



SUKKERFABRIKKEN A/S
v. Bent Lykke, maa@lykke-nielsen.dk

Kystdirektoratet
J.nr. 20/04952-28
Ref. Thomas Larsen
04-01-2022

UDKAST - Tilladelse til feriehuse på pæle, træbro/pier, strand, badeanstalt mm. - Sukkerfabrikken Møn

Kystdirektoratet giver hermed tilladelse til feriehuse på pæle, træbro/pier, strand, badeanstalt mm, på søterritoriet for projektet Sukkerfabrikken Møn på de vilkår som fremgår nedenfor.

Kystdirektoratet finder, at den udarbejdede miljørapport - indeholdende blandt andet væsentligheds-/konsekvensvurderinger, belyser projektet efter kystbeskyttelseslovens miljømæssige konsekvenser tilstrækkeligt til, at der på baggrund af rapporten kan træffes afgørelse om godkendelse af projektet efter kystbeskyttelsesloven.

I det nedenstående er det samlede projekt, omfattet af Kystdirektoratets kompetence, benævnt "anlægget".

Kystdirektoratet skal gøre opmærksom på, at denne tilladelse erstatter en tilladelse efter miljøvurderingsloven for så vidt angår den del af projektet, der er omfattet af kystbeskyttelsesloven.

Ansøgers rådgiver er Niras A/S.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

1. Udformningen og etableringen af anlægget skal ske i overensstemmelse med det ansøgte og miljøvurderet, som er beskrevet i miljørapporten Sukkerfabrikken Møn.
2. Der må ikke uden Kystdirektoratets tilladelse foretages udvidelser eller ændringer af anlæggene eller anlægsmetoderne, og som er beskrevet i miljørapporten Sukkerfabrikken Møn.
3. Der må alene anvendes rent strandsand og rene stenmaterialer til opfyldningen.
4. Antallet af pælehuse må ikke overstige 25 på cirkelslaget.
5. Der skal ske indberetning af impulsstøj i forbindelse med, at der foretages ramning. Indberetningen skal som minimum omfatte:



- Tidspunkt for den støjende aktivitet (dag),
- Position,
- Lysniveau om muligt og
- En angivelse af hvilken aktivitet, der har forårsaget impulsstøjen.

Efter endt aktivitet kan vedlagte registreringsskema bruges til indberetning for impulsstøj og indberetningen sendes til Miljøstyrelsen, fyn@mst.dk med cc til kdi@kyst.dk.

Spørgsmål til indberetningen kan sendes til Miljøstyrelsen, fyn@mst.dk, med cc til kdi@kyst.dk.

6. De opfyldte arealer skal senest 3 måneder efter anlægsarbejdet afslutning søges matrikuleret hos en praktiserende landinspektør. Matrikuleringen betales af ansøger. Dokumentation herfor skal indsendes til Kystdirektoratet.
7. Samtidig med at anlægsarbejdet afsluttes, skal Kystdirektoratet (kdi@kyst.dk), Søfartsstyrelsen (sfs@dma.dk) og Geodatastyrelsen (gst@gst.dk) underrettes herom. Snarest herefter skal samme myndigheder tilsendes en færdigmelding, som dokumenterer at projektet er opført i overensstemmelse med tilladelsen samt angiver anlæggets endelige position.
8. Anlægsarbejdet skal være påbegyndt inden for 3 år, og tilladelsen bortfalder hvis anlægsarbejdet ikke er afsluttet indenfor 6 år fra udstedelsen af denne tilladelse.
9. Anlæggets ejer forpligter sig til at vedligeholde anlægget i god og forsvarlig stand.
10. Denne tilladelse til at etablere projektet, og det opførte anlæg, må ikke uden tilladelse fra Kystdirektoratet overdrages til andre.
11. Anlægget eller dele heraf kan af Kystdirektoratet kræves fjernet, for ejers regning, såfremt:
 - anlægget ikke længere anvendes som ansøgt.
 - anlægget ikke vedligeholdes eller de ødelægges og ikke straks genetableres, eller
 - vilkår for tilladelsen ikke opfyldes eller overholdes.

Kystdirektoratet (kdi@kyst.dk), Søfartsstyrelsen (sfs@dma.dk) og Geodatastyrelsen (gst@gst.dk) skal underrettes umiddelbart efter anlæggets permanente fjernelse.

