrømningsforholdene, skal der søges tilladelse hertil efter vandløbsloven.

e. Forurening og gener

Støj og støv

Der forventes at skulle bruges følgende typer anlægsmateriel:

Gravemaskiner, nedbrydningsmateriel, 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 5 maskiner ad gangen.

Driften af byggepladsen vil være fra kl. 7.00 til 18.00 på hverdage.

Byggepladsen udføres med tilkørsel fra Bredgade og ind på Filosofgangen ved Menys parkeringspladser, for at skåne de mindre gader for tung trafik.

I driftsperioden vil tilkørsel til projektområdet ske fra Rådhuspladsen.

Ansøger oplyser, at anlægget ikke forventes at overskride Miljøstyrelsens vejledende støjkrav, Nedrivnings- og anlægsarbejdet vil i en kortere periode dog kunne give anledning til en vis støj i de nærmeste omgivelser.

Støvbekæmpelse vil blive udført med vanding.

Støjende og støvende bygge- og anlægsprojekter samt nedrivningsarbejder skal udføres hhv. anmeldes til Haderslev Kommune i henhold til kommunens forskrift om bygge- og anlægsprojekter og nedrivningsarbejder, jf. bekendtgørelsen om miljøregulering af visse aktiviteter.

Det forudsættes, at Haderslev Kommunes forskrift for bygge- og anlægsprojekter samt nedrivningsarbejder overholdes. Det antages derfor, at projektet ikke vil give anledning til væsentlige støj-, støv- eller vibrationsgener.

Luft:

I driftsfasen forekommer der ingen emissioner til luft. Det antages, at projektet ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af luftkvaliteten.

Lugt:

Der forventes ikke lugtgener som følge af anlægsarbejde eller i driftsfasen.

Lys:

Belysning kan forekomme i forbindelse med arbejdet i anlægsfasen. Anlægsarbejdet foregår i normal arbejdstid. Der forventes ikke at være belysning i aften- og nattetimerne.

I driftsfasen forventes der almindelig udebelysning ved parkeringsarealer, stier og ved bygninger til understøtning af almindelig færdsel. Der forventes ikke belysning, der vil genere naboejendomme væsentligt.

Skygge:

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 10-68 for *boligområde ved Gåskærgade, Haderslev* er der udarbejdet en vurdering af projektets skyggepåvirkning på det omliggende miljø. Vurderingen er baseret på skyggediagrammer for de fire årstider.

Vurderingen konkluderer, at der ved realisering af planerne vil være en ændring af skyggeforhold for de omkringliggende bebyggelser og naboarealer. Den samlede vurdering er, at skyggepåvirkningen fra

bebyggelsen ved jævndøgn især er mod vest og nordvest, hvor nabobebyggelser delvis berøres kl. 9:00. Skyggepåvirkningen i sommerperioden er delvis til stede mod vest kl. 9:00. Men da karrebebyggelsen opføres med åbning mod vest, reduceres skyggepåvirkningen. Det vurderes, at skyggepåvirkningen ved jævndøgn er moderat til lille. Det vurderes at skyggepåvirkningen i sommerperioden er lille. Der er på den baggrund vurderet, at det projekt, som lokalplanen fastlægger rammer for, ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Den maksimal bygningshøjde fra overkanten af sokkel til overkant af tagryg er 16,15 m. Taget udføres som 40° saddeltag.

Afstand fra bygninger i etape 1 til skel ved cykelstien er mellem 3,5-7,3 meter.

Bygningsfacade i etape 1 har brudte flader ud mod cykelstien, hvilket gør, at den fremstår mindre kompakt.

Der er tale om en bygningslængde på ca. 80 m ud mod cykelstien.

Cykelstien afgrænses ind mod projektområdet med en eksisterende betonkant.

Cykelstien er indrettet med belysning.

