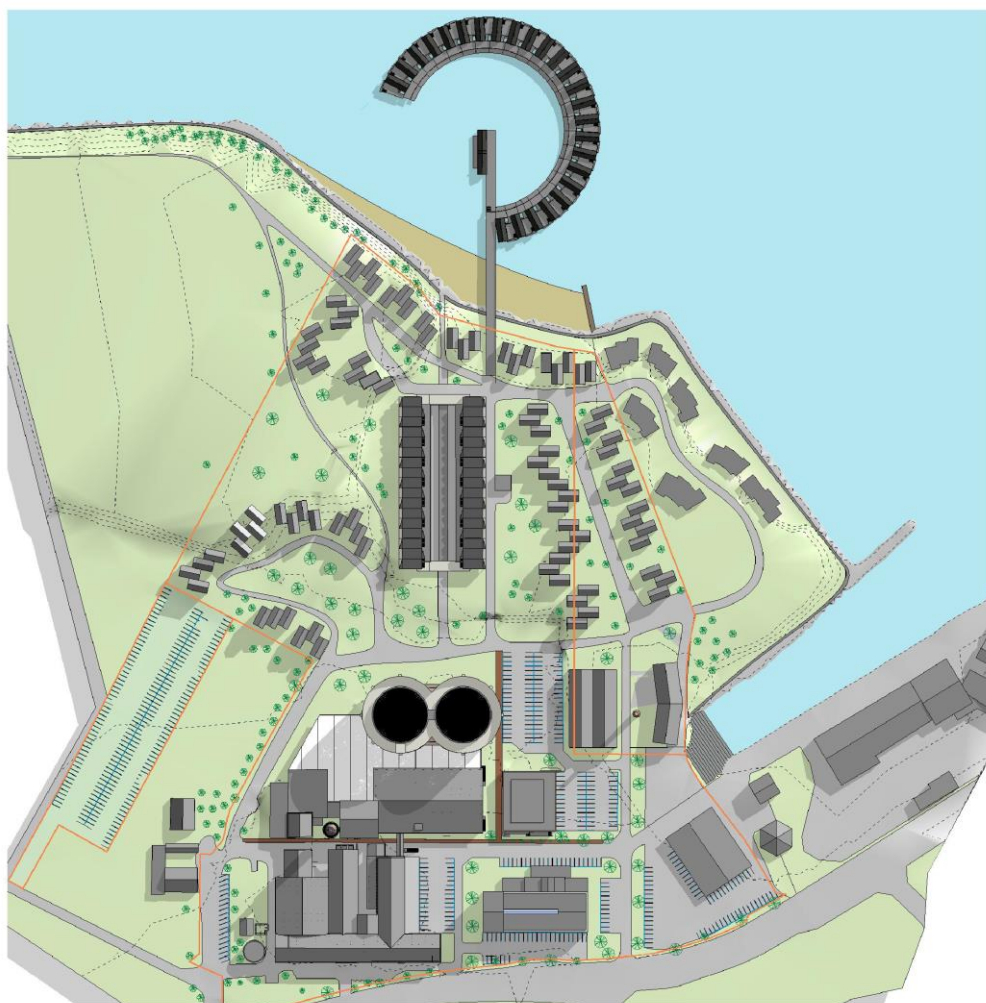


PROJEKTBEKRIVELSE til VVM-ansøgning og lokalplan

SUKKERFABRIKKEN A/S



23. juni 2021

Version 1.0

Udarbejdet af
Lillian Kristensen

Bygherrerådgiver

Lillian Kristensen. ApS
v. Lillian Kristensen
CVR-nr. 39999773

Lillian.Kristensen1@gmail.com
Tlf. 20 47 02 41

Indhold

1	Introduktion.....	6
2	Indledning.....	7
2.1	Baggrund.....	7
2.2	Vision og formål.....	8
2.3	Projektelementer.....	9
2.4	Placering og geografi	10
3	Eksisterende og Planlagte forhold, Resumé.....	11
3.1	Eksisterende forhold.....	12
3.2	Bygninger og anlæg der fjernes.....	14
3.3	Ny anvendelse af fabriksbygningerne på Sukkerfabrikken	16
3.4	Ny bebyggelse på land og vand	17
3.4.1	FERIEHUSENE.....	19
3.4.2	ØVRIGE NYBYGNINGER.....	21
3.5	Nye anlæg og bygninger på/ved vand.....	21
3.6	SAMLET NY BEBYGGELSE.....	22
4	Planforhold	22
4.1	Gældende Lokalplaner, kort præsentation	22
4.2	Gældende kommuneplan og tillæg	24
4.3	VVM- igangværende proces	25
4.4	Strandbyggelinje.....	25
4.5	Omgivelser.....	27
4.6	Naboarealer – nær bebyggelse	27
4.7	Øvrige forhold i nærhed til projektområdet.....	27
5	Teknisk beskrivelse, status og plan.....	28
5.1	Drift og anvendelse.....	28
5.2	Infrastruktur	28
5.2.1	Vejadgang	28
5.2.2	Trafikbelastning	28
5.3	Veje, stier og pladser	29
5.3.1	Parkeringspladser	29
5.4	Kyst- og havprojekt.....	29
5.4.1	Pælehuse	29
5.4.2	Spuns og strandanlæg	29

6	Miljøforhold.....	30
6.1	Lys.....	30
6.2	Affald og Genanvendelse.....	30
6.3	Energiforsyning.....	30
6.3.1	Drikkevandsforsyning	30
6.3.2	Drikkevandsinteresser	31
6.3.3	Boringer i området	31
6.4	Spildevand	31
6.5	Overfladevand	32
6.5.1	Ledninger og bassiner, funktionskrav og dimensioneringsgrundlag	32
6.6	Jord og grundvand	32
6.6.1	Hensyn til forureningen i byggeriet.....	33
6.6.2	Tilladelse til bygge- og anlægsarbejde samt ændret anvendelse på forurenede grunde	34
6.6.3	Forurening af jord- og grundvand	34
6.6.4	Afgørelse Region Sjælland	36
6.6.5	Håndtering af forureningerne af jord og grundvand i projektet	37
6.7	Landskab og forandring	38
6.8	Natura 2000/	39
6.9	Jordbassinerne i nærområdet	40
6.10	Bæredygtighed	41
6.11	Kulturhistorie	42
6.12	Arkæologi.....	42
6.13	Klima	42
6.14	Marinbiologi og sedimenttransport ift. kystprojektet	43
6.15	Støj.....	43
6.16	Risikoforhold.....	44
7	Bygge- og anlægsfasen	45
7.1	Tidsplan og Etapeplan	45
7.2	Byggeplads.....	45
7.3	Principper for bygge og anlægsarbejder	45
7.3.1	Nedbrydning	46
7.3.2	Byggeri	46
7.3.3	Gravearbejde	46
7.3.4	Dræning	46
7.3.5	Jordhåndteringsplan	46
7.3.6	Spildevand og Overfladevand i byggefasen.....	47
7.3.7	Grundvandssænkning	47

7.3.8	Anlægsarbejde på søterritoriet og i kystzonen	47
7.3.9	Affald	48
7.4	Spildevand.	48
7.5	Miljøeffekter fra anlægsarbejde.....	48
8	Alternativer.....	48
9	Bilag	50
9.1	Geotekniske forhold	50
9.2	Grundvandsforhold	50
9.3	Væsentlighedsvurdering.....	50
9.4	Klagenævnets afgørelse af Kystdirektoratets tilladelse	50
9.5	Kortlægning af beskyttede arter	50
9.6	Hydrologisk undersøgelse	50
9.7	Klimakort	50
9.8	Forureningsundersøgelse, jord og grundvand	50
9.9	Jordforurening, Afgørelse Region Sjælland 8.2.2021	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

1 Introduktion

Denne projektbeskrivelse fra Sukkerfabrikken A/S' er grundlaget for VVM-konsekvensvurderingen og indgår som bilag i VVM-ansøgningen.

Projektbeskrivelsen er tilpasset, så den indeholder alle relevante projektoplysninger, der er nødvendige for de miljøvurderinger, der skal udarbejdes som en del af miljøkonsekvensvurderingen (VVM-redegørelsen) for projektet, både for aktiviteterne på land og på vand. Den danner endvidere grundlag for den miljøvurdering / miljørapport der skal foretages som led i lokalplanen for området med tilhørende kommuneplantillæg.

Projektbeskrivelsen omfatter i nærværende version bygherrens projektønsker. Projektbeskrivelsen indeholder også alternativer, som bygherren har overvejet som grundlag for projektet. Den kan senere blive suppleret med alternativer, som VVM-myndighederne kræver belyst i forbindelse med afgrænsningen af miljøkonsekvensrapportens indhold (VVM-afgrænsningen), jf. lovens §23.

Faseopdelingen af projektet belyses for hhv. etableringsfasen (kort sigt) og driftsfasen (langt sigt). Det er ikke muligt at etapeopdele miljøeffekter i etableringsfasen, idet rækkefølgende af delprojekterne ikke kan fastlægges på forhånd. Dette afhænger af hvilken takt disse bliver solgt og gennemført i.

