

VVM Myndighed	Center for Teknik Miljø og Service, Faxe Kommune
Basis oplysninger	Tekst
Projektbeskrivelse – jf. anmeldelsen:	I forbindelse med byggemodning på matrikel 17er, Kongsted By, Kongsted - etableres 99 boliger (heraf 7 åben lav og 92 tæt-lav boliger) samt et vådt regnvandsbassin til håndtering af tag- og overfladevand. Området er omfattet af lokalplan nr. 1000-61 for et Boligområde øst for Dalgårdsvej i Rønnede: https://dokument.plandata.dk/20_11439053_1741773478646.pdf Denne VVM-screening tager udgangspunkt i at projektet ses som en helhed, for både byggeri af boliger og etablering af regnvandsbassin. Byggemodningen anlægges hvor der indtil nu har været landbrugsjord, på matrikel 17er, Kongsted By, Kongsted. I forbindelse med etablering af nye boliger med tilhørende carporte og udhuse og boligveje, skal der etableres et regnvandsbassin til håndtering af regnvand lokalt på matriklen. Bassinet etableres til at håndtere al regnvand fra matriklen, da regnvand skal håndteres lokalt jf. lokalplan 1000-61. Bassinet kommer til at fungere som forsinkelsesbassin hvor regnvand renses i et forbassin/sandfang og forsinkes, inden det afledes til Faxe Forsynings regnvandsledning. Planområdet skal tilbageholde en 5-års hændelse med klimafaktor inden tilslutning til offentlig ledning. Endvidere skal planområdet tilbageholde en ekstremregnhændelse på 100 år med klimafaktor, før der må ske overfladisk afstrømning ud af området og dette er også dimensioneret i regnvandsbassinet. Regnvandsbassinet indrettes med et reguleringsbygværk, så vandet afledes med kontrolleret flow til forsynings ledning. Regnvandsbassinet indrettes med et permanent vådt volumen. Det sikres ved etablering af tæt membran, bestående af en bentonitmembran eller lermembran og kontrolleret afløb. Der etableres et nødoverløb fra bassinet, hvor der ved ekstreme regnhændelser (100-års regnhændelser), vil ske overfladisk afstrømning ad eksisterende strømningsveje, men bort fra boligerne. Bassinet etableres med afspærringsventil på afløbet iht. minimering af en evt. forureningsspredning. Se vedlagte 4 tegninger for kortbilag. K10_H1_EST_No1_Oversigtsplan.pdf K10_H1_EST_No8_Kote og afvandingsplan.pdf K10_H1_EST_N10_Kloakplan.pdf
Navn og adresse på bygherre	Selmer Byg A/S Horsensvej 72A, 2. sal 7100 Vejle Att: Rasmus Skou Holland Mobil nr. 28 86 95 36 Mail: rsh@selmerbyg.dk
Bygherres kontaktperson og telefonnr.	INGENIØR'NE A/S Jernbanegade 1 6700 Esbjerg Att: Caroline Drescher Mobil nr. 22 67 87 50 Mail: cad@ingenior-ne.dk.dk

Projektets placering	Matrikel: 17er, Kongsted By, Kongsted
Projektet berører følgende kommuner	Faxe Kommune
Oversigtskort i målestok	
Kortbilag i målestok	Kort over projektområdets placering i målestok 1:2.500 er vedlagt som Bilag 1 - K10_H1_EST_N01_Oversigtsplan

Forholdet til VVM reglerne		Ja	Punkt	Nej	
Er anlægget opført på bilag 1 i miljøvurderingsloven?				X	
Er anlægget opført på bilag 2 i miljøvurderingsloven?		X			Punkt 10b) "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg" Punkt 10g) "Dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand" (Bassiner tilbageholder regnvand) Punkt 11c) "Rensningsanlæg". (Regnvandsbassiner renses overfladevandet jf. BAT inden udledning til recipienten)"
	Ikke relevant	Ja	Bør undersøges	Nej	Tekst
1. Projektets karakteristika:					
Er der andre ejere end Bygherre?:		X			Jesper Høj Jensen, Grunderupvej 17, 4683 Rønnede Kim Høj Jensen, Månevænget 21, 4640 Faxe
a) Projektets dimensioner og udformning: - Arealbehovet i ha: - Det bebyggede areal i m²: - Bygningsmasse i m³: - Anlæggets maksimale bygningshøjde i m: - Anlæggets kapacitet for strækingsanlæg: - Anlæggets længde for strækingsanlæg:					Samlede grundareal: 69.724 m². Arealet skal anvendes til boliger, fælles arealer og lokal håndtering af regnvand i et regnvandsbassin. Den maksimale bygningshøjde for boliger vil være 8,5 m. Det fremtidige samlede bebyggede areal: 10.170 m². Befæstet areal: ca. 23.520 m² (faste belægninger). Nye arealer der befæstes, er svarende til totale befæstede arealer, da der ikke før har været befæstelse. Bassin:

