

# Ansøgning jf. Miljøvurderingslovens § 18 stk. 1 om miljøvurdering af projekt Sukkerfabrikken

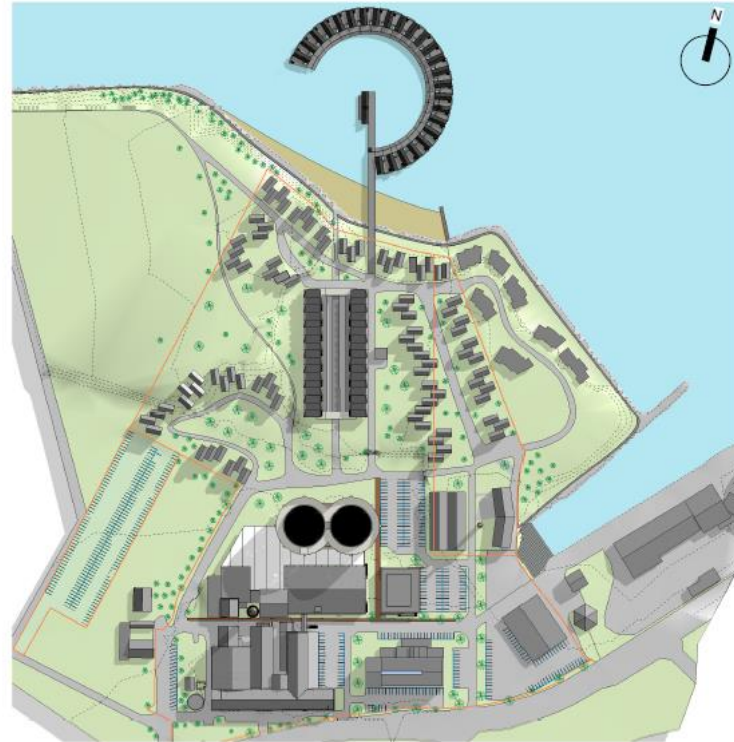
6. juni 2021

Basisoplysninger	Tekst
Projektbeskrivelse	<p>Sukkerfabrikken A/S ønsker med udgangspunkt i en bevaring af de smukke fabriksbygninger fra den tidligere sukkerfabrik at omdanne og udvikle området til en levende og attraktiv bydel med mad- og markedshaller, restauranter, kultur, erhverv og oplevelse samt Velkomstcenter.</p> <p>Området skal samtidig udvikles til et attraktivt ferieområde, som kan styrke områdets generelle udvikling. Der planlægges etablering af op til 500 ferieboliger, et hotel, wellness- og vandoplevelse på grunden, og således at aktiviteter på og ved vandet gøres til en del af oplevelsen.</p> <p>Der planlægges også 25 pælehytter nord for grunden, en ny strand, moler, badeanstalt og vandaktiviteter. Hele området er åbent og tilgængeligt for offentligheden.</p> <p>Synergien mellem de tre dele af projektet er afgørende for, at det samlet kan lykkes. Man vil hermed kunne etablere et feriecenter, som knyttes til en unik kulturhistorisk fortælling og oplevelse – hvor aktiviteter og oplevelserne i fabrikshallerne, herunder etablering af et Velkomstcenter bliver en interessant og attraktiv del af ferieoplevelsen. Og samtidig vil aktiviteterne og gæsterne i feriecenteret klart styrke aktivitetsniveauet i fabrikshallerne.</p> <p>Man etablerer et usædvanligt alsidigt Oplevelses- og feriecenter som kombineres med handel, erhverv- og kultur på Sukkerfabrikken område. Området vil udvikle sig til en ny bydel med nye muligheder for handel, oplevelse og bosætning.</p> <p><b>Ansøger anmoder om at projektet skal undergå en miljøvurdering jf. Miljøvurderingslovens §19, stk 4.</b></p>
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	<p>Sukkerfabrikken A/S, Kostervej 2B, 4780 Stege.</p> <p>v. direktør Bent Lykke Nielsen, Kostervej 2, Stege.</p> <p>Mail: mma@lykke-nielsen.dk, tlf. 21221688.</p>
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	<p>Lillian Kristensen, bygherrerådgiver.</p>



Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000 – Målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.

Vedlagt som bilag med målestok 1:3000



Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg).

Målestok angives:

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 2:12c, 10b, e, k og l

**Projektets karakteristika**

**Tekst**

1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr. nr. og ejerlav

Vordingborg Kommune ejer Matr. 6bk, Lendemarke, Stege jorder, hvoraf Sukkerfabrikken A/S har option på køb af 2.120 m2 som arealet mod nordkysten.