I forbindelse med en fjernelse af anlægget skal området bringes i en stand så tæt på de forhold, som eksisterede inden anlæggets etablering, som muligt.

Der skal tilsendes Kystdirektoratet (kdi@kyst.dk), Søfartsstyrelsen (sfs@dma.dk) og Geodatastyrelsen (gst@gst.dk) dokumentation for reetableringen.



Kystdirektoratet skal gøre opmærksom på, at tilladelsen fortabes, hvis nogle af de for tilladelsen fastsatte vilkår ikke måtte blive opfyldt.

I miljørapporten er der beskrevet en række forudsætninger for projektet. Idet disse forudsætninger er indeholdt i vurderingerne, er det forudsat, at de overholdes i forbindelse med projektets udførelse.

Det gælder bl.a., at rammearbejder sker i hverdage og i dagtimer mellem kl. 07:00 til 16:00.

Tilladelsen fritager ikke modtageren for pligt til at opnå tilladelser og godkendelser, der måtte være nødvendige for gennemførelse af projektet i henhold til anden lovgivning.

Tilladelsen erstatter ikke privatretlige aftaler med fysiske og juridiske personer, som kan være berørt af projektet, ligesom den ikke fritager ejeren af anlæggene for et, i forbindelse med projektets tilstedeværelse eller etablering, opstået civilretligt ansvar. Tilladelsen indeholder ikke en garanti for den projekterede konstruktions sikkerhed eller stabilitet.

Kystdirektoratet skal gøre opmærksom på bekendtgørelse 1351 af 29. november 2013 om sejladsikkerhed ved entreprenørarbejder og andre aktiviteter mv. i danske farvande.

Kystdirektoratet skal gøre opmærksom på museumslovens § 21, at hvis der under et anlægsarbejde eller en aktivitet på havbunden findes spor af fortidsminder eller vrage omfattende af § 29 g, stk. 1 og 2, skal fundet anmeldes til kulturministeren efter reglerne i § 28, og arbejdet skal standses.

Begrundelse for tilladelsen

Kystdirektoratet har vurderet, at der kan gives tilladelse til det ansøgte projekt med den begrundelse, at der ikke synes at være væsentlige hensyn, der taler imod projektet.

Kystdirektoratet har ved afgørelsen lagt vægt på, at der er udarbejdet en miljørapport mv. for det samlede projekt, og at det heraf fremgår, at det ansøgte projekt efter kystbeskyttelsesloven samlet set ikke vil medføre væsentlige negative miljøpåvirkninger.

Kystdirektoratet har ved afgørelsen lagt vægt på, at anlæggene på søterritoriet er en del af det samlede projekt om etablering af Sukkerfabrikken Møn, og det ansøgte anlæg indgår i det samlede projekt.

Kystdirektoratet har endvidere lagt vægt på, at området bliver tilgængeligt for offentligheden, samt at anlægget vurderes foreneligt med kystlandskabet og omkringliggende interesser.

Der gælder en restriktiv praksis for etablering af bygninger på havet, uagtet



om det sker på opfyld, platforme eller på pæle, hvis bygningen ikke i udgangspunktet har nogen maritim eller marin understøttende funktion. Tilsvarende skal bygninger også i udgangspunktet placeres i tilknytning til havne eller byområder af hensyn til kystlandskabets bevarelse. I den konkrete sag vurderes dette at være tilfældet, og det bagvedliggende tidligere fabriksområde, samt boligområde er i varierende etager.

En strandpark er et område, som kan bestå af en lang række anlæg til brug for en rekreativ benyttelse. Desuden kan der være en del andre anlæg i tilknytning til en strandpark, fx flydetov, svømmebaner osv. En strandpark er normalt beliggende, hvor den er til gavn for borgerne og det vil typisk være bynært. Det er Kystdirektoratets vurdering, at strandarealet opfylder dette med sin placering.

Kystdirektoratet har også lagt vægt på, at projektet understøtter skabelse af arbejdspladser, samt er med til at udvikle turisme i området, og har kommunal opbakning. Idet praksis for etablering af pælebårne bygninger til fritids- og feriemål er restriktiv, så vurderes det, at dette projekt netop får den særlige og specielle karakter, som gør projektet unikt og enestående i forhold til turisme.

