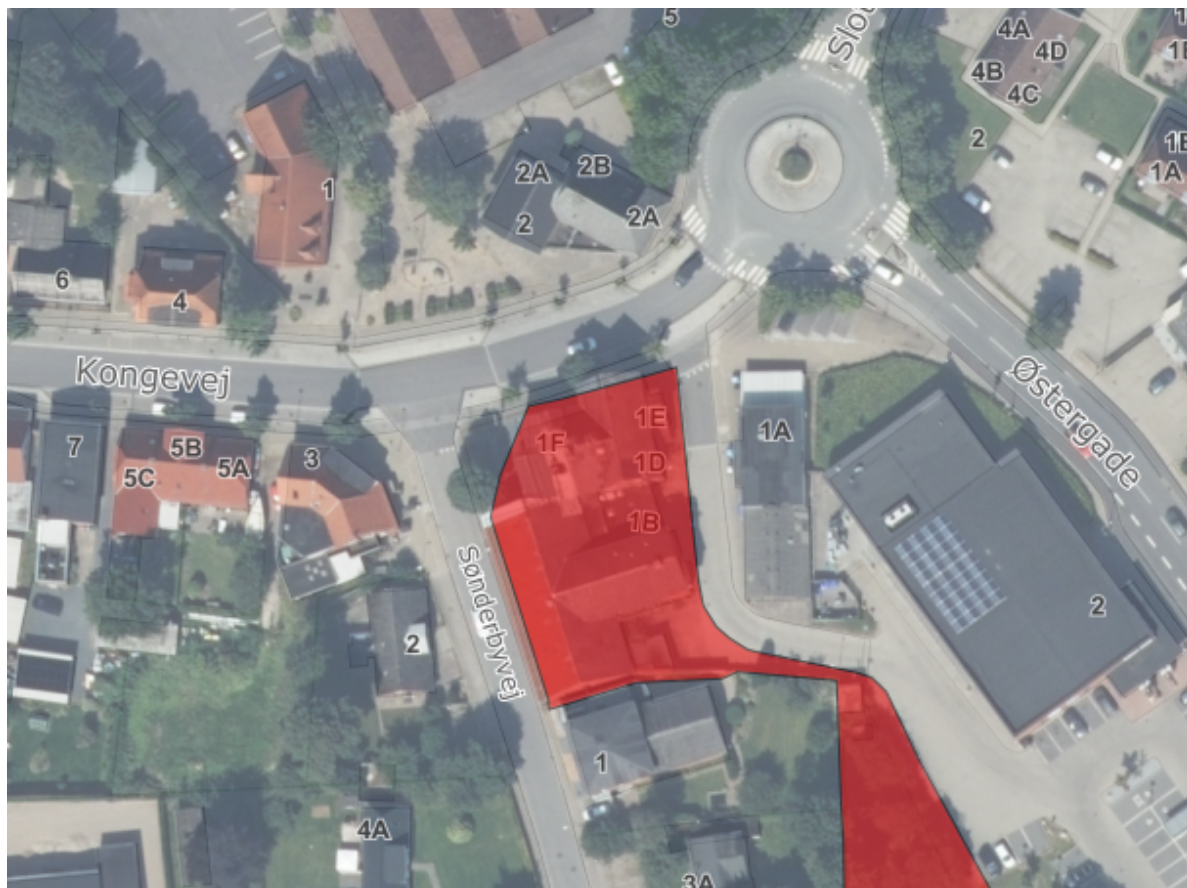


VVM-screeningsafgørelse for nedbrydning af Hotel Gram ved Kongevej 1B-1F, 6510 Gram

Haderslev Kommune har den 29. januar 2026 modtaget VVM-ansøgning fra Haderslev Kommune Trafik, anlæg og ejendomme for nedbrydning af Hotel Gram på matr.nr. 101 Gram Ejerlav, Gram



Oversigtskort

Projektbeskrivelse

Det ansøgte projekt omfatter total nedbrydning af gl.Hotel Gram midtby

Afgørelse

Projektet vurderes ikke at være omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering og tilladelse, jf. Miljøvurderingslovens¹ § 21.

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

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.