<p>2. Arealanvendelse efter projektets realisering. Det fremtidige samlede bebyggede areal i m<sup>2</sup>  Det fremtidige samlede befæstede areal i m<sup>2</sup>  Nye arealer, som befæstes ved projektet i m<sup>2</sup></p>	<p>Fremtidigt bebygget areal:  12.500 m<sup>2</sup> i eksist. Bygninger + 22.000 m<sup>2</sup> i nye ferieboliger + vandoplevelse</p> <p>Det fremtidige befæstede areal bliver ca. 42.000 nuværende m<sup>2</sup> minus 3000 m<sup>2</sup> til nedrivning + 5000 m<sup>2</sup> nye veje og stier + nye 23.000 m<sup>2</sup> ferieboliger, i alt 65.000 m<sup>2</sup> befæstet areal.</p>
<p>3. Projektets areal og volumenmæssige udformning  Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m  Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m<sup>2</sup>  Projektets bebyggede areal i m<sup>2</sup>  Projektets nye befæstede areal i m<sup>2</sup>  Projektets samlede bygningsmasse i m<sup>3</sup>  Projektets maksimale bygningshøjde i m  Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet</p>	<p>Projektet vil i fuld udbygning fylde hele arealet. Feriehusene i området opdeles i 5 grupper, hver med 60 -100 boliger.</p> <p>Det samlede grundareal er 8,9 ha og det bebyggede areal bliver ca. 6,2 ha. (12.500 i eksisterende bygninger + 22.000 m<sup>2</sup> i nye ferieboliger og vandoplevelse)</p> <p>Det nuværende befæstede areal er ca. 42.000 m<sup>2</sup> i lokalplanområde C.15.14.01 og herudover spredt befæstelse på ca. 8000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Det fremtidige befæstede område ændres, idet den spredte befæstelse i nordområde omlægges til definerede veje og stier, samtidig med at der bygges nye feriehus, i alt ca. 27.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Den samlede bygningsmasse er i dag ca. 23.000 m<sup>2</sup> etageareal, om udvides til 41.500 m<sup>2</sup> ferieboliger og 20.000 m<sup>2</sup> fabriksbygninger, opgjort som etageareal.</p> <p>Den maksimale bygningshøjde bliver som siloerne i dag + 4 meter, dvs. 49,5 meter.  De øvrige bygninger bliver overvejende i 2-4 etager, enkelte dog i 1 etage</p> <p>3000 m<sup>3</sup> nedrives.</p> <p>Der etableres 27 pælehus samt et badehus ved kysten forbundet med en fælles træbro, som en integreret del af projektet. Dette fordrer tilladelse fra Kystdirektoratet og at der foretages en tværgående VVM-vurdering for land og vand.</p>
<p>4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden  Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde:  Vandmængde i anlægsperioden  Affaldstype og mængder i anlægsperioden  Spildevand til renselanlæg i anlægsperioden  Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden  Håndtering af regnvand i anlægsperioden  Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå</p>	<p>Råstofforbruget til anlæg og byggeri: Der vil som en del af miljøkonsekvensrapporten blive lavet en beregning af forbruget til anlæg og byggeri, svarende til worst-case i forhold til anlægsmetoden.</p> <p>Vandmængde:  Affaldstype og mængde: nedknust mursten og beton fra 3000 m<sup>2</sup> byggeri, ca. 700 tons, som genindbygges som bærelag i veje og pladser. Øvrigt byggeaffald, 200 ton, som sorteres til genanvendelse.</p> <p>Spildevand til renselanlæg i perioden: Fra Skurby: 100 mand, 10 m<sup>3</sup>/dg, 3600 m<sup>3</sup>/år. Ledes til renselanlæg.</p> <p>Regnvand - ingen ekstra udledning planlagt i byggeperioden. Der etableres bundfældningsbassin for fremtidig drift, som også anvendes i byggeperioden.</p> <p>Ved behov for grundvandssænkning søges oppumpet vand infiltreret på grunden.  Anlægsperioden fra sept. 2022 – dec. 2028, anslået.</p>