Placeringen er bynær og ud for og i tilknytning til et tidligere industri- og havneområde. I forbindelse med industriområdets storhedstid, blev der også etableret store jordbassiner søværts, hvorved kysten blev rykket frem. I dag henligger disse områder som naturområder. Det vurderes, at pælehusene ikke forringer det samlede visuelle indtryk i Steg Bugt, som følge af placeringen delvist skjult at jordbassiner og ud for bolig- og tidligere industri/havneområde, som genavendes til andre formål i projektet.

Efter år 2006 blev det 2-etager boligområde Vejerboden etableret på de åbne arealer øst for det ansøgte projektområde.

Det ansøgte pælehusbyggeri er beliggende delvist hvor kysten slår et knæk, hvorved en del af pælehusbyggeriet ikke vil være synlig fra flere vinkler kystnært. Anlægget vil stadig være synligt fra området mod nord og Stege bys nordside. Området nord for projektområdet er lystbådehavn og havnebassin og industri- og erhvervsområder. Bag disse er der beboelsesområder, og længere mod nord, så er der boligområder ned til vej og kyst. Det er Kystdirektoratets vurdering, at pælehusene ikke vil medføre væsentlige gener for naboer på denne side grundet afstanden og placeringen.

I forhold til Vejerboden, så vil pælehusene kunne vurderes dominerende, idet placeringen af pælehusene vil være beliggende ud for samme kyststrækning, hvor særligt én boligblok er orienteret i same retning, hvor pælehusene opføres. Kystdirektoratet lægger dog vægt på, at pælehusene placering ikke er fuldstændig beliggende ud for disse ejendomme, men hovedsageligt holdes ud for eget tilgrænsende landareal.

Kystdirektoratet finder også, at industriområdet er under en bymæssig udvikling til andre formål end industri, som bl.a. også har medført, at der blev etableret et



boligområde (Vejerboden) i forbindelse med udviklingen af området. Derfor finder vi også, at det må forventes at denne udvikling vil pågå i området, og derfor kan vi ikke lægge afgørende vægt på, at boligområdet blev etableret først. Samtidig vurderer vi også, at det ikke kan påregnes, at der ikke sker anden anvendelse over tid, som kan medføre indskrænkninger i bl.a. udsigtsforhold. I denne tilladelse vurderes det, at trods indskrænkningen af udsigtsforhold for en mindre del af Vejerbodens bebyggelser, så er det ikke så væsentligt, at det ikke skal kunne føre til en tilladelse af pælehusbyggeriet af den årsag alene eller i sammenhæng med andre begrundelser.

Ved afgørelsen har Kystdirektoratet endvidere tillagt det vægt, at anlægsaktiviteterne ikke vil medføre væsentlige negative påvirkninger. I miljørapporten er der nærmere redegjort for anlægsarbejderne, samt varigheden heraf. For nærmere beskrivelse heraf henvises til rapporten.

I forbindelse med udarbejdelsen af VVM-redegørelsen er der beskrevet alternativer. Rapporten konkluderer, at der ikke forekommer alternativer til de ansøgte anlæg, som kan opfylde projektets formål.

Ved afgørelsen har Kystdirektoratet endvidere vurderet, om der er kumulative effekter af andre projekter i området. Der vurderes ikke at være kumulative effekter på hydrauliske forhold og kystmorfologien, da der ikke er kendskab til andre projekter i nærheden med indflydelse på de hydrauliske forhold.