					Vådvolumen i forbassin ca. 700 m³ og ca. 2350 m³ max. opstuvningsvolumen. Totalt overfladeareal ca. 2180 m². Højde max. 4,99 m Ingen nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet.
b) Kumulation med andre eksisterende og/eller godkendte projekter:					Ingen
c) Brugen af naturressourcer: - Behov for råstoffer i anlægsfasen (type/mængde): - Behov for råstoffer i driftsfasen (type/mængde): - Behov for vand i anlægsfasen (kvalitet/mængde): - Behov for vand i driftsfasen (Kvalitet/mængde): - Jordarealer og biodiversitet:					Gravearbejde i forbindelse med etablering af bassinet udgør ca. 1000 m³ udgravning af råjord (ler/sand). Dele af det opgravede ler, anvendes om muligt i bassinet som tæt membran. Øvrig jord forventes genindbygget i omkringliggende arealer.
Anlæggets kapacitet for så vidt angår flow og opbevaring af: - Råvarer (type/mængde): - Mellemprodukter (type/mængde): - Færdigvarer (type/mængde):					
Forudsætter anlægget etablering af yderligere vandforsyningskapacitet?:				X	
d) Affaldsproduktion: - Farligt affald (type/mængde/bortskaffelse): - Andet affald (type/mængde/bortskaffelse): - Spildevand (mængde/sammensætning/afledning):					Der vil forekomme affald i form af byggematerialer, disse vil forsøgt genanvendt i andre projekter, men der må forventes at der vil være spild af nogle materialer (træ, plast, gips m.m.) Der vil være behov for tilslutning til off. Kloak af mandskabsvognens sanitære forhold. Regnvand vil blive håndteret ved afstrømning på terræn Anlægsperioden forventes at være i perioden opstart ultimo 2025 – medio 2026

Kræver bortskaffelse af affald og spildevand ændringer af bestående ordninger?:				X	
e) Forurening og gener:					
- Overskrides de vejledende grænseværdier for støj?:				X	Bygge og anlægsarbejdet skal overholde "Forskrift for nedrivnings-, bygge- og anlægsaktiviteter i Faxe Kommune" (januar 2020) Der vil blive arbejdet inden for normale arbejdstider (7:00-18:00 på hverdage). Der vil blive arbejdet med maskiner af typerne, traktor, dumper og gravemaskine.
- Overskrides de vejledende grænseværdier for luftforurening?:				X	(Se ovenfor)
- Vil projektet give anledning til vibrationsgener?:				X	(Se ovenfor)
- Vil projektet give anledning til støvgener?:				X	Det færdige boligområde vil ikke give anledning til støvgener. Der vil som ved alle anlægsarbejder kunne forventes støvgener, når det er særligt tørt og det blæser. Støvgener skal håndteres i forbindelse med det enkelte anlægsprojekt ved fx vanding, og forventes ikke at være af væsentlig betydning.
- Vil projektet give anledning til lugtgener?:				X	Området udnyttes i dag til jordbrugsformål og naboerne kan i dag opleve lugtgener i forbindelse med gødsning mv. Med projektets realisering vil enkelte naboer ligge i større afstand til markerne og derved opleve marginalt færre lugtgener fra landbruget. Det nye boligområde ventes ikke at medføre risiko for lugtgener for naboerne til området.
- Vil projektet give anledning til lysgener?:				X	Der være behov for arbejdsbelysning, i anlægsperioden vil køretøjer benytte lys om morgenen (efter kl.