Projektets karakteristika	Tekst		
5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffet/produktet i driftsfasen: Råstoffer – type og mængde i driftsfasen Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen Vandmængde i driftsfasen	<p>Ikke relevant, det er ikke en produktionsvirksomhed.</p> <p>Vandmængde i driftsfasen: 2000 gæster/dg i ferieboligerne + 500 på hotel/vandrehjem = 200 m<sup>3</sup>/dg i højsæson, 30.000 m<sup>3</sup>/år i gns. Fra fabriksbygningerne: afhænger af fremtidige virksomheders vandforbrug, Antager gns. 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> = 200 m<sup>3</sup>/dg x 300 dag= 60.000 m<sup>3</sup>/år.</p> <p>Vandforsyning fra offentlig vandværk. Afledning af spildevand til Stege Renseanlæg.</p> <p>Der søges ny tilslutningstilladelse.</p> <p>Regnvand udledes via egen ledning til Sukkerhavnen indenfor Stege havns dækkende værker, via kanalen til Stege Fjord</p>		
6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen: Farligt affald: Andet affald: Spildevand til renselanlæg: Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav: Håndtering af regnvand:	<p>Farligt affald: intet planlagt Andet affald: Husholdningsaffald, 2500 personer, i gns. 1800 personer over året, 2 kg/person/dag = 1300 tons/år. Affald sorteres og indsamles jfr. gældende affaldsregulativ.</p> <p>Fra virksomheder og aktiviteter i fabriksbygningerne: husholdningsaffald/sorteret i restaffald, madaffald, papir, pap og plast som husholdningsaffald. Øvrigt affald sorteres og afhændes som erhvervsaffald til størst mulig genanvendelse, jf. gældende erhvervsaffaldsregulativ.</p> <p>Spildevand til renselanlæg: 90000 m<sup>3</sup> /år. Ingen udledning af spildevand direkte til vandløb, sø eller hav.</p> <p>Regnvand, bundfældes og udledes direkte til Sukkerhavnen.</p> <p>Tagvand kan anvendes rekreativt i områder. Såfremt Vordingborg kommune måtte ønske det, kan det efterfølgende blive muligt at aflede tagvand til jordbassinene. Dette kræver dog en særskilt vurdering, som ikke er aktuel for nuværende.</p>		
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		x	
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 10
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i branchebekendtgørelsen?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke vilkår, der ikke vil kunne overholdes.
10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til pkt. 12.
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BREF-dokumenter, der ikke vil kunne overholdes.
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 14.
Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes.

14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?	X		Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 17.
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 lokale vejledende støjgrænser.
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 Ja. Pæle vil blive rammet ned, jfr. vejledningens grænseværdier.
17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?		X	Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger, regler eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 20.
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener I anlægsperioden? I driftsfasen?		X	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse.
<b>Projektets karakteristika</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Tekst</b>
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener I anlægsperioden? I driftsfasen?		X	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse.
22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og nattetimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne I anlægsperioden? I driftsfasen?	X	X	Hvis »ja« angives og begrundes omfanget. I ANLÆGSFASEN SOM SIKRING /OVERVÅGNING AF BYGGEPLADS I driftsfasen begrænses og styres belysningen, så man minimere lysforureningen og understøtter Møn som Dark Sky Spot. Dette sker ved etablering af lav orienteringsbelysning, som er nedadrettet.
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	
<b>Projektets placering</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Tekst</b>
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?		X	Hvis »nej«, angiv hvorfor: Nye ferieboliger
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		x	Hvis »ja« angiv hvilke: Ja, strandbeskyttelseslinje
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		x	Nej
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		x	
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?	X		
<b>Projektets placering</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Tekst</b>

29. Forudsætter projektet rydning af skov? (skov er et bevokset areal med træer, som danner eller indenfor et rimeligt tidsrum ville danne sluttet skov af højstammede træer, og arealet er større end ½ ha og mere end 20 m bredt.)		X	
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?		X	
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.			
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?	X		Projektområdet rummer ikke egnede levesteder for bilag IV-arter, og realisering af Feriebyen Sukkerfabrikken Møn vurderes derfor ikke at påvirke den økologiske funktionalitet for forekomster af Bilag IV-arter. Der kan dog potentielt forekomme arter af flagermus; dværgflagermus, sydflagermus, troldflagermus og vandflagermus, som yngler eller raster i bygninger indenfor projektområdet.
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			0 m.
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			700 m
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. Afledningen af spildevand i øget mængde er af Vordingborg kommune vurderet at være af minimal betydning. Grundvandsdannelse vil være uændret eller lavere, idet befæstelsesgraden stiger. Grundvandet er forurenet med flere forskellige fraktioner. Regionen har ikke planlagt indsats herfor. Projektet vil tage højde for det forurenede grundvand i anlæg og drift ved at sikre, at det forurenede grundvand ikke pumpes op og bliver udledt som overfladevand. Såfremt der i områder er høj grundvandsstand, vil bygningerne blive hævet over terrænet, for at undgå behov for etablering af omfangsdræn. Overfladevand vil evt. blive afledt i terrænet, hvor jordkvaliteten tillader dette – som en bæredygtig løsning med lavt ressourceforbrug til ledninger.
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser?		X	Nej i område med "drikkevandsinteresse. Lendemærke vandværk er nedlagt i dec. 2020, så det må antages at den nuværende udlægning til drikkevandsinteresse bortfalder ved næste revision.
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?	X		Der er registreret jordforurening og området er hhv. V1 og V2 kortlagt. Jorden karakteriseres som "lettere forurenede". Der skal tages hensyn til risiko for kontakt med jord som "følsom anvendelse". Jord vil derfor blive udskiftet /dækket i de øvre jordlag i de områder, hvor dette er påkrævet.
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.	X	X	Ja. Der er dele af arealet som i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse af regnvand eller havvand. En konkret analyse vil danne grundlag for en modellering af området så regnvand kan magasineres og afledes hensigtsmæssigt i forhold til en stabil funktion af området, og således at området beskyttes med diger mod havvand. Områdets terræn er minimum 1,5 m højere end 100 års forudsigtelse for stormflod, så oversvømmelse fra hav anses ikke for en trussel. Ved den konkrete projektering tages der højde for risiko for oversvømmelse. I øvrigt placeres alle nye bygninger hævet på pæle.