Samlet vurderes det, at projektet ikke forventes at få en væsentlig skyggepåvirkning af naboarealer og cykelstien.

f. Risikoen for større ulykker og/eller katastrofer

Risikovirksomhed:

Projektet er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.

Klimarelaterede risici:

Projektområdet er i Kommuneplan 2025 delvist udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Den udpegede del omfatter dog arealer, hvor der ikke planlægges opført bygninger eller tekniske installationer. På baggrund af ansøgers oplysninger vurderes det derfor, at projektet ikke er væsentligt sårbart over for klimarelaterede risici, herunder oversvømmelse, og at projektet kan gennemføres uden væsentlige klimarelaterede påvirkninger.

g. Risikoen for menneskers sundhed

På baggrund af de beskrevne miljøpåvirkninger under ovenstående punkt e vurderes det, at projektet ikke vil indebære væsentlige sundhedsmæssige konsekvenser for mennesker, da de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen forventes overholdt.

Trafik

Byggepladsen udføres med tilkørsel fra Bredgade og ind på Filosofgangen ved Menys parkeringspladser, for at skåne de mindre gader for tung trafik. I driftsperioden vil tilkørsel til projektområdet ske fra Rådhuspladsen til Gåskærgade.

I anlægsfasen vil der blive øget trafikbelastning i lyskrydset Bredgade/Filosofgang og risiko for kødannelse ved parkeringsområdet ved Meny.

Sikkerhed for bløde trafikanter

Trafiksikkerheden for brugere af lokaler, herunder musikskolen, i den gamle katedralskole på Gåskærgade 28 kan blive udfordret af den større trafikale belastning i forbindelse med anlægsarbejdet. Det vil især gælde gående og cyklende, som kommer nordfra ad supercykelstien eller Skolegade og som skal krydse Filosofgangen, hvor der bliver kørt med lastbiler. Det vil kræve særlig opmærksomhed fra trafikanterne. Anlægsperioden planlægges fra maj til august 2026, hvor der i en del af perioden kan forventes færre bløde trafikanter til specielt Gåskærgade 28 i forbindelse med ferieafholdelse.

2. Projektets placering, jf. bilag 6, punkt 2

a. Den eksisterende og godkendte arealanvendelse

Faktuel anvendelse:

Området har været anvendt til rådhus. Rådhuset står tomt på nuværende tidspunkt.

Planlægning:

Projektet er omfattet af lokalplan nr. 10-68 for *boligområde ved Gåskærgade, Haderslev*. Lokalplanen er vedtaget i 2025.

b. Naturressourcernes (herunder jordbund, jordarealer, vand og biodiversitet) relative rigdom, forekomst, kvalitet og regenereringskapacitet i området og dettes undergrund

Jordareal:

Der inddrages ikke landbrugsjord, natur eller lignende til projektet.

Jordforurening:

Området er ikke V1- eller V2-kortlagt efter jordforureningsloven. Arealet er dog områdeklassificeret. Områdeklassificeringen betyder, at overskudsjord skal anmeldes til kommunen inden det flyttes, og at jorden skal analyseres.

Råstoffer:

Området er ikke omfattet af reservationer i Region Syddanmarks råstofplan.

Grundvand:

Projektet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser og udenfor indvindingsopland til alment vandværk. Der findes ikke værdifuldt grundvand indenfor projektområdet. Projektet forventes ikke at kunne påvirke lokale grundvandsforekomster.

Biodiversitet:

Projektområdet ligger på et areal, der hidtil har været anvendt til centerområde i tilknytning til Haderslev midtby. Det vurderes, at arealet har en lav naturværdi og begrænset biodiversitet.

c. Det naturlige miljøes bæreevne med særlig opmærksomhed på følgende områder:

i. Vådområder, områder langs bredder, flodmundinger

Der er ca. 350 m til nærmeste sårbare vådområde i form af Haderslev Dam mod sydvest. På grund af afstanden til dammen og projektets begrænsede omfang vurderes det, at projektet ikke vil have indflydelse på dammen og miljømålsætningen herfor.

ii. Kystområder og havmiljøet

Projektet ligger i kystnærhedszone, men udenfor kystlandskab. Ved udpegningen af kystlandskab er der ved besigtigelse konkret vurderet, om der indenfor de områder, der er udpeget til kystnærhedszone, er udsigt til kystområder. Der er således ikke udsigt til kystområder fra projektområdet.