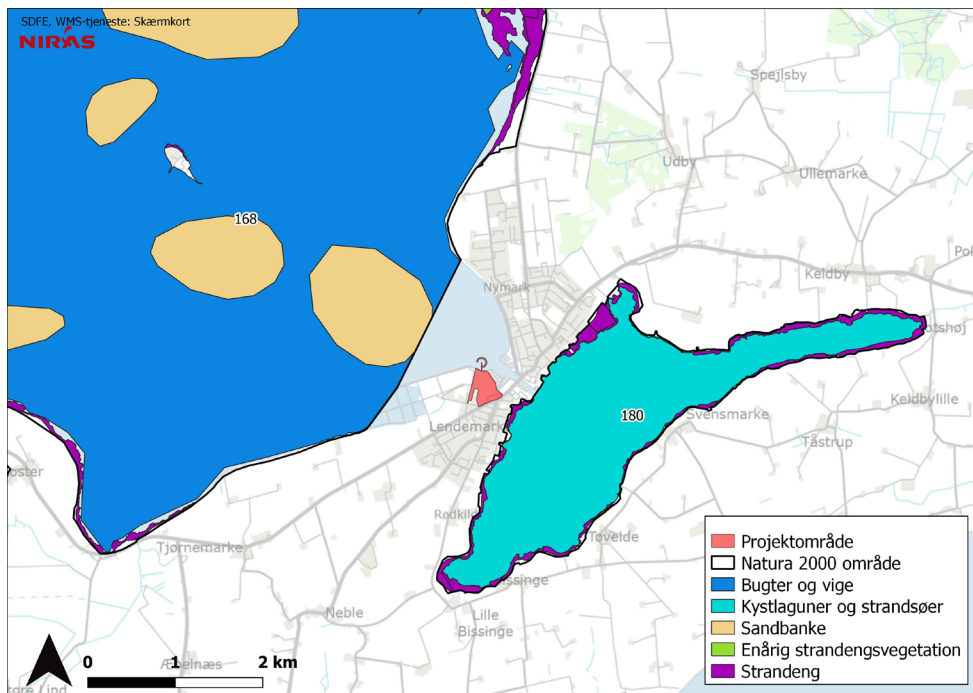
Nedenfor gennemgås enkelte forhold/hensyn nærmere:

Natura-2000 og bilag IV arter

Alle planer og projekter, der ikke er direkte forbundet med eller nødvendige for et internationalt naturbeskyttelsesområdes forvaltning, skal vurderes med hensyn til deres virkning på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare. Alle planer og projekter skal samtidig vurderes med hensyn til deres virkning på arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

For alle arter og naturtyper på udpegningsgrundlagene for Natura 2000-områderne er der udarbejdet væsentlighedsvurderinger som en del af VVM-redegørelsen, som konkluderer, at det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig påvirkning, og der er derfor ikke udarbejdet konsekvensvurderinger.

Projektets nærhed til Natura-2000 områder er vist på nedenstående kort og udpegningsgrundlagene fremgår af rapportens kapitel 9.



Kystdirektoratet er enig i redegørelsens konklusioner og finder således ikke, at projektet vil medføre en væsentlig påvirkning af de naturtyper eller arter, som er listet på udpegningsgrundlagene. Kystdirektoratet vurderer således, at der ikke vil ske en væsentlig forringelse af naturtyper og levesteder eller at projektet i øvrigt vil medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, som områderne er udpeget for. Kystdirektoratet er derfor enig i, at der ikke skal udarbejdes konsekvensvurderinger for projektets påvirkning. Kystdirektoratets vurdering skyldes bl.a. afstanden til Natura 2000-områderne, samt projektets karakter.

Kystforhold

Det fremgår af rapporten, at projektet ikke er udsat for risiko for oversvømmelse de næste 100 år. Anlægget har ikke indvirkning på sejlruiter, og alene i anlægsfasen kan der være en ubetydelig påvirkning. Projektet ændrer ikke de påvirkningen af bølger, strømninger og sedimentering.

Støj

Arbejde med nedramning af pæle medfører støj og andre gener. Der er forudsat ca. 40 dage til dette arbejde i hverdagens dagtimer. Kystdirektoratet lægger vægt på, at rapporten finder, at påvirkningen er moderat og afgrænset.

Visuelle forhold

Inddragelse af søterritoriet til anlægsbyggeri medfører en ændring, som er synlig. Tilsvarende vil så meget andet på land og med kystbær placering, såsom boliger i flere etager også medføre ændring i det visuelle udtryk, som opleves fra mange betragningsvinkler. Rapporten beskriver, hvordan der er siloer i 5-6 etager og andre bygningslæg i færre etager og med pælehuse på vand på hver 55 m² i gulvkote +2,5 meter. Pælehusene vil medføre en ændring af kystlandskabet, men



der vil fortsat være muligt at se ud over Stege Bugt og ændringen i det visuelle indtryk af landskabet vurderes grundlæggende ikke at blive væsentligt forringet.