39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		X	Området ved Stege er ikke en del af udpegningerne som risikoområde jf. oversvømmelsesloven. <a href="https://oversvommelse.kyst.dk/">https://oversvommelse.kyst.dk/</a>
<b>Projektets placering</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Tekst</b>
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		Jordbassinerne er et åbent rekreativt område med mange besøgende. Med etableringen af ferieboligerne forventes en vis forøgelse fra gæsterne hertil. Påvirkningen vurderes at være minimal, idet fuglelivet i dag forekommer helt upåvirket af aktiviteten i området, forventeligt fordi færdsel altovervejende sker på stier – adskilt fra vandområder med stejle skrænter, hvilket projektet ikke ændrer på.
41. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?		x	
42. En beskrivelse af de tilpasninger, ansøger har foretaget af projektet inden ansøgningen blev indsendt og de påtænkte foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge, begrænse eller kompensere for væsentlige skadelige virkninger for miljøet?			<p>Energiforbruget og klimaaftryk herfra minimeres ved tilslutning til fjernvarme og/eller anvendelse af varmepumpe efter en konkret vurdering. Oliefy og tanke fjernes.</p> <p>Der bygges bæredygtigt med træ, som ikke kræver et stort energiforbrug ved fremstillingen.</p> <p>Der arbejdes med bæredygtighed som et gennemgående tema, som ved alle valg ift. byggeriet vurderer det opnåelige.</p> <p>I anlæg og drift tilrettelægges projektet, så der ikke sker en ændret påvirkning på grundvandet, som er lettere forurennet.</p> <p>Jordflytning minimeres ved anvendelse af pælefundament i stedet for støbt fundament.</p> <p>Husene bygges på et naturligt ventileret pælefundament, således at risikoen for skader pga. metangas (fra forurennet jord) elimineres</p> <p>Tidligere roevaskekar genanvendes funktionelt/rekreativt, i stedet for at blive nedbrudt.</p> <p>De tidligere fabriksbygninger genanvendes 90% til nye formål – uden omfattende ombygninger i klimaskærm og bærende konstruktioner. Bygningernes levetid forlænges med minimum 100 år ved at skabe et projekt for ny anvendelse, i en synergi mellem oplevelse, handel, kultur, leg/vand og ferieboliger. Dette er langt mere bæredygtigt end nybyggeri ud fra en ressourcevurdering.</p> <p>I fabriksbygningerne vil man etablere en zonestyring af temperaturer, så man kun opvarmer mindre områder til +20 grader, afhængig af det lokale behov.</p> <p>I forhold til beskyttelsen af området ved Jordbassinerne vil gæsterne i området blive tilbudt information om de fredede områder, og opfordret til at besøge området med respekt for flora og fauna. Ansøger ønsker, at der bliver tilknyttet naturvejleder til området, i samarbejde med Vordingborg kommune.</p>

43. Undertegnede erklærer herved på tro og love rigtigheden af ovenstående oplysninger.

Dato: \_\_\_\_\_ Bygherre/anmelder: \_\_\_\_\_



## Vejledning

Skemaet udfyldes af bygherren eller dennes rådgiver baseret på bygherrens viden om eget projekt sammenholdt med de oplysninger og vejledninger, der henvises til i skemaet. Det forudsættes således, at bygherren eller dennes rådgiver er fortrolig med den miljølovgivning, som projektet omfattes af. Bygherren skal ikke gennem præcise beregninger angive projektets forventede påvirkninger men alene tage stilling til overholdelsen af vejledende grænseværdier og angivne miljøforhold baseret på de oplysninger, der kan hentes på offentlige hjemmesider.

Farverne »rød/gul/grøn« angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. »Rød« angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og »grøn« en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med ja eller nej. VVM-pligten afgøres dog af VVM-myndigheden. I de fleste tilfælde vil kommunen være VVM-myndighed.

Bygherres eller dennes rådgivers udfyldelse af skemaet er omfattet af straffelovens § 161 om strafansvar ved afgivelse af urigtige oplysninger til en offentlig myndighed.