Høring af naboer, parter og berørte myndigheder

Ejerne af matriklerne som støder op til den ansøgte projektet, er blevet hørt:

Der er ikke foretaget part- eller nabohøring, da projektet på grund af dets karakter og placering vurderes at være af underordnet betydning for omgivelserne i miljømæssig henseende

Af hensyn til Museum Sønderjylland og eventuelle fortidsminder i området skal museet kontaktes, hvis der under projektets nedbrydningsarbejder fremkommer spor af fortidsminder. Da projektet ikke omfatter omfattende eller dybtgående jordarbejder, vurderes risikoen for at påtræffe jordfaste fortidsminder som begrænset, se bilag 1.

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, herunder nedbrydningsarbejder.

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:

- Projektets karakteristika
- Projektets placering
- Arten og omfanget af en potentiel miljøpåvirkning

I afsnittene 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 afsnit 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:

Fremgår af bilag 2 Ressourcekortlægning af byggematerialer i forbindelse med nedrivning.

Kapacitet og flow:

b. Kumulation med andre eksisterende og/eller godkendte projekter

Der er ikke andre kendte aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte kan medføre en øget samlet påvirkning af miljøet.

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

Anlægsfase:

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

Driftsfase:

Grundet projektets karakter. Forventes der er ingen driftfase forbundet med projektet

d. Affaldsproduktion

Byggeaffald fra nedbrydning bortkøres hovedsagligt i containere, skøn ud fra vedlagt, bilag 2, 600-800 tons beton, 500 tons murværk/tegl til knusning samt diverse træ og tømmer delt til genbrug. Affaldet fra nedbrydningen skal anmeldes til bygningsaffald.dk

Affaldet håndteres i overensstemmelse med kommunens regler

e. Forurening og gener

Støj:

I anlægsfasen forventes de vejledende støjgrænser ikke overskredet, idet anlægsarbejdet primært udføres på hverdage inden for normal arbejdstid.

På baggrund af ansøgers oplysninger vurderes det, at de vejledende støjgrænser kan overholdes i både anlægs- og driftsfasen, og at projektet ikke vil medføre væsentlige støjmæssige gener.

Støv:

Der vil gennemføres tiltag, f.eks. vanding for at forhindre støvgener i anlægsfasen. På baggrund af ansøgers oplysninger vurderes det, at eventuelle støvgener i anlægsfasen vil være midlertidige og begrænsede, og at der ikke vil opstå støvgener i driftsfasen.

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:

I anlægsfasen vil belysning kun forekomme i normal arbejdstid og kun i det omfang, det er nødvendigt, eksempelvis i vinterhalvåret. Der vil ikke være belysning i aften- og nattetimerne.

I driftsfasen etableres der ikke permanent belysning.

På baggrund af ansøgers oplysninger vurderes det, at projektet ikke vil medføre væsentlige lysgener for omgivelserne.

Andet:

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

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 oversvømmelsesrisikoområde. 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 punkt e vurderes det, at projektet ikke vil indebære væsentlige sundhedsmæssige konsekvenser for mennesker, da de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen forventes overholdt

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

a. Den eksisterende og godkendte arealanvendelse

Faktuel anvendelse:

Hotel Gram er ophørt med sin drift og fremstår på nuværende tidspunkt som ubeboet/uden anvendelse.

Planlægning:

Projektet er indenfor Kommuneplanramme 12.10.CE.01 Centerområde Kongeve

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 infrastruktur i projektet

Jordforurening:

Projektet ligger indenfor områdeklassificering hvor der er krav om jordanalyser hvis projektet kræver bortkørsel af jord. Anlægs- og gravearbejde kan, i tilfælde hvor jordanalyser påviser væsentlig jordforurening, kun udføres efter godkendelse af jordhåndteringsplan.

Råstoffer:

Der er ingen reservationer i regionens råstofplan.

Grundvand:

Projektet er beliggende indenfor område med drikkevandsinteresser, men udenfor indvindingsoplande til vandværker, grundvandsdannede oplande eller lignende. Det vurderes at grundvand ikke bliver påvirket væsentligt af projektet.

Biodiversitet:

Projektet er beliggende i et udlagt centerområde for Gram By. Det vurderes derfor, 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*

Projektområdet berører ikke væsentlige vådområder, områder langs bredder eller flodmundinger. Der vurderes derfor ikke at være risiko for væsentlige negative påvirkninger af de naturlige hydrologiske eller økologiske forhold i området.