Projektbeskrivelse

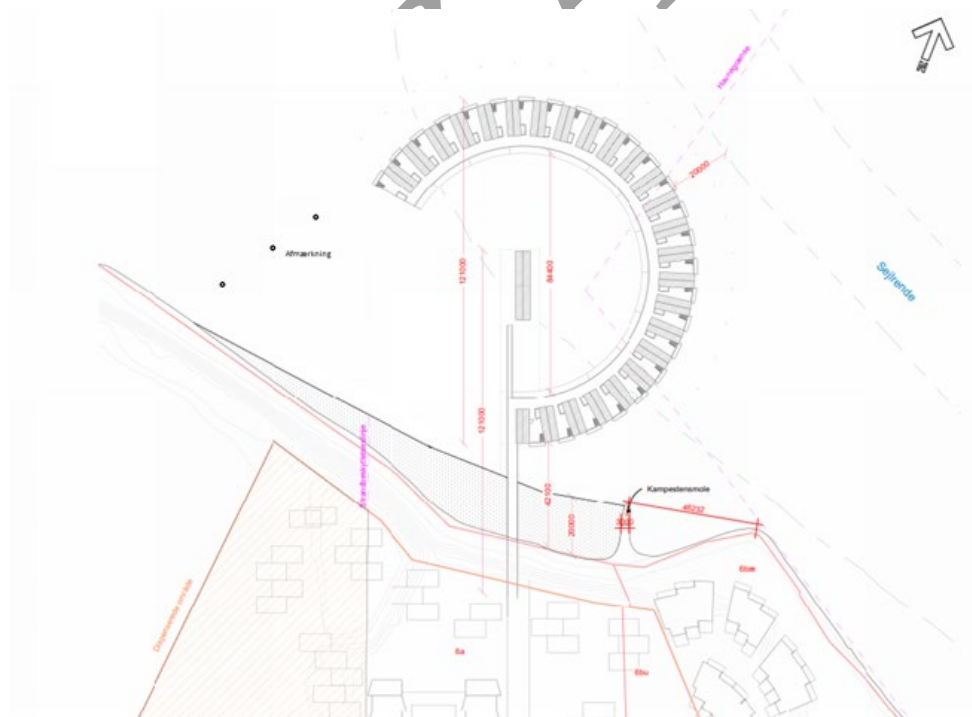
På søterritoriet etableres 25 ens sorte pælebårne huse på et cirkelslag, træbro/pier, strandareal med afsluttende stenmole og offentlig badeanstalt med serveringssted.

Ved kysten etableres en strand med stensætning i afstand fra 5-20 meter fra kysten. Der opfyldes med rent strandsand.

Adgang til husene sker via terrassen, der er forbundet til forbindelsesbroen/ 'cirkelslaget'.

I forlængelse af den fremtidige hovedsti - 'Roebanen' - opføres en træ pier, der forbinder den 'landfaste' del af feriebyen.

Selve udformningen og det afsluttede karakter mod det omgivende vandområde vil sikre at aktiviteterne i relation til stranden og feriecenteret skjærmes mod det øvrige vandområde, så forstyrrelser af natur og naboer undgås. Der markeres med bøjer hvortil aktivitet må foregå således at der ikke sker en unødigt påvirkning af de tilgrænsende naturområder på vandet.





Miljøvurderingsprocessen

Sukkerfabrikken A/S har som bygherre søgt om tilladelse til projektet og har søgt om, at der skal udarbejdes en miljørapport for projektet jf. miljøvurderingslovens § 19, stk. 4 (LBK 1976 af 27/10/2021).

Vordingborg Kommune har også haft en myndighedsrolle i projektet, da projektet har krævet en VVM-tilladelse med medmere for landdelen.

Vordingborg Kommune og Kystdirektoratet har derfor koordineret miljøvurderingsprocessen, og Vordingborg Kommune har haft den koordinerende rolle, hvilket blandt andet betyder, at det er dem, der har sendt sagen i høring i offentlighedsfaserne på myndighedernes vegne.

Projektet har været sendt i 1. offentlighedsfase fra 24. juni 2021 til 8. juli 2021. Myndighederne har herefter afgivet en udtalelse om afgrænsning af rapportens indhold og omfang på baggrund af kravene i miljøvurderingslovens § 20, stk. 2, udtalelser fra øvrige myndigheder, input fra offentligheden samt selvstændige vurderinger.

Sukkerfabrikken A/S har udarbejdet miljørapporten i dialog med myndighederne.

Kystdirektoratet har modtaget den endelige udgave af rapporten i november 2021 og har gennemgået den og fundet, at den opfylder kravene i § 20 i miljøvurderingsloven, og at de deri indeholdte oplysninger, som er væsentlige for afgørelsen, er korrekte.