					7.00) til det bliver lyst og om aftenen (til kl. 18.00), når det er blevet mørkt. I driftsfasen ventes det nye boligområde ikke at medføre risiko for lysgener for naboerne til området udover hvad man kan forvente i bebyggede områder – lys fra huse, biler og gadelys.
f) Må projektet forventes at udgøre en risiko for større ulykker og/eller katastrofer, som er relevante for det pågældende projekt, herunder sådanne som forårsages af klimaændringer, i overensstemmelse med videnskabelig viden?:				X	
g) Må projektet forventes at udgøre en risiko for menneskers sundhed (f.eks. som følge af jord-, vand- eller luftforurening)?:				X	
2. Projektets placering					
a) Den eksisterende og godkendte arealanvendelse:					
- Forudsætter projektet ændring af en eksisterende lokalplan for området?:				X	
- Forudsætter projektet ændring af kommuneplanen?:				X	
- Forudsætter projektet ændring af den eksisterende arealanvendelse?:		X			Området udnyttes i dag til jordbrugsformål. Med projektets realisering udvikles området til boligområde mv. i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området.
- Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer ud over hvad der fremgår af gældende kommune- og lokalplaner?:				X	
b) Naturressourcers relative rigdom, forekomst, kvalitet og regenereringskapacitet i området og dettes undergrund:					
- Vil projektet udgøre en hindring for fremtidig anvendelse af områdets råstoffer?:				X	Området er ikke udpeget til råstofindvin- ding i den gældende Råstofplan for Region Sjælland.
- Vil projektet udgøre en hindring for fremtidig anvendelse af områdets grundvand?:				X	Der er i november 2020 udarbejdet en grund- vandsredegørelse for hele Faxe Kommune. Af den fremgår det, at området er indvindings- opland og område med særlige drikkevands- interesser (OSD).

					Redegørelsen viser desuden, at lerlaget i området er mellem 20 og 30 meter tykt og at grundvandsdannelsen er mellem 0-50 mm/år. Det vurderes derfor, at udlægning af et bolig-område ikke udgør en risiko for grundvandet og ikke vil true fremtidige borer. Der ligger en aktiv vandindvindingsboring (enkeltindvinder) på Dalgårdsvej 20.
- Vil projektet udgøre en hindring for fremtidig anvendelse af områdets jordarealer?:		X			Området udnyttes i dag til jordbrugsformål. Med projektets realisering udvikles området til boligområde mv. i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området.
- Vil projektet udgøre en hindring for fremtidig bibeholdelse af områdets biodiversitet?:				X	Området anvendes i dag primært til jordbrugsformål med monokulturer. Det vurderes derfor at den fremtidige anvendelse til boligområde med en stor andel af grønne områder, regnvandsbassiner mv. vil skabe nye levevilkår for en række dyre- og plantearter.
c) Det naturlige miljøes bæreevne:					
- Indebærer projektet en mulig påvirkning af sårbare vådområder?:				X	Den endelige recipient for det afledte overfladevand er Faxe Å. Såfremt der anvendes zinktagrender og – inddækning er det sandsynligt at det udledte vand efter rensning i det foreslåede regnvandsbassin ikke lovligt kan udledes til vandløbet.
- Indebærer projektet en mulig påvirkning af bredder og flodmundinger?				X	
- Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?:				X	
- Indebærer projektet en mulig påvirkning af havmiljøet?:				X	
- Forudsætter anlægget rydning af skov?:				X	

- Indebærer projektet en mulig påvirkning af skovområder?:				X	
- Vil anlægget være i strid med eksisterende eller til hinder for etableringen af reservater eller naturparker?:				X	
- Indebærer projektet en mulig påvirkning af nationalt beskyttede eller fredede områder?:				X	Der er ikke registreret §3 natur inden for projektområdet. Ca. 3 meter øst for projekt området er der registreret en §3 sø på matrikel 18f Kongsted By, Kongsted. Jævnfør det fremsendte projekt friholdes arealerne i en afstand på minimum 10 m fra udpegningen for anlæg mv. Inden for projektområdet fastholdes disse arealer som strømningsvej og indgår i områdets fællesfriarealer som ejes og vedligeholdes af grundejerforeningen. På den baggrund vurderes det at tilstanden af den beskyttede sø må ikke ændres.
- Indebærer projektet en mulig påvirkning af internationalt beskyttede områder (Natura 2000)?:				X	Det nærmeste Natura 2000-område nr. 161 "Søer ved Bregentved og Gisselfeld" er beliggende ca. 3,6 km øst for projektområdet. Natura 2000-området udgøres af habitatområde nr. 142, som omfatter de to søer Torup Sø og Ulse Sø. Habitatområdet udgør en mindre del af det større fuglebeskyttelsesområde nr. 142. Området er særligt udpeget for at beskytte de ynglende rørhøge i områdets søer. Rørhøgene yngler i områdets vådområder, hvor der findes veludviklede rørskov, og derudover benytter de sig af de dyrkede marker, enge og græsarealer til at fouragere. Det vurderes, at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og