Kort sigt - Etableringsfasen antages at kunne strække sig over en periode på 10 år med opstart efterår 2022. "Langt sigt" er dermed efter 2032.

Bygherrens VVM-ansøgning og projektbeskrivelsens indhold er defineret af kravene i Lov om Miljøvurdering Særligt lovens bilag 7 (Oplysninger i miljøkonsekvensvurderingsrapporten). Detaljeringsgraden er tilpasset hertil. De væsentlige krav til indholdet af projektbeskrivelsen fra bilag 7 er vedlagt som bilag 1 til Projektbeskrivelsen.

Bygherren har besluttet at anmode Vordingborg kommune og Kystdirektoratet om udarbejdelse af en samordnet VVM-konsekvensvurdering efter Miljøvurderingslovens § 18 stk 2 baseret på en samordnet proces mellem Vordingborg Kommune og Kystdirektoratet ift. Plan og Projekt. De to myndigheder har aftalt at Vordingborg Kommune koordinerer processen og samler vurderingerne til én fælles VVM-tilladelse.

2 Indledning

2.1 Baggrund

Sukkerfabrikken i Stege var fra 1884 til 1989 Møns største og vigtigste virksomhed, som har sat sit præg på området og Steges udvikling. Den var et grundlæggende vilkår for tusinder af familier med hundreder af leverandører.

Efter lukningen af produktionen i 1989 står der nu en række meget karakteristiske, smukke og robuste bygninger tilbage som et ikon på en virksomhed med afgørende betydning for området. Bygningerne udgør 25.000 m² i alt. En række tekniske installationer er taget ned, mens de bevaringsværdige fabriksbygninger står intakte på det store fabriksområde, som også rummer et stort område hvor roerne blev tilkørt, vasket og det raffinerede sukker blev lagret i store siloer.

Som en del af driften på sukkerfabrikken afvaskede man roerne for jord og sten, hvilket resulterede i et stort oplag af materialer, som man brugte til opfyld eller udvaskede til bundfældning i de store jordbassiner som ligger vest for området og dækker et areal på adskillige hektar. Disse arealer "kaldet jordbassinerne" vest for Sukkerfabrikkens matrikel har med tiden udviklet sig til et spændende naturområde med delvis åbne vandområder og et omfattende stisystem. Området er af stor rekreativ værdi for bl.a. borgere i Stege-Lendemarke og er nu fredede.

Den nordlige del af grunden er også opfyldt af oprindelige jordbassiner.

Området ejes i dag af ejendoms- og investeringsselskabet Sukkerfabrikken A/S, som med udgangspunkt i en bevaring af de smukke fabriksbygninger ønsker at omdanne og udvikle området til en levende og attraktiv bydel med mad- og markedshaller, restauranter, kultur, erhverv såsom, kontorer og små værksteder og oplevelse samt Velkomstcenter.

Området skal samtidig udvikles til et attraktivt ferieområde, som kan styrke områdets generelle udvikling. Der planlægges derfor 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. Der planlægges således også 25 pælehytter nord for grunden, en ny strand, moler, badeanstalt og vandaktiviteter. Hele området er åbent og tilgængeligt for offentligheden.

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 historisk fortælling og oplevelse – hvor aktiviteter og oplevelserne i fabrikshallerne, herunder etablering af et Velkomstcenter bliver en interessant og attraktiv del af ferieoplevelsen. Og omvendt vil aktiviteterne og gæsterne i feriecenteret klart styrke aktivitetsniveauet i fabrikshallerne.

Man etablerer et usædvanligt alsidigt Oplevelses- og feriecenter som kombineres med handel, erhverv- og kultur på Sukkerfabrikkens område. Området vil udvikle sig til en ny bydel med nye muligheder for handel, oplevelse og bosætning.

Sukkerfabrikken A/S har i en årrække arbejdet med udnyttelsen af fabriksbygningerne og i de senere år er interessen herfor væsentligt skærpet. Bygningerne rummer derfor allerede aktiviteter som detailhandel, produktion, arbejdende værksteder, serviceerhverv. Der er allerede i dag en lokalplan, som dækker aktiviteterne for fabriksbygningerne, denne opdateres nu og udvides til at dække hele projektområdet.

Udviklingspotentialer består dels i en udnyttelse af de eksisterende bygningers betydelige volumen, dels i at etablere ny bebyggelse for at skabe bymæssig sammenhæng med Stege bymidte og udviklingen af de

kystnære områder langs Stege kyst. Bygningernes indbyrdes placering er tiltænkt at kunne skabe byrum der kan udnyttes til forskellige pladسدannelser, der sammen med akser ned gennem komplekset giver en urban struktur med stræder og pladser. Stierne fra fabriksområdet op gennem ferieboligområdet til kysten vil være offentligt tilgængelig, og styrke adgangen til kysten for indbyggerne i området.

En del af området er omfattet af bymidteafgrænsningen i Stege, som giver mulighed for detailhandel i eksisterende og ny bebyggelse. Detailhandel ses som en af flere måder at aktivere området – herunder de eksisterende industribygninger.

Projektet vil styrke udbuddet af lokale overnatningsmuligheder og udnyttelsen af Møns turismetilbud. Disse to målrettede indsatser ligger i direkte tråd med kommunens overordnede ambitioner om et styrket fokus på bæredygtighed, naturoplevelser og aktiv ferie i tråd med øens naturgivne styrker, med FNs 17 Verdensmål og Biosfære Møn som de overliggende bæredygtige fællesnævne.

Projektudviklingen sker i tæt dialog med Vordingborg kommune, da projektets gennemførelse ligger i tråd med Vordingborg Kommunes overordnede turismeplaner for området, og er et væsentligt element i en udvikling af Stege som center for handel og bosætning og Møn som turistdestination. Projektet vil i særlig grad øge den lokale omsætning relateret til turisme, og tænkes at kunne medvirke til at forløse et vækstpotentiale i en turismesektor i fremgang og heraf afledte erhvervsaktiviteter.

Vordingborg Kommune har støttet visionerne for udviklingen af projektet, og har i 2015 søgt og opnået Erhvervs- og Boligstyrelsens – nu Plan og Boligstyrelsen – dispensation til at bygge nye ferieboliger. Dispensationen er nu forlænget til september 2022.

Der er udarbejdet en masterplan for Projektet for Sukkerfabrikken, bilag 4, hvoraf formålet og visionen samt planerne for den fremtidige disponering af delområderne fremgår.

2.2 Vision og formål

Projektet 'Sukkerfabrikken Møn' skitserer en unik, profilskabende og fremadskuende ferieby med boliger, hotel, og oplevelser – som indrettes i den gamle Sukkerfabrik på de attraktive arealer lige ud til vandet i Stege, midt i verdensberømt natur.

Projektet skal matche Møns profil i forhold til natur og bæredygtighed, ligesom der lægges stor vægt på, at ferieområdet bliver en integreret del af Middelalderbyen Stege.

Sukkerfabrikken vil være et eksempel til efterfølgelse for genanvendelse af bevaringsværdige bygninger, der med beskedne bygningsgreb nyindrettes til aktuelle aktiviteter. De bevaringsværdige bygninger skal skabe rammen om lokale historier, håndværk og produkter, om handel, kultur, oplevelser og overnatningsmulighed. De skal sætte rammen og give en ansvarlig og meningsfuld ferieoplevelse med bæredygtighed som gennemgående tema.

Sukkerfabrikken ønsker at agere som en naturlig ambassadør for Biosfære Møn. Dette sker dels ved at sætte rammen om formidlingen om ressourcebevidst landbrug, naturlære, håndteringen af miljø og klimaudfordringer, som et genkendeligt eksempel – og dels ved at være et genkendeligt godt eksempel på forvaltning af ressourcer med høj grad af genanvendelse og bæredygtigt byggeri med energibevidste og klimasikrede løsninger.

På Sukkerfabrikken skal "det gode møde" imellem besøgende og lokale faciliteres på en måde, som skaber værdi for begge parter. Dette sker gennem de mange aktiviteter til lands og til vands på området, ved en fælles adgang til en nyanlagt strand og badeanstalt, til det nye wellness og vandaktivitetstilbud, til restauranter og butikker, madmarked og kultur i det alsidige oplevelseshus, der vil kunne fungere hele året.

Projektets store styrke at man råder over store multianvendelige bygninger, som uden større strukturelle ombygninger kan indrettes til nye formål for en relativ beskeden investering i forhold til nybyggeri. Herved kan der tiltrækkes nye brugere og virksomheder, som skaber den ønskede aktivitet – både til gavn for borgerne og gæsterne.

I dag er Sukkerfabrikkens grund én matrikel. I fremtiden vil den forventet blive opdelt i flere delområder med forskellig anvendelse og ejer. Nogle af aktiviteterne tilhører målrettet ferieformål, andre detailhandel, erhverv og kultur.