Projektet ligger i det eksisterende bymiljø i Haderslev og afviger ikke væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse. Det eksisterende bymiljø vil derfor skærme for projektområdet i retning af kysten. Afstanden til kysten gør yderligere, at det vurderes, at projektet ikke vil have en visuel påvirkning af kystområdet.

iii. Bjerg-og skovområder

Projektet er ikke i konflikt med skovbyggelinjer. Projektområdet er desuden ikke beliggende i et område, hvor skovrejsning er udpeget som ønsket arealanvendelse i Haderslev Kommunes Kommuneplan.

iv. Reservater og -parker

Der er ikke udpeget natur- eller vildtreservater i nærheden af projektområdet.

Vadehavsområdet:

Projektet ligger ved østkysten

v. Områder, der er registreret eller fredet ved national lovgivning; Natura 2000-områder udpeget af medlemsstater i henhold til direktiv 92/43/EØF og direktiv 2009/147/EF

Beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelseslov § 3:

Der er ca. 350 m til nærmeste beskyttede natur i form af Haderslev Dam mod sydvest. Se bemærkningerne under ovenstående punkt 2ci.

Natura 2000:

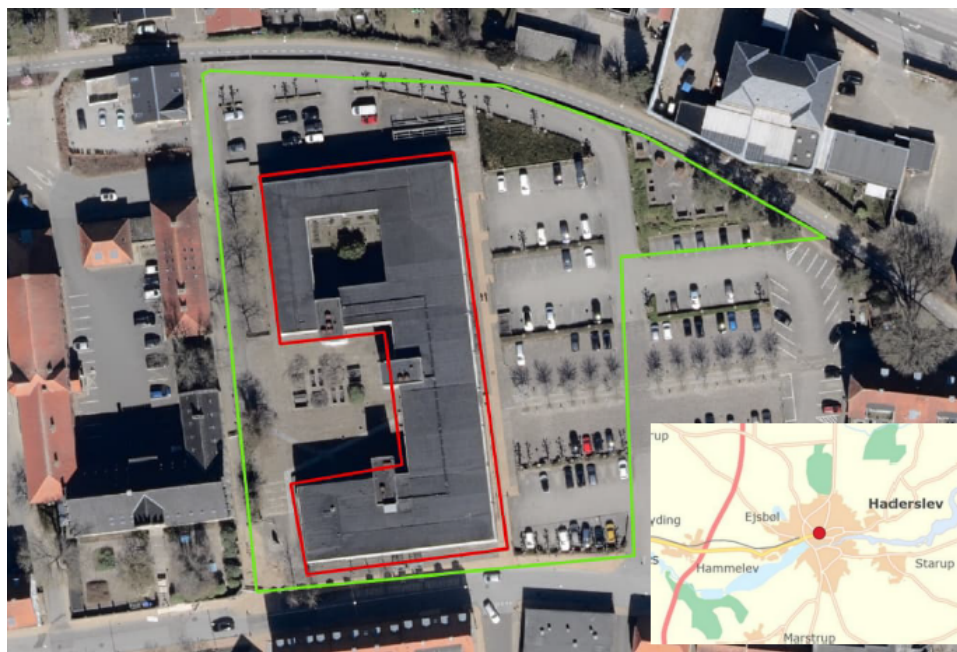
Nærmeste Natura 2000-område er nr. 92 *Pamhule skov og Stevning Dam*. Området ligger ca 4,3 km mod sydvest.