					projekter vil medføre en væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget på grund af projektets lokale påvirkning og afstanden til Natura 2000-området.
- Forventes området at rumme beskyttede arter efter bilag IV?:				X	Ved opslag i Miljøportalens naturdatabase samt arter.dk, er der ikke registreret bilag IV arter indenfor 3 km fra projektområdet.
- Kan projektet påvirke områder, hvor fastsatte miljøkvalitetsnormer for overfladevand allerede er overskredet?:				X	BAT foreskriver at der skal etableres et vådt regnvandsbassin med 200-300 m³ vådvolumen pr. reducerede ha der er tilsluttet bassinerne. Der er tilsluttet ca. 3,5 ha til bassinet, som er udformet med ca. 700 m³ vådvolumen inklusiv forbassin, så bassinet er på et absolut minimum, hvorfor rensegraden må forventes at være i den lave ende af spænd som er angivet i "Faktablad om dimensionering af våde regnvandsbassiner. Vanddybden i forbassinet og sedimentationsbassin skal være 1-1,5 m i overensstemmelse med anbefalingerne for BAT. BAT anbefaler en permanent vanddybde på 1-1,5 meter. Sandfang: Der etableres et sandfang på 20 m³ i hvert bassin. BAT anbefaler 20-50 m³ pr. reduceret ha. Størrelsen af sandfanget er også et absolut minimum i forhold til BAT. Det er tvivlsomt, om det skitserede BAT-bassin kan rense det afledte overfladevand så det overholder miljøkvalitetskravet fx med hensyn til zink.
- Kan projektet påvirke områder, hvor fastsatte miljøkvalitetsnormer for grundvand allerede er overskredet?:				x	Inden for projektområdet findes et sekundært grundvandsmagasin (KS2-sandlag) i ca. 10 meters dybde. Magasinet opfylder

					samtlige gældende miljømål. Det primære grundvandsmagasin er beliggende i kalkformationen i ca. 30 meters dybde og opfylder ligeledes alle miljømål.
- Kan projektet påvirke områder, hvor fastsatte miljøkvalitetsnormer for naturområder allerede er overskredet?:					
- Indebærer projektet en mulig påvirkning af tætbefolkede områder (støj/lys/luft)?:				X	
- Kan anlægget påvirke historiske, kulturelle, æstetiske, geologiske eller arkæologiske landskabstræk/værdier?:				X	
3. Arten af og kendetegn ved den potentielle indvirkning på miljøet					
a) Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning:					
- Den forventede miljøpåvirknings geografiske udstrækning i areal:					Planområdet dvs. 69.724 m ² .
- Omfanget af personer der forventes berørt af miljøpåvirkningen:					De nærmeste naboer vil få boliger, veje, fælles friarealer, regnvandsbassiner mv. tættere på deres boliger og ejendomme end det er i dag.
- Er området, hvor anlægget tænkes placeret sårbart overfor den forventede miljøpåvirkning?:				X	
b) Indvirkningens art:					
c) Indvirkningens grænseoverskridende karakter:					
- Vil den forventede miljøpåvirkning række ud over kommunens område?:				X	
- Vil den forventede miljøpåvirkning berøre nabolande?:				X	
d) Indvirkningens intensitet og kompleksitet:					
- Forventes miljøpåvirkningerne at kunne være væsentlige – Enkeltvis eller samlet?:				X	
- Må den samlede miljøpåvirkning betegnes som kompleks?:				X	
e) Indvirkningens sandsynlighed:					
- Er der stor sandsynlighed for miljøpåvirkningen?:				X	
f) Indvirkningens forventede indtræden, varighed, hyppighed og reversibilitet:					
- Hvornår forventes miljøpåvirkningen af indtræde?:					Det vil hovedsagelig være i anlægsfasen at der kan indtræde støv og støjgener.

- Er påvirkningen af miljøet varig, hyppig eller reversibel?:					Påvirkningen vil være varig, da området ændre anvendelse fra jordbrugsformål til boligområde.
g) Kumulationen af projektets indvirkninger med indvirkningerne af andre eksisterende og/eller godkendte projekter:					
- Er der andre anlæg, projekter eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte medfører en påvirkning af miljøet (kumulative forhold)?:				X	
- Er der andre kumulative forhold?				X	
h) Mulighed for reelt at begrænse indvirkningerne:					.
Konklusion					
Giver resultatet af screeningen anledning til at antage, at det anmeldte projekt vil kunne påvirke miljøet væsentligt:				X	Resultatet af screeningen giver ikke anledning til at antage, at det anmeldte projekt vil kunne påvirke miljøet væsentligt. Det konkluderes, at projektet ikke er VVM-pligtigt.

Dato: 6. januar 2026

Mikael Saugstrup Nielsen
Byplanlægger