Der er i forbindelse med miljørapporten udarbejdet væsentlighedsvurderinger, samt i nogle tilfælde konsekvensvurderinger, efter bekendtgørelse om administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter for så vidt angår kystbeskyttelsesforanstaltninger samt etablering og udvidelse af visse anlæg på søterritoriet, samt habitatbekendtgørelsen. Disse vurderinger er samordnet, og der er anvendt en fælles procedure, jf. miljøvurderingsbekendtgørelsens § 6, stk. 1. Der er foretaget høring af de berørte myndigheder og offentligheden over bygherres miljørapport (2. offentlighedsfase) i perioden XX.

Indkomne bemærkninger i forbindelse med 2. offentlighedsfase

Miljørapporten har været i offentlig høring i en 8 ugers periode fra den 4. januar 2022 til XX.

Uddrag af høringssvarene og Kystdirektorats bemærkninger hertil fremgår af bilag 1 til denne afgørelse.

XX.



Lovgrundlag

Etablering af anlæg, såsom pælebårne huse, opfyld til strandareal, træbro/pier på søterritoriet kræver tilladelse fra Kystdirektoratet, jf. § 16 a, stk. 1, nr. 2 (anlæg) i kystbeskyttelsesloven (LBK nr. 705 af 29/05/2020).

Det følger af miljøvurderingslovens § 15, stk. 1, nr. 3, at for projekter omfattet af lovens bilag 2, og hvor bygherre har anmodet om at der skal udarbejdes en miljøvurdering, at disse projekter ikke må påbegyndes, før myndigheden skriftligt har meddelt tilladelse til at påbegynde projektet efter en miljøvurdering af projektets indvirkning på miljøet er foretaget. Der er ligeledes vurderet om projektet kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde eller visse udpegede arter væsentligt, jf. § 3 i bekendtgørelse om administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter for så vidt angår kystbeskyttelsesforanstaltninger samt etablering og udvidelse af visse anlæg på søterritoriet (BEK nr. 654 af 19/05/2020).

I § 15, stk. 4, er det bestemt, at ministeren kan fastsætte regler om, en afgørelse efter miljøvurderingslovens § 25 kan erstattes af en tilladelse efter anden lov for så vidt angår projekter omfattet af lovens § 15, stk. 1. Af § 15, stk. 3, fremgår det, at tilladelser der skal erstatte en tilladelse efter § 25 skal meddeles på baggrund af en miljøvurdering efter reglerne i miljøvurderingsloven.

Af miljøvurderingsbekendtgørelsen (Bekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, BEK nr. 1376 af 21/06/2021) fremgår det af § 10, nr. 6, at en tilladelse efter § 16 a i kystbeskyttelsesloven erstatter en tilladelse efter miljøvurderingslovens § 25.

Klagevejledning

Dette dokument indeholder to afgørelser:

- afgørelse om at give tilladelse til projektet
- afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering for hele udpegningsgrundlaget

Afgørelserne kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

For afgørelserne gælder følgende:

- Kystdirektoratets afgørelse kan alene påklages for så vidt angår retlige forhold.
- Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt.
- Der klages via Klageportalen, som der er et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Man logger på via www.borger.dk eller www.virk.dk typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer i gebyr at indgive en klage. Gebyret betales med betalingskort i Klageportalen.



- Klageberettigede efter kystbeskyttelsesloven er:
 - 1) adressaten for afgørelsen,
 - 2) ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
 - 3) enhver, der har en væsentlig individuel interesse i sagens udfald,
 - 4) en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker,
 - 5) lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
 - 6) landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø,
 - 7) landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser, og
 - 8) landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

- Klageberettigede efter Natura 2000-bekendtgørelsen er:
 - 1) adressaten for afgørelsen,
 - 2) ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
 - 3) enhver, som har en væsentlig, individuel interesse i sagen,
 - 4) en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker,
 - 5) lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
 - 6) landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø,
 - 7) landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser, og
 - 8) landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis man ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Kystdirektoratet. Kystdirektoratet videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. § 18 b i kystbeskyttelsesloven.



Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen kan tilladelsen ikke udnyttes, før klagesagen er færdigbehandlet, medmindre Kystdirektoratet eller Miljø- og Fødevarerklagenævnet konkret bestemmer andet.

Thomas Larsen
Landinspektør, Specialkonsulent I Kystzoneforvaltning
+45 91 35 74 42 | tla@kyst.dk

UDKAST