Haderslev Kommune vurderer, at projektet ikke vil have væsentlig negativ påvirkning af arterne og habitaterne på udpegningsgrundlaget på Natura 2000-området på grund af afstanden til Natura 2000-området og projektets begrænsede omfang.

Bilag IV arter og rødliste arter:

Med baggrund i at bygningen kan være potentielt yngle- og rastehabitat for flagermus, er der udført en undersøgelse af projektområdet for flagermus.

Undersøgelsen er udført som en visuel besigtigelse af egnede yngle- og rasteadsler for flagermus i den gamle rådhusbygning og træerne i projektområdet. Resultaterne af besigtigelsen er indarbejdet i et notat, se bilag 4.



Figur 1 fra notatet: Placeringen af det undersøgte areal ved Gåskærvej 26, 6100 Haderslev. Den grønne afgrænsning angiver undersøgelsesområdet, hvor der er gennemgået for yngle- og rastesteder i træer. Den røde streg angiver den undersøgte bygningsmasse.

Det fremgår af notatet, at der er udført en visuel besigtigelse af bygningsmasse, herunder tag, facade og kælder. Ved gennemgangen var der først og fremmest fokus på at identificere mulige adgange til bygningen for flagermus. Træer i projektområdet blev også undersøgt. Her var der fokus på huller og revner, som er opstået f.eks. ved et spættehul eller en flækket stamme eller større gren. Hvis der ved den visuelle gennemgang blev fundet strukturer, der potentielt kan benyttes af flagermus, ville der blive udført undersøgelse med ultralydsdetektorer.

Notatet konkluderer, at der ikke er fundet adgangsmuligheder for flagermus i den undersøgte bygning, og bygningen vurderes ikke at udgøre et potentielt yngle- eller rastested for flagermus. Træerne i projektområdet, jf. notatets Figur 1, vurderes ikke at rumme egnede yngle- eller rastesteder for flagermus.

Der er ikke gennemført kortlægning af flagermus ved akustiske gennemgang, da der ikke er registreret egnede yngle- eller rasteområder for flagermus i projektområdet.

Der er ingen yderligere kendskab til forekomster af beskyttede arter efter bilag IV eller danske rødlistearter.

På baggrund af notatet vurderer Haderslev Kommune, at bygningen kan nedrives og evt. træer fældes forsvarligt i forhold flagermus.

vi. Områder, hvor det ikke er lykkedes – eller med hensyn til hvilke det menes, at det ikke er lykkedes – at opfylde de miljøkvalitetsnormer, der er fastsat i EU-lovgivningen, og som er relevante for projektet

Projektet vurderes ikke have væsentlige Indvirkning på kvalitetsnormer for overfladevand, grundvand (indsatsprogrammer og målsætninger), samt luft og støj (vejledninger).

vii. Tætbefolkede områder

Projektet er placeret indenfor byzone og omgivet af centerområder.

viii. Landskaber og lokaliteter af historisk, kulturel eller arkæologisk betydning

Landskab:

I kommuneplanen er der ingen landskabelige udpegninger for det aktuelle område.

Arkæologiske interesser:

Museum Sønderjylland har i en tidligere høring for samme område udtalt følgende:

"Planområdet udgøres af matr. 4221 og 146 Haderslev ejerlav. Planområdet omfatter ca. 7.212 m². Området er i dag delvist bebygget med det gamle rådhus og planeret med den tilhørende parkeringsplads.

Der er ikke registeret fortidsminder inden for det berørte område, der desuden ligger uden for den middelalderlige bykerne.

På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig."

På baggrund af museets udtalelse antages det, at projektet ikke vil kunne påvirke arkæologiske interesser i et væsentligt omfang.

Fredninger:

Det nærmeste fredede områder er Ejsbøl Voldsted, som ligger ca. 1,8 km nordvest for projektområdet. Pga. projektets karakter og omfang vurderes det, at det fredede område ikke vil blive påvirket.