På baggrund heraf vurderes det, at projektet kan gennemføres uden at overskride det naturlige miljøes bæreevne inden for de nævnte områder.

ii. *Kystområder og havmiljøet*

Projektområdet er ikke beliggende indenfor kystnærhedszonen

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*

Stensbæk Plantage, som er udpeget som natur- og vildtreservat, er beliggende ca. 5 km vest for projektområdet. På baggrund af den betydelige afstand vurderes det, at projektet ikke vil kunne påvirke reservatets naturmæssige eller økologiske værdier i væsentligt omfang.

Vadehavsområdet:

Projektet ligger ca. 5 km fra Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde. Grundet projektet karakter antages det, at projektet ikke vil kunne påvirke Vadehavet i et væsentligt omfang

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:

Cirka 500 m N/V for projektet ligger der en beskyttet overdrev. På grund af projektets karakter og beliggenhed antages det, at projektet ikke vil kunne påvirke overdrevet i et væsentligt omfang.

Natura 2000:

Cirka 5 km S/V for projektet ligger Natura 2000 område Stensbæk Plantage. På grund af projektets karakter og beliggenhed antages det, at projektet ikke vil kunne påvirke Natura 2000 området i et væsentligt omfang.

Bilag IV arter:

Der er ikke registrerede arter, som er optaget på habitatdirektivets bilag IV. Området er ikke optimalt for padder,

Udtalelse fra Haderslev Kommune naturafdeling:

Nedbrydningen af hotellet vil blive gennemført uden for flagermusenes yngle- og rasteperiode for at undgå utilsigtet forstyrrelse af en eventuel forekomst af flagermus.

På baggrund af flagermusrapporten fra DMR, se bilag 3, som viser, at der på nuværende tidspunkt ikke forekommer vinterrast i bygningerne, og at der hverken er registreret levende eller døde individer i de enkelte delområder, omkring den pågældende bygning eller fundet kradsemærker, fedtaflejringer, rester af byttedyr eller andre spor efter flagermus, vurderes det, at nedbrydningen ikke vil medføre forstyrrelse af flagermus.

Se bilag 3. Screening for forekomst af flagermuslevesteder

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

Grundvand:

Projektet ligger i et område med drikkevandsinteresser og uden for indvindingsoplandet for et alment vandværk. Miljømålet for området er god kemisk og kvantitativ tilstand, hvilket vurderes at være opfyldt.

På baggrund af projektets omfang vurderes det, at projektet ikke i væsentligt omfang vil kunne hindre den fortsatte opfyldelse af miljømålsætningen.

Overfladevand:

Nærmeste målsatte vandområde ligger 720 m N/V for projektet. Der er tale om bæk med tilkobling til Gram å.

Miljømålet for vandløbet er godt økologisk potentiale og god kemisk tilstand. Vandløbets tilstand er moderat økologisk tilstand og kemisk tilstand er ukendt.

Med baggrund i det i ansøgningen oplyste antages det, at projektet ikke i et væsentligt omfang vil kunne hindre den fortsatte opfyldelse af målsætningen.

Luft og støj:

Med baggrund i det i ansøgningen oplyste antages det, at projektet ikke vil give anledning til overskridelser af det vejledende krav i Miljøstyrelsen vejledninger for luft og støj.

vii. Tætbefolkede områder

Projektet er beliggende i byzone. Der kan forekomme midlertidige påvirkninger i anlægsfasen, men disse vurderes ikke at være af væsentlig negativ karakter.

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

Landskab:

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

Arkæologiske interesser:

Af hensyn til Museum Sønderjylland og eventuelle fortidsminder i området skal museet kontaktes, hvis der under projektets nedbrydningsarbejder fremkommer spor af fortidsminder. Da projektet ikke omfatter omfattende eller dybtgående jordarbejder, vurderes risikoen for at påtræffe jordfaste fortidsminder som begrænset.

Fredninger:

Nærmeste fredning er kirkelandskabet ved Gram. Haderslev Kommune vurderer ikke at projektet har indflydelse på fredningen på grund af projektets begrænsede omfang og afstanden til fredningen.

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 16. februar 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.

Mvh
Magnús Halldórsson
Planlægger og VVM-sagsbehandler

Bilag

1. Svar Museum Sdr. Jylland
2. Ressourcekortlægning
3. Flagermusundersøgelse