Arealet for fabriksbygningerne, indgår planlægningsmæssigt i dag i Bycenterafgrænsningen for Stege, både nu og fremover. Den sydlige del af projektområdet vil være typiske anvendes til detailhandel og byfunktioner på tilsvarende vis som andre byområder i Stege, og infrastrukturen skal via lokalplanen kunne udlægges til offentlig vej- og stiforsyning samt parkering for disse.

2.3 Projektelementer

Planlægningen for Sukkerfabrikken A/S omfatter ejendommen, Kostervej 2, Møn, 4780 Stege, Matrikel 6a og 6bu, Lendemarke, som ejes af Sukkerfabrikken A/S.

, Matr. 6bk, Et mindre areal midt projektområdet, Matr. 6bv, "ved skorstenen" samt et areal som skal anvendes til parkering, matr. 6 bm.

Området udgør ca. 88.887 m². På grunden er der i BBR registreret 26 bygninger som hidrører fra sukkerfabrikken med en samlet bygningsmasse på 25.472 m² der tidligere rummede Sukkerfabrikkens forretning og produktion.

I forbindelse med det nye ferie- og oplevelsescenter ønskes det at nedrive ca. 3.000 m² bygninger fra sukkerfabrikkens drift.

Alle øvrige bygninger vil indgå aktivt i den fremtidige anvendelse som et aktivt center for detailhandel, oplevelsescenter, kulturaktiviteter, mad- og markedshaller, restauranter, erhvervsarealer samt Velkomstcenter. Disse aktiviteter rummes allerede af den eksisterende lokalplan C.15.14.01 af 26.5.2011 og videreføres i samlet lokalplan.

I en af bygningerne, saftstationen planlægges indretning af hotel med 110 værelser, ligesom der også planlægges vandrehjem i andre bygninger.

Aktuelt er der en ny bygning for dagligvarehandel under etablering i grundens sydøstlige hjørne.

Der nyopføres ca. 36.500 m² til 500 ferieboliger, wellness og vandaktiviteter, parkeringshus mv. i området nord for fabrikshallerne. På ydersiden af siloerne bygges 110 ferieboliger i 9 etager med underste etage 8-9 meter over terræn.

Siloerne anvendes i dag fortsat til lager for sukker. Dette lejemål ophører, når projektet igangsætter byggeriet af boliger på siloerne.

Detaljeret præsentation af projektets delelementer fremgår af afsnit 6.

2.4 Placering og geografi

Sukkerfabrikken er beliggende på Møn, Kostervej 2, 4780 Stege på tre matrikler med et samlet areal på 90.000 m².

Disse består af følgende:

Matr. 6a, Lendemarke, Stege Jorder	76.623m ² ,	Ejet af Sukkerfabrikken A/S
Matr. 6bu, Lendemarke, Stege Jorder	9.950 m ² ,	Ejet af Sukkerfabrikken A/S

Endvidere omfatter planlægningen også arealer ejet af Vordingborg kommune, omfattende:

Stiarealet langs nordkysten nord for Matr. 6a:

Del af Matr. 6bk, Lendemarke, Stege jorder	2.120 m ²	Ejet af Vordingborg kommune
"Ved Skorstenen", Matr. 6bv, Lendemarke, Stege Jorder	194 m ² ,	Ejet af Vordingborg kommune

<u>Samlet projektareal</u>	<u>88.887 m²</u>
----------------------------	-----------------------------

Herudover inddrages "Areal til Byformål" Matr. 6bm, Lendemarke, Stege Jorder, til fremtidig parkering", under fortsat kommunalt ejerskab.	6.169 m ²	Ejet af Vordingborg kommune
---	----------------------	-----------------------------

Vordingborg kommune har givet tilsagn om, at Sukkerfabrikken A/S kan erhverve Matr. 6bv samt del af Matr. 6 bk, med et "letter of intent", som forventet effektueres når lokalplanen er godkendt. I første omgang Vordingborg kommune giver Sukkerfabrikken A/S fuldmagt til at planlægge for disse arealer og efterfølgende at disponere jfr. indgået Letter of Intent. Kystarealet skal også fremover omfatte en offentlig sti langs kysten.

Vordingborg kommune ejer Matr. 6bm, som i nugældende kommuneplan er udlagt til beboelsesformål. Arealet bliver med den kommende lokalplan og kommuneplantillæg ændret til rekreative formål/parkering, således at forstå at parkeringspladserne anlægges etapevis, og at det resterende område anvendes til rekreative offentlige formål. Der bliver herfra offentlig stiadgang til feriecenterbebyggelsen, til Sukkerfabrikkens gamle bygninger og til kyst/strandområdet.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Kostervej, mod øst af Støvvasen/Vejerboden og Sukkerhavnen, mod nord af kystlinjen Stege bugt, mod vest af boliger de, der engang husede arbejdere og funktionærer tilknyttet Sukkerfabrikken.

Syd for Kostervej er der et boligområde, fra omkring 1900-tallet, som er vokset op omkring sukkerfabrikken i Lendemarke.

Mod øst afgrænses området af Sukkerhavnen og syd herfor at et erhvervsområde til pladskrævende detailhandel.

Mod Nordvest er der et lokalplanlagt område udlagt til helårsboliger/ferieboliger, kaldet Vejerboden. Vejadgangen til dette område sker gennem Sukkerfabrikkens matrikel, Vejadgangen er tinglyst.

3 Eksisterende og Planlagte forhold, Resumé

Det samlede området udgør ca. 95.000 m², der i dag dels rummer de gamle fabriksbygninger, dels et område med jordbassiner, interne veje og ramper og arealer, der henligger udyrket.

På Sukkerfabrikken A/S matrikler er der i dag 24 bygninger med et bebygget areal på 14.623 m² og et etageareal på ca. 25.000 m². Disse rummede tidligere Sukkerfabrikkens forretning og produktion. Bygningsmassen er fordelt på store fabriksbygninger og administrationsbygning samt mindre lagerbygninger og værksteder. Fabriksbygningerne og administrationen er samlet på tværs af matriklen.

Hovedparten af bygningerne er høje røde murstensbygninger fra perioden 1889 – 1929, i alt ca. 16.000 m². Disse er SAVE registreret i bevaringsklasse 3, enkelte dog 2.

De øvrige ca. 9000 m² består af nyere haller, lagre og værksteder samt de to store siloer, som bygget i perioden 1948 til 1988. Ingen af disse er bevaringsværdige, og ca. 3.000 m² lagerbygninger nedrives.

Mod syd, mod Kostervej – er der 3 vejadgange, og mellem bygningerne og rundt i området er der interne veje, åbne pladser samt parkeringsarealerne. De grønne områder henligger udyrket.

Området i den nordlige del af grunden har tidligere rummet den udendørs behandling af roer ved ankomst med tilkørsel, ventebaner og læsseramper. Der er store støbte bassiner som blev anvendt til vask af roerne ved modtagelsen, hvorfra vaskevand og jord blev afledt til jordbassinerne.

Roebassinerne og ramperne står stadig solidt i området og vil blive bevaret så de kan indgå som fundament og arkitektonisk og kulturhistorisk element for en gruppe feriehus "Roeramperne" En hævet vej fører op over Roerampen, og ned igen mod nord og øst ud af området. Denne vej fjernes, og der etableres en ny sikker vejadgang.

Vaskevand og jord fra sukkerfabrikken er blevet ledt til jordbassinerne på den nordlige del af grunden samt til jordbassiner vest for grunden. De nordlige og østlige bassiner er med tiden blevet fyldt med jord mens de vestlige stadig har åbent vandspejl.

I området ved Jordbassinerne er et rigt fugleliv med mange rastende vadefugle. Området er nu fredet. Offentligheden har adgang til området via et omfattende stisystem, som også er forbundet med kyststien der passerer nord for feriecenteret.

Nord for den nuværende kystlinje mod nord etableres der en strand,

I forbindelse med det nye ferie- og oplevelsescenter opføres ca. 36.500 m² nybyggeri, primært som ferieboliger og vandland samt ved tilbygning til den gamle fabriksbygninger med glasoverdækkede rum.

Projektet for Sukkerfabrikken disponeres med følgende bygningsmæssige delområder:

1. Sukkerfabrikken – ny indretning til bl.a. detailhandel, kultur, oplevelse, erhverv, kontorer, turisme, overnatning, restauranter, velkomstcenter. Dette område er i lokalplanen fra 2013 udlagt til bycenterformål, og dette planlægges fortsat.

Hovedparten af disse aktiviteter rettes både mod lokale og gæster i feriecenteret og på hotellet.

Der indrettes hotel med 110 værelser til udlejning på døgnbasis – i den gamle saftstation

2. Centerfaciliteter som specifikt knyttes til feriecenteret. Vand og wellness, oplevelsesunivers – inde i siloerne, i en af fabriksbygningerne samt nybygning i området mellem siloerne og kedelhuset
3. Op til 500 Ferieboliger – opførelse af ferieboliger i 5 samhørende grupper med 475 boliger på terræn, på de gamle roeramper midt i den nordlige del af matriklen samt på ydersiden af de to sukkersiloer.
4. Detailhandel i det sydøstlige hjørne mod Kostervej.

Bycenterområdet som er udlagt i den nuværende lokalplan for 2/3 af fabrikshallerne vil blive justeret, så det dækker de funktioner, der særligt er rettet mod offentligheden og som har en karakter, hvor disse funktioner ikke har feriecenteret som primært fokus.

Anvendelsen af den fabrikshallerne i den gamle sukkerfabrik vil variere over tid inden for den nuværende lokalplanramme og inden for den beskrevne type aktiviteter. Nedenstående beskrivelse af planlagt indretning og anvendelse er derfor et øjebliksbillede. Ændret anvendelse vil i en del tilfælde kræve ny byggesagsbehandling.

Fabriksbygningerne vil blive indrettet, så de fortsat er multianvendelige - for bedst muligt at skabe et godt grundlag for fremtidig aktivitet når behovene måtte ændre sig. Dette er bæredygtig planlægning, både i forhold til ressourceanvendelse og affaldsminimering.

3.1 Eksisterende forhold

Området indeholder 26 bygninger med et samlet etageareal på i alt 25.000 m² bygningsmasse, der tidligere rummede Sukkerfabrikkens forretning og produktion. heraf nedrives ca. 3.000 m² af de nyere produktionsbygninger, mens hovedparten af bygningsmassen får ny anvendelse.

BBR oversigt over BYGNINGER, maj 2021										
Nr	Bebygget Areal, m2	Bygningsareal m2	kælder, m2	tagetage	Erhvervsareal status, m2	Erhvervsareal Plan, m2	Anvendelse, status	anvendelse, faktisk	opført år	Matr. nr.
Bygning nr. 1	840	1680	250		1680	1680	til industri uden integreret prod.apparat/ålefarm	ålefarm (nu nedlagt)	1884	6a
Bygning nr. 2	1055	2210	100		2210	2210	til industri uden integreret prod.apparat/ålefarm	ålefarm 1758 m2 (nu nedlagt), lager 30 m2, røgeri 30 m2, stålsliberi 92 m2, undervisning 300 m2	1884	6a
Bygning nr. 3	370	740			740	740	værksted	lager	1962	6a
Bygning nr. 4	810	1620			1620	1620	til industri uden integreret prod.apparat/ålefarm	ålefarm (nu nedlagt)	1884	6a
Bygning nr. 5	1292	3486			3486	3486	Kontor, handel og lager	saftstation (galleri mv), Rema 1000 (932+90+2)m2	1884	6a
Bygning nr. 6	304	458			458	458	Kontor, handel og lager	Bolchefabrik og klublokaler	1948	6a
Bygning nr. 7	findes ikke					0				6a
Bygning nr. 8	660	1320			1320	1320	lager	lager (Danisco og Jemo-Pharm)	1929	6a
Bygning nr. 9	525	1575	200	240	1815	1815	Kontor, handel og lager		1884	6a
Bygning nr. 10	findes ikke					0				6a
Bygning nr. 11	300	600			600	600	lager	Jupiter Metal (300 m2 værksted, 300 m2 kontor/kantine)	1884	6a
Bygning nr. 12	200	200			200	200	lager	Jupiter Metal	1974	6a
Bygning nr. 13	280	280			280	280	lager	Jupiter Metal	1974	6a
Bygning nr. 14	68	68			68	68	værksted	Jupiter Metal	1960	6a
Bygning nr. 15	80	80			80	80	lager (tidl. Varmecentral)	tomt	1961	6a
Bygning nr. 16	110	110			110	110	værksted	autoværksted for busser	1970	6a
Bygning nr. 17	240	240			240	240	kontor, handel og lager	lager (Møn kommune)	1884	6a
Bygning nr. 18	80	80			80	80	produktion	tomt (tidl. Pumpestation)	1960	6a
Bygning nr. 21	379	379			379	0	lager	lager (Seas, Henrik Hjortkjær, Ulvshale Camping, TDK-Export)	1962	6a
Bygning nr. 30	60	60			60	60	produktion	pumpehus	1976	6a
Bygning nr. 31	1365	1365			1365	1365	lager	sukkersilo med elevatorårn	1963	6a
Bygning nr. 32	1170	2340			2340	2340	lager	lager /Kelsen	1929	6a
Bygning nr. 33	744	744			744	0	lager	læssehal (Danisco)	1964	6a
Bygning nr. 38	90	90			90	0	lager	Lager (Danisco)	1974	6a
Bygning nr. 44	327	327			327	327	produktion	oliebeholde	1962	6a
Bygning nr. 53	904	1780	904		2810	2810	kontor, handel og lager	brugere	1983	6a
Bygning nr. 1	1.442	1.442			1.442	700	lager	lager	1965	6bu
Bygning nr. 2	928	928			928	0	lager	lager	1979	6bu
26 bygninger	14.623	24.202	1.454	240	25.472	22.589				

Oversigt over nuværende bygninger jfr. BBR.



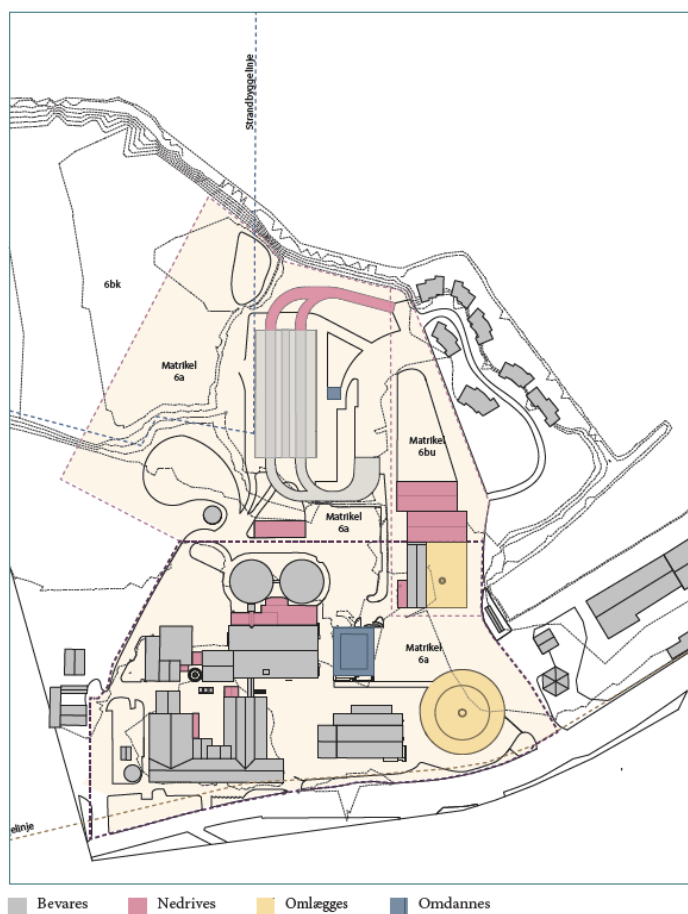
3.2 Bygninger og anlæg der fjernes

Enkelte af de eksisterende fabriksbygninger skal fjernes, da de ikke har en tilstand eller en beliggenhed der gør dem egnet til at indgå i planerne for fremtidig anvendelse. I alt planlægges ca. 3000 m2 bygninger fjernet.

Dette omhandler følgende bygninger.

Nr	Bebygget Areal, m2	Bygnings-areal m2	Erhvervs-areal status, m2	Erhvervs-areal Plan, m2	Anvendelse, status	anvendelse, jfr BBR	opført år	Matr. nr.
Bygning nr. 21	379	379	379	0	lager	lager (Seas, Henrik Hjortkjær, Ulvshale Camping, TDK-Export)	1962	6a
Bygning nr. 33	744	744	744	0	lager	læssehal (Danisco)	1964	6a
Bygning nr. 38	90	90	90	0	lager	Lager (Danisco)	1974	6a
Bygning nr. 1, 740 m2 fjernes	1.442	1.442	1.442	700	lager	lager	1965	6bu
Bygning nr. 2	928	928	928	0	lager	lager	1979	6bu
5 bygninger	<u>3.583</u>	<u>3.583</u>	<u>3.583</u>	<u>700</u>				

Tegningen viser med rødt de bygninger der fjernes.



3.3 Ny anvendelse af fabriksbygningerne på Sukkerfabrikken

Fabriksbygningerne i den gamle sukkerfabrik er ikke fredede, men samlet registeret som bevaringsværdige med en fælles klassifikation, bevaringsklasse. 3. (andetsteds anføres der en individuel SAVE vurdering, denne findes og skrives på)

Dette indebærer at alle ændringer af facaden sker med respekt for bygningernes arkitektur efter kommunens godkendelse, og myndigheden ved ansøgning om nedrivning skal tage specifikt stilling hertil efter høring af bl.a. museet.

Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Bevaringsværdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie:

- Er bygningen et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik?
- Er bygningstypen eller bygningsformen sjælden?
- Har bygningen dannet forbillede for andre bygninger?
- Står bygningen intakt?
- Er udskiftninger og ombygninger tilpasset bygningens udtryk?
- Er bygningen betydningsfuld i gadebilledet eller i landskabet?

Bygninger med den højeste **værdi 1** vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.

Bygningerne med **værdierne 2-4** er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Fabriksbygningerne er i projektet navngivet efter deres oprindelig funktioner: Sukkerhuset, kogehallen, saftstationen, Kedelhuset, sukkerlageret, pakkehuset, værksted, smedje, siloer, administration etc.

Den samlede fremtidige anvendelse i fabriksbygningerne skal dække over funktioner som detailhandel, mad- og markedshaller, kulturaktiviteter, værksteder, overnatning/vandrehjem, restauranter, et velkomstcenter for turisme, wellness, fritidsaktiviteter. Det er funktioner, som kan rummes i et bycenter, og som også har et vigtigt samspil med et feriecenter.

Der er aktuelt en konkret plan for den påtænkte anvendelse, men anvendelsen vil kunne veksle over tid – afhængig af efterspørgslen - med respekt for lokalplanen.

Bygningerne planlægges forbundet af et nyt, glasoverdækket centralt torv, som samler de vestlige fabriksbygninger med sukkerhuset, kogehallen og pakkehuset.

Feriecenterets hovedindgang er tiltænkt at skulle placeres i Sukkerhuset mod Kostervej, hvor et Velkomstcenter, drevet under ledelse af Vordingborg Kommune placeres ved hovedindgangen.

De eksisterende bygninger genanvendes med mindst muligt indgreb i facade og indre. Bygningerne er solidt konstrueret til at kunne håndtere store laster, typisk i en søjle-dækkonstruktion som giver en stor fleksibilitet for alsidig anvendelse. Der er solide søjler og dæk – og en stor loftshøjde på 3-6 meter??, som muliggør at man eksempelvis kan indskyde dæk og etager, indrette sig med rum i rummet og fleksibelt kan placere skillevægge efter behov. Alle ydermure er ligeledes i god stand men ikke isoleret.

Der vil være behov for en fremtidig opdeling af bygningen til forskellig opvarmning, således at man kan minimere energiforbruget.

Sukkerhuset er robust og rummeligt med kompakte søjlegange og højt til loftet. Huset deles i tre områder: et Velkomstcenter for turisme, som etableres i samarbejde med Vordingborg Kommune, et 5.000 m2 stort indendørs lege- og læringsland kaldet "Ottos oplevelsesfabrik" samt et afsnit med mad- og markedshaller med vægt på lokale procenter og produkter.

I den gamle saftstation etableres hotel/hotellejligheder i x etager ved nænsom genindretning af den gamle flotte bygning. Bygningen planlægges at rumme 110 hotelværelser. Bygningen vil i bevare den ydre form og facade, idet der dog vil blive åbnet for at isætte flere og større vinduespartier i for at kunne bygge værelser i fornuftig størrelse med tilstrækkeligt dagslys og som opfylder krav om redningsåbninger mv.

Skorstenen fra Sukkerfabrikkens varmecentral er i god stand og skal bevares som et signatur for projektet, - Et ikon for at dette feriecenter og aktivitetsområde bærer en fortælling om en epoke i Møns historie, hvorfra arven og værdierne bæres ind i en ny tid.

På ydersiden af siloerne ønskes der mulighed for at etablere ferielejligheder fordelt på 9 etager, som monteres som let byggeri med egen bærende konstruktion, og siloerne som støtte. Inde i siloerne etableres oplevelsesområde i den ene silo og bassin til vandland i den anden silo i direkte forbindelse til det nye wellnessområde og vandoplevelseshuset i det gamle kedelhus.

På toppen af de to siloer, er det er tiltænkt at der etableres leisure-område med plads til en restaurant, taghave, wellnessområde med sauna, bade og massagerum.

I bilag 5 er en detaljeret gennemgang af alle væsentlige bygninger, deres historie og planlagt anvendelse.

I hovedtræk planlægges følgende aktiviteter med angivelse af placering:

<u>Fabrikken</u>	<u>Placering</u>
1 Velkomstcenter - reception, outdoor-center, turistinformation	Sukkerhuset
2 Ottos oplevelsesfabrik - læringshus og legeland	Sukkerhuset/kogehallen/elværket
3 Møns madhus - glasoverdækket opholdsrum	nyt
4 Møn Merkantil - markedshaller, mad og handel	Pakkehuset
5 Saftstationen - hotel	Saftstationen
6 Værkstederne - Værksteder og kursus/arbejdende værksteder	Smedjen og værkstedet
7 Badehuset - vandland, kurbade og svømmehal	Kedelhus
8 Sukkerhallerne konference /event	Sukkerlageret
9 Kontorhuset Kontor og mødelokaler	administration
11 Silo Sky Park, taghave og Skybar	Silo 1 og 2
12 Vandrehjem	Sukkerhuset/laboratoriet
13 Restaurant	Pakkehuset

3.4 Ny bebyggelse på land og vand

Der bygges følgende:

OVERSIGT

Delområde A – bycenterområde

De gamle fabriksbygninger ændres således:

Der bygges et overdækket "Sukkertorv" nord for Sukkerhallen

Sukkerhallen ombygges indvendigt til Velkomstcenter, restaurant, vandrehjem, madmarked, legeland, møde- og konferencefaciliteter/kulturhus.

Hotel med ca. 110 værelser i "Saftstationen", som hotel med udlejning af værelser på dagsbasis. Kan efter behov ændres til ferielejligheder i den endelige disponering.

Delområde B

Der bygges ny Rema 1000, og matriklen frastykkes. Området indgår derfor ikke i den fremtidige planlægning.

Delområde C

Centerbygninger til feriecenter: Vandoplevelse, wellness, aktivitetsrum, opholdsareal på topdækket over siloerne (ny etage), parkeringshus.

Ferielejligheder på ydersiden af de to siloer.

Delområde D:

Kysthusene/ Roetophusene, huse med ferielejligheder i 2-4 etager.

Delområde E:

Sukkerhusene, Huse med ferielejligheder i 3-4 etager.

Delområde F:

Parkeringsareal, som ibrugtages etapevis. Midlertidig rekreativ anvendelse.

Delområde G:

Roeramperne. Ferielejligheder i 1-3 etager

Delområde H:

Offentligt tilgængeligt kystareal, med sti øst-vest, adgangsforbindelse mellem feriecenteret på land og nyetableret strand/kystaktiviteter + adgang til pælehusene.

Delområde I:

25 Pælehuse som feriehus, bygget i en cirkel med tilhørende badebro som adgangsvej.

Badeanstalt med omklædning, offentligt tilgængeligt.



3.4.1 FERIEHUSENE

Der planlægges **500** ferieboliger i området, fordelt på 5 grupper på land og en gruppe pælehuse ude i vandet nord for kysten.

Der er med dispensationen til planlægning tilladt op til 500 ferieboliger (huse/lejligheder). Fordelingen af antallet af ferieboliger mellem disse i de 5 grupper kan ved den videre projektering variere, men højderne og etagemeter byggeri 2 i delområderne vil blive respekteret.

Disse feriehus på land placeres i 5 grupper således:

A. Ferielejligheder på Roeramperne med tilhørende bassiner.

På den eksisterende konstruktion for roeramperne, placeres ca. 30 -40 feriehus i 1-2 etager, i alt op til **60-80** ferielejligheder, størrelse variabel 40-80 m², etageareal planlagt. 6000 m².

De tidligere roebassiner har en solid betonkonstruktion med meterhøje vægge, der kan indgå i funderingen af husene på roeramperne som bygges på overkanten af heraf, suppleret med pæle efter behov. En prioritering af genbrug af materialer, bevaring af en fortælling og et byggeri i unikt miljø med bevaring af en særlig fortælling. Husene funderes hævet over terræn, med naturlig ventileret sokkel.

Vaskebassinerne bevares, og vil enten stå med vand – som dekorative og pædagogiske regnvandsbassiner – og/eller fyldt med jord som haver og rekreative områder, knyttet til lejlighederne på Roeramperne.

De udvendige roebassiner med øst vil enten indgå som rekreative arealer vand/have eller som parkeringsareal, hvis der opstår et behov herfor. Bassinerne vil alle blive tætnet, så der ikke kan ske nedsivning eller indsyning. Afløbet herfra vil alene blive regnvand/overfladevand fra området.

B. Feriehuse "Roetoppene" - omkring roeramperne

I området omkring Roeramperne – kaldet Roetopperne – etableres ca. 60 feriehuse i 1-3 etager, med i alt **100-140** ferielejligheder i varierende størrelser. Samlet areal planlagt maks. 12.000 m². Husene bygges med let trækonstruktion på let punktfundament hævet over terræn. Fundamentet er herved naturligt ventileret.

C. Ferielejligheder på Siloerne

100-120 lejligheder i en størrelse fra 60 -100 m² bygges op på ydersiden af siloerne som lette trækonstruktioner i 9 etager. Dette kan f.eks. være 108 lejligheder á 90 m² eller en fordeling på større og mindre lejligheder, afhængig af behovet på opførelsestidspunktet. Etageareal planlagt 10.000 m².

Underste etage hæves 8-9 meter over terræn. Siloerne støtter konstruktionen mht. vindbelastning, men konstruktionsmæssigt planlægges byggeriet funderet i terræn via søjler. Facaderne brydes af inderliggende altaner og beklædes med træ /beplantninger som lodrette haver.

D. Ferielejligheder ved Jordbassinerne, "Sukkerbyen Vest" /Sukkerhusene

50 - 80 Ferielejligheder som 8-10 punkthuse i 3-4 etager, med et samlet etageareal planlagt 4000 m². Husene bliver arrangeret på kanten af naturområdet, rundt om den gamle læsseplads. Husene funderes med dæk hævet over terræn, med naturlig ventileret sokkel.

E. Ferielejligheder ved Sukkerhavnen, " Sukkerbyen Øst" /Havnehuset

48 -80 Ferielejligheder i to blokke på 2-3-4 etager, placeret ved Fabrikkens gamle havn i sydøst. Samlet etageareal planlagt maks. 6000 m² . Husene funderes med dæk hævet over terræn, med naturlig ventileret sokkel. Udføres i Etape 3B.

Træ er valgt som et let, bæredygtigt materiale, og som reducerer vægten af konstruktionen. Det muliggør samtidig at der arbejdes med præfabrikeret elementbyggeri, hvilket kan reducere byggeperioden afgørende samtidig med at byggepladsaktiviteten minimeres.

F. Pælehuse på vand

I forlængelse af Sukkerfabrikkens hovednerve - roebanen - opføres en træbro, der forbinder en badeanstalt og pælehusene med Sukkerfabrikken. 27 Pælehuse er fordelt på et cirkelslag, lagt omkring en centralt placeret badeanstalt og et serveringssted.

Der hvor cirkelslaget hæfter sig på træbroen, nedtrappes broen til et lavereliggende forløb, så man kommer tættere på vandoverfladen. Badeanstalten og de omkringliggende arealer tænkes etableret på flydepontoner, så man altid er tæt på vandspejlet. Badeanstalten samt vandområdet i indercirklen tænkes som et offentligt område, hvor der er mulighed for badning og sejlads i beskyttet farvand.

Husene opføres på pæle, med en gulvkote der ligger 2,5 meter over daglig vande, for at sikre husene mod høj vandstand. For at sikre mod isskruninger fastgøres der et foringsrør, uden på pælene, således at evt. isskruninger ikke stuves op foran husene.

Husene er ens og har en størrelse på ca. 55 m², planlagt maks. etageareal 1600 m² . De indrettes med 4 faste

sovepladser, fordelt på 2 værelser samt en sovehems. Fra køkken-alrummet skabes der en stor udsigt gennem et diagonalt hjørnevinduesparti.

Husene opføres som sorte træhuse med vandret klink-beklædning på facaderne. Mellem husene etableres en terrasse, som er lukket på 3 sider. Den tilstødende facade på nabohuset er udført som en helt lukket facade, skærmet mod vinden og mod indkik fra naboen. Fra terrassen er der adgang til en lavereliggende båd- og badebro. Adgang til husene sker via terrassen, der er forbundet til forbindelsesbroen.

3.4.2 ØVRIGE NYBYGNINGER

Detailhandel

I området syd for Sukkerhavnen etableres i 2021 ny detailhandel på ca. 4700 m². Projektet er igangsat inden for gældende lokalplan.

Parkeringshus

Vest for Sukkerhavnen (nuværende værkstedsområde) vil der blive etableret parkeringshus i 3-4 etager, bygget på med tæt søjle/dækkonstruktion passende diskret afskærmet f.eks. i strækmetal med plads til ca. 180 biler.

Siloerne

På toppen af de to siloer er der planlagt et leisure-område med plads til restaurant, taghave, wellnessområde med sauna, bade og massagerum.

Wellness/vandoplevelse

Mellem siloerne og det gamle Kedelhus etableres Vandoplevelseshus på ca. 3000 m² til underholdning med vand som tema. Siloen, med en højde til loftet på 34 meter, indrettes til vanddrutschebaner, klatning, svømning og dykning.

Endvidere etableres et center for Vandoplevelse – et vandland for hele familien – med bassiner, vanddrutschebaner, vandfald, og leg i Silo 1, og faciliteter til omklædning, cafe, afslapning, wellness, behandlinger, massage, spa og saunaer som nybyggeri i området mellem Silo 1 og kedelhuset.

I det gamle kedelhus indrettes til vand/wellness for voksne som et mere eksklusivt miljø.

3.5 Nye anlæg og bygninger på/ved vand

Fra kysten etableres der en lang træbro der rækker ud til en badeanstalt og som et cirkelslag rundt til pælehusene. Dette etableres på flydeponter, tæt på vandspejlet.

Ved kysten, hvor der i dag er en lodret overgang fra stien til vandet, etableres der en offentlig kystsikret strand. Denne etableres ved spuns i en afstand fra nuværende kyst på 5-20 meter. Bag denne fyldes rent strandsand, pumpet ind når der oprenses sejlrinde. Dette ansøges særskilt. Alternativet eller supplerende kan man tilkøbe rent strandsand til levering

3.6 SAMLET NY BEBYGGELSE

PLAN for etablering - med antal enheder /område, størrelse, m2 bebygget grundareal og etageareal						
Etape	Nr. på tegning	NYE Ferieboliger og detail	Antal	m2/enhed	Etageareal m2	Bebygget areal m2
1B	21	Sukkerbyen 1, Roeramperne, ferielejligheder i 1 -2 etager,	80	83	6.600	2.200
1B	22	Sukkerbyen 1, Roetoppene, Feriehuse 2-3 etager,(KYSTHUSENE)	120	80	9.500	2.700
1B	23	Sukkerbyen 1, Pælehusene, feriehuse på vand,	25	55	1.375	1375
2B	18	Sukkersiloerne, ferielejligheder i 9 etager,	110	90	6.000	650
3A	20	vest Sukkerbyen 2, ferielejligheder, 3-4 etager, SUKKERHUSENE	80	78	6.200	2500
3B	20	HAVNEHUSET øst, Sukkerbyen 2, ferielejligheder, 3-4 etager, + P-	25	72	1.800	600
		Lejligheder indenfor Feriecentret, ikke fordelt	60	80	4800	1000
		FERIEHUSE I ALT	500		31.475	10.025
2A		Vandoplevelse/wellness			4000	3000
		Restaurant/tophave på siloer			4000	
1C		Hotelværelser	105			
3B		Parkeringshus, 3 etager, 180 pladser			3300	1100
3B	19	Sukkerbyen 2 Detailhandel, varieret (Rema 1000)			4700	4700

4 Planforhold

Planforhold – lokalplan, kommuneplan og VVM

4.1 Gældende Lokalplaner, kort præsentation

I området er der i dag to gældende lokalplaner:

Lokalplan C-15.14.01 for Centerområde Stege Sukkerfabrik, maj 2011. Denne omfatter arealet mod syd, med fabriksbygningerne og siloerne.

Lokalplan C-15.14.01 rummer overordnet de samme aktiviteter og anvendelsesmuligheder som den kommende lokalplan gør for dette område. Lokalplanen er opdelt i 3 delområder med følgende bestemmelser:

Delområde 1 må kun anvendes til lageroplag, ikke miljøbelastende erhverv, kulturformål og liberalt erhverv (f. eks. kontorer, administration, restauranter, klinikker). Mod Sukkerstrøget kan der etableres detailhandel i stueetager jævnfør detailhandelsområde på kortbilag 4.

Delområde 2 må kun anvendes til ikke miljøbelastende erhverv, liberalt erhverv, kulturformål og detailhandel i stueetager jævnfør detailhandelsområde på kortbilag 4.

Delområde 3 må kun anvendes til liberalt erhverv, detailhandel i stueetager, boliger, hotel og ferielejligheder. Indtil delområdet er fuldt udbygget med boliger kan der, i det omfang boliger ikke generes, gives særskilt tilladelse til anvendelse til kulturformål

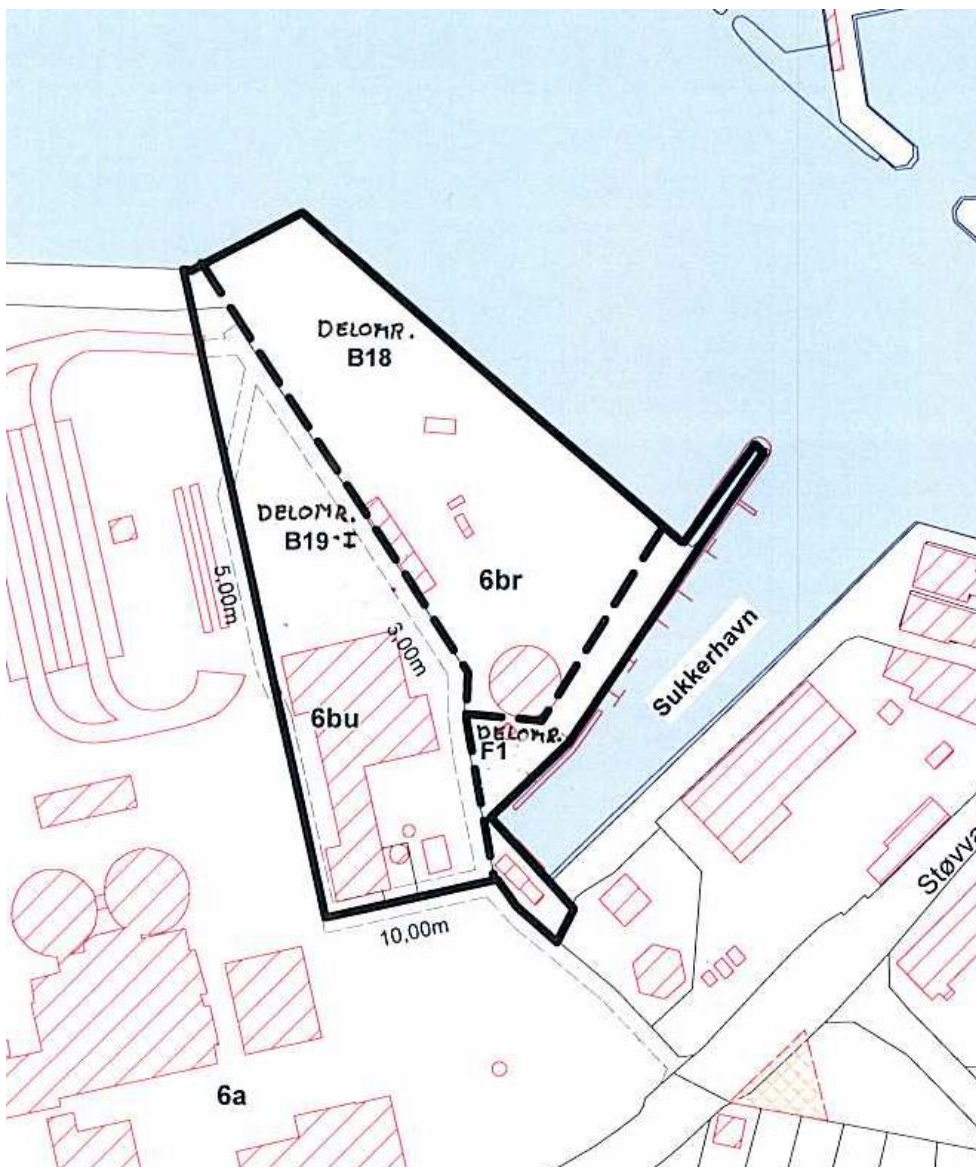


Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- bymidteafgrænsning (detailhandelsområde)
- delområdegrense
- byggefelt

Lokalplan 100, Boligområde ved den tidligere Sukkerfabrik i Lendemark-Stege for den nordøstlige del af området, dele af matrikel 6BU, herunder også boligområdet ved Vejerboderne fra 2006. Endvidere matri. 6bv, som er ubebygget på 198 m².

Denne lokalplan udlægger matri. 6bu og 6br til boliger, På arealet mod øst er Vejerboderne bygget. På sukkerfabrikkens areal Matr. 6bu, rummer lokalplanen mulighed for at der kan opføres indtil 3 punkthuse i 2-5 etager. Punkthusene kan opføres med en totalhøjde på maksimalt 16 meter målt fra naturligt terræn. Der er desuden mulighed for indretning af kontorer og andre lignende liberale erhverv i begrænset omfang.



4.2 Gældende kommuneplan og tillæg

Den gældende Kommuneplan dækker perioden 2018-2022, vedtaget 30. oktober 2019.

Denne afspejler de gældende lokalplaner, og der er ikke taget forskud på planlægningen af feriecentret.

4.3 VVM- igangværende proces

Der er igangsat en proces med samordnet VVM-vurdering for både projekt og plan, fælles for Vordingborg Kommune og Kystdirektoratet. Det er aftalt at Vordingborg kommune er koordinerende myndighed, og Niras er VVM-rådgiver.

4.4 Strandbyggelinje

Strandbeskyttelseslinjen dækker i dag det nordvestlige hjørne af projektområdet.



Naturstyrelsen har den 9. november 2015 meddelt Dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinjen til Vordingborg Kommunes forsøgsprojekt efter forsøgsordningen for kyst- og naturturisme, jf. planlovens § 5 til projektet Aquapark Møn.

Heri skriver Naturstyrelsen:

”Som det fremgår af Erhvervs- og Vækstministeriets afgørelse af dags dato om en forsøgstilladelse til projektet i henhold til planlovens § 5, har Erhvervs- og Vækstministeriet fundet, at projektet opfylder forsøgsordningens tre kriterier i planlovens § 5, stk. 1.

Det fremgår af § 2 i lov om ændring af lov om planlægning og lov om naturbeskyttelse, at der kan ske videregående fravigelse af en række bestemmelser, end det er muligt efter de gældende regler for projekter, der ikke er omfattet af forsøgsordningen.

Det betyder i forhold til projekter, der vedrører arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser i § 8 eller § 15 om klitfredning eller strandbeskyttelseslinjen, at der kan meddeles dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65a til projekter, hvortil der er meddelt en forsøgstilladelse efter planlovens § 5 inden for de rammer og vilkår, som fremgår af forsøgstilladelsen.

Projektområdet ligger mellem Stege Nor (Natura 2000-område N180) og Stege Bugt (del af Natura 2000-område N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund). Her er også fuglebeskyttelsesområde F89 som er udpeget for at beskytte 4 ternearter, alle tre svanearter, grågås og bramgås, 4 andearter, to skalleslugerarter og blichøns.

Naturstyrelsen kan ikke ud fra den skitse-mæssige projektansøgning vurdere omfanget af de vandrelaterede aktiviteter, og derfor heller ikke aktiviteternes mulige påvirkning af bestandene af de fuglearter, som fuglebeskyttelsesområdet er udpeget for. Tilladelsen er derfor givet på vilkår, at der i forbindelse med projektudviklingen foretages en konsekvensvurdering af eventuel indflydelse på fuglelivet.

Naturstyrelsen vurderer endvidere, at der aktuelt ikke er forekomst af arter optaget på Habitatdirektivets bilag IV i projektområdet. ”

Projekter under forsøgsordningen for kyst- og naturturisme er ikke udformet i detaljer og kan først forventes realiseret inden for en årrække, herunder først når kommunens planlægning eller øvrige sagsbehandling er afsluttet.

Dispensationen er efter ansøgning blevet forlænget d 6.11.2020 til den 9. 11. 2022.

I afgørelsen skriver Naturstyrelsen:

På baggrund af væsentlighedsvurderingen udarbejdet af NIRAS, vurderer Kystdirektoratet, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-områderne væsentligt. Det ansøgte vil således efter Kystdirektoratets vurdering ikke medføre en væsentlig påvirkning af de naturtyper, levesteder og arter, som områderne er udpeget for at bevare, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering.

Det er endvidere Kystdirektoratets vurdering, at projektet kan gennemføres uden at medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. I denne vurdering lægger Kystdirektoratet dog vægt på at Vordingborg Kommune følger væsentlighedsvurderingens anbefaling om at undersøge projektområdet for eventuel forekomst af flagermus inden nedrivning eller at foretage nedrivning, på et tidspunkt hvor flagermusene ikke anvender bygninger (sidst i august til midten af oktober eller slutningen af april til begyndelsen af juni).

Kystdirektoratets afgørelse er efterfølgende blev omgjort og henvist til genbehandling som en samlet VVM-vurdering af projektet for land og vand.



Fig. 2. Situationsplan over projektet fra det nye ansøgningsmateriale.

4.5 Omgivelser

4.6 Naboarealer – nær bebyggelse

Både øst, vest og syd for projektområdet er der boligområder i nær afstand.

4.7 Øvrige forhold i nærhed til projektområdet

Region Sjælland har besluttet at gennemføre en oprensning for methangas på matrikel 6bu, Vejerboderne. I oprensningsperioden vil dette kunne påvirke projektområdet ift. støj og synlige boringer. Herudover forventes ingen gener.

5 Teknisk beskrivelse, status og plan

5.1 Drift og anvendelse

Feriehuse

Alle feriehuse sælges til investorer områdevis, som enten videresælges som ferieboliger i privat eje efter opførelse, udlejet via en fælles ferieaktør - eller som investor kan vælge at beholde ejerskabet hertil i et selskab.

Alle ferieboliger, uanset ejerskab, skal stå til rådighed for udlejning minimum 40 uger om året for at sikre aktivitet året igennem i ferieområdet. Såfremt boligerne ejes af et selskab som erhvervsmæssig udlejning, fordres godkendelse af Erhvervsstyrelsen. Uanset ejerskab vil udlejningen ske via en fælles aktør.

Alle private ejere af ferieboligerne skal være medlem af en ejerforening, som forestår drift og vedligeholdelse samt drift af fællesfaciliteter og anlæg. Dette indskrives i lokalplanen.

Dette sikrer en drift og anvendelse i overensstemmelse med ambitionen om et attraktivt feriecenter med stor prioritering af bæredygtighed og tilgængelighed for turisme.

Hvis husene sælges til private ejere, vil udlejningspligten sikre at husene reelt er til rådighed for turisme og ikke står tomme når ejerne ikke benytter dem.

Hvis ferieboligerne skal kunne sælges til individuelle ejere, er det nødvendigt at søge Plan og byggestyrelsen om tilladelse til at ferieboligerne inden for rammerne af feriecentret får status af sommerhus. Dette er eksempelvis meddelt til feriecenteret Lalandia i Søndervig.

Driften og vedligeholdelse af feriehuse og centerbygninger vil blive koordineret via bindende aftaler mellem ejerne og et driftsselskab, så man sikrer et ensartet højt niveau og et attraktivt område. For private ejere af feriehuse vil der blive krav om medlemskab af en grundejer/husejerforening, som indgår bindende aftaler om koordineret drift og udlejning med en fælles aktør.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Vejadgang

Den primære vejadgang til området sker fra Kostervej i et nyt firbenet kryds overfor Lendemark Hovedgade . Dette er i forlængelse af tidligere planlægning jfr. lokalplan C-15-.14.01, og som drøftet med Vejdirektoratet konkret i relation til nærværende projekt. Vejdirektoratet tilkendegiver, at der her skal etableres et lyskryds eller en rundkørsel ind til området. Den konkrete løsning afklares efterfølgende.

Herudover vil der være en supplerende adgang til området syd for Sukkerhallerne, tilsvarende i dag som serviceadgang, varekørsel og redningsvej samt vest for området til en ny parkeringsplads.

5.2.2 Trafikbelastning

Der er udført en trafikanalyse, som er drøftet med Vejdirektoratet.

Niras vil blive anmodet om at opdatere analysen baseret på mere konkrete oplysninger om aktiviteterne.

5.3 Veje, stier og pladser

Der er udarbejdet en plan for placering af fordelingsveje, adgangsveje, interne driftsveje, stier og parkeringspladser. Dette fremgår af bilag . I den endelig projektering kan placeringerne blive justeret.

Der vil blive et overordnet vejnet med fordelingsveje, og lokale adgangsveje til områderne. Internt i området vil biltrafikken blive afviklet på de lette trafikanters præmisser med meget lav hastighed (15-20 km/t).

Der etableres en gennemgående stiforbindelse fra ankomstområdet ved Velkomstcentret som forbinder alle ferieboligområderne, kysten, centerfaciliteter, parkering og kyststierne, så gående kan bevæge sig sikkert mellem boliger. Stierne til kysten bliver offentligt tilgængelige.

5.3.1 Parkeringspladser

Der etableres ca. 690 parkeringspladser til dækning af det samlede parkeringsbehov i området. Til ferieboligerne etableres centrale pladser, idet man ikke ønsker biltrafikken rundt i området.

Der etableres ca. 350 pladser i terræn, på arealerne rundt omkring fabriksbygningerne i det sydlige område på grunden suppleret med ca. 130 i et nyt parkeringshus øst for siloerne og ca. 200 pladser på Matr. 6bm, ejet af Vordingborg kommune.

5.4 Kyst- og havprojekt

5.4.1 Pælehuse

Der etableres 25 pælehuse som funderes på pæle af stålør. Disse rammes ned og udstøbes med beton. Husene opføres på pæle, med en gulvkote, der ligger 2,5 meter over daglig vande for at sikre husene mod høj vandstand.

Husene er ens og har en størrelse på ca. 55 m². De indrettes med 4 faste sovepladser., Husene opføres som sorte træhuse med vandret klink-beklædning på facaderne. Mellem husene etableres en terrasse, som er lukket på 3 sider. Fra terrassen er der adgang til en lavereliggende badebro. Pælehusene er fordelt på et cirkelslag, lagt omkring en centralt placeret badeanstalt og serveringssted.

5.4.2 Spuns og strandanlæg

Der etableres en strand nord for nuværende kystlinje. Denne afgrænses mod hav af en spunsvæg, som holder sandet på plads og samtidig stabiliserer kystafgrænsningen som en ny fremskudt kystsikring.

I forlængelse af Sukkerfabrikkens hovedsti fra Centeret i de gamle fabriksbygninger via Roebanen til kysten etableres en træbro, der forbinder en badeanstalt og pælehusene med Sukkerfabrikken og feriecenteret, både for offentligheden og feriecenterets gæster.

Badeanstalten og de omkringliggende arealer forventes etableret på flydeponter, tæt på vandspejlet. Badeanstalten samt hele vandområdet planlægges som et offentligt område, hvor der er mulighed for badning og sejlads i beskyttet farvand.

6 Miljøforhold

6.1 Lys

6.2 Affald og Genanvendelse

Al håndtering af affald vil ske i henhold til affaldsplanlægningen i Vordingborg kommune og jfr. de til enhver tid gældende regulativer for erhvervsaffald og husholdningsaffald, hvilket vil sikre så lille en miljøpåvirkning som muligt.

I ferieboligerne vil effektiv sortering af husholdningsaffald blive understøttet ved etablering af decentrale affaldsstationer idet nærhed har indflydelse på sorteringsgraden.

I driftsfasen vil der være affaldsproduktion svarende til områdets nuværende anvendelse tillagt ca. 500 ferieboliger samt 110 hotelgæster, restaurantdrift og vandland. Der forventes affaldsmængder på ca. 1.300 tons / år.

6.3 Energiforsyning

Elforsyning sker som i dag med Cerius som netselskab.

Opvarmning sker primært med fjernvarme, suppleret med varmepumper hvor dette er mere optimalt.

Energiforbruget og klimaaftryk herfra minimeres ved tilslutning til fjernvarme og/eller anvendelse af varmepumpe efter en konkret vurdering. Oliefyr og tanke fjernes.

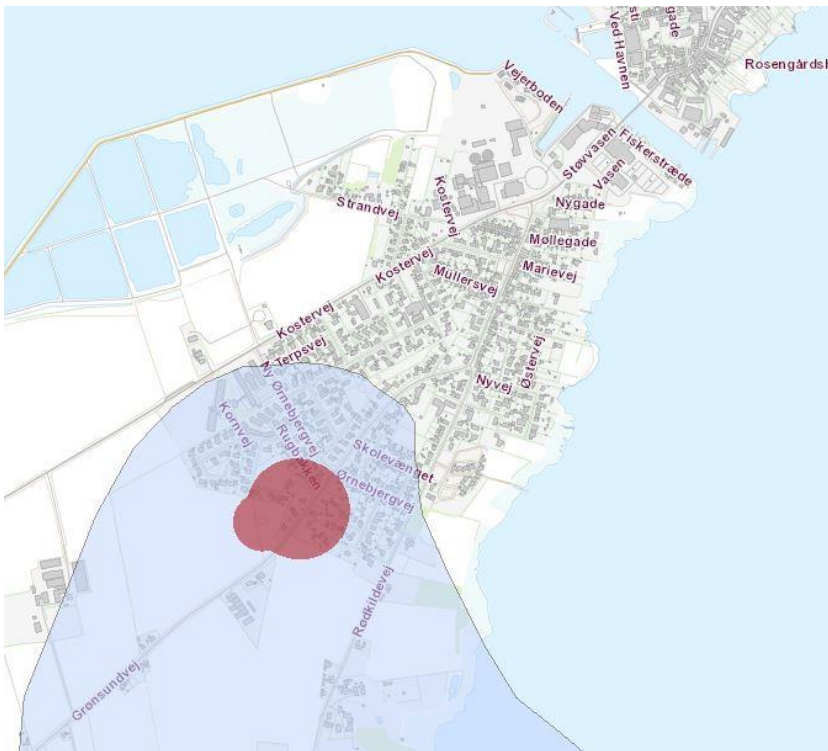
Der bygges bæredygtigt med træ, som ikke kræver et stort energiforbrug ved fremstillingen.

6.3.1 Drikkevandsforsyning

Sukkerfabrikken forsynes i dag samlet fra Vordingborg vandforsyning fra Vandværket Møn Ny Vandværk i Frenderup. Indvindingsområdet er beliggende sydvest for Stege og dermed uden for Sukkerfabrikkens område.

Vandmængde i driftsfasen: 2000 gæster/dg i ferieboligerne + 500 på hotel/vandrehjem = 200 m³/dg i højsæson, 30000 m³/år i gns.

Fra fabriksbygningerne: afhænger af fremtidige virksomheders vandforbrug, Antager gns. 0,01 m³/m² = 200 m³/dg x 300 dag= 60.000 m³/år.



Vandforbruget

6.3.2 Drikkevandsinteresser

Det samlede projektområdet ligger udenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. Hovedparten er grunden er udlagt som "område med drikkevandsinteresser". Idet området er V1 og V2 kortlagt vil en eventuel indvinding i området skulle ske med respekt for at forureningen i de øvre jordlag ikke spredes.

Området