Projektområdet er omgivet af områder udpeget til værdifulde kulturmiljøer i kommuneplan 2025. Desuden ligger projektet i område udpeget til kulturhistoriske bevaringsværdier. Udpegningsgrundlaget er "Bevaringsværdige bebyggelser og anlæg - Haderslev bymidte"

Ved planlægning, udstykning af samt udførelsen af anlægsarbejder indenfor de bevaringsværdige områder, skal bevaringsværdier sikres med henblik på at bevare helhederne for eftertiden. Der er i udarbejdelsen af lokalplanen for projektområdet vurderet, at der ikke er kulturhistoriske bevaringsværdier registreret i eller i tilknytning til lokalplanområdet. Det vurderes, at det konkrete projekt, herunder anlægsfasen, heller ikke vil påvirke bevaringsværdier i omgivelserne.

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Projektet er ikke i konflikt med bygge- eller beskyttelseslinjer.

Sten- og jorddiger:

Der er ikke registreret beskyttede diger i og omkring projektområdet.

3. Arten af og kendetegn ved den potentielle indvirkning på miljøet, jf. bilag 6 punkt 3

Projektets forventede væsentlige virkninger på miljøet skal ses i relation til de kriterier, der er anført under punkt 1 og 2 i dette bilag, og under hensyn til projektets indvirkning på de i § 20, stk. 4, nævnte faktorer.

a. Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (f.eks. geografisk område og antallet af personer, der forventes berørt)

Påvirkningerne fra projektet vurderes at være begrænsede og dermed uproblematisk i forhold til det omgivende miljø.

b. Indvirkningens art

Det vurderes, at projektet kun har en mindre lokal indvirkning, som ikke kan betragtes som væsentlig.

c. Indvirkningens grænseoverskridende karakter

Projektet medfører ikke indvirkninger med negative grænseoverskridende karakterer.

d. Indvirkningens intensitet og kompleksitet

Det ansøgte projekt vurderes ikke at påvirke habitatområder, naturområder, jord, vandforekomster, havmiljø, mennesker eller dyr væsentligt på baggrund af projektets karakter og placering.

e. Indvirkningens sandsynlighed

Der vurderes at være lav sandsynlighed for væsentlig miljøpåvirkning. Eventuelle påvirkninger vil være midlertidige, lokale og kan afhjælpes med almindelige foranstaltninger.

f. Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet

Eventuelle miljøpåvirkninger forventes primært at forekomme i anlægsfasen, være kortvarige og midlertidige. Påvirkningerne vurderes som reversible og forekommer med lav hyppighed.

g. Kumulationen af projektets indvirkninger med indvirkningerne af andre eksisterende og/eller godkendte projekter

Det vurderes, at projektet ikke vil medføre væsentlige kumulative miljøpåvirkninger i samspil med andre eksisterende eller godkendte projekter i området.

h. Muligheden for reelt at begrænse indvirkningerne.

Det vurderes, at der er taget relevante og tilstrækkelige tiltag til at begrænse eventuelle miljøpåvirkninger, og at disse kan håndteres inden for gældende lovgivning og almindelig praksis.

Hjemmel

Afgørelsen er truffet i henhold til miljøvurderingslovens § 21.

Offentliggørelse

[Screeningsafgørelsen offentliggøres på kommunens høringsportal](#) den 19. marts 2026.

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

Cia Mattich

VVM-sagsbehandler/lokalplanlægger

Bilag:

Bilag 1: VVM-ansøgning

Bilag 2: Situationsplan

Bilag 3: Arkæologisk udtalelse fra Museum Sønderjylland

Bilag 4: Notat - Bygningsgennemgang Flagermus – Gåskærgade

Bilag 5: Skyggediagrammer

Kopi til:

Naboer, jf. beskrivelse under afsnittet om *Høring af naboer, parter og berørte myndigheder* på side 4 i denne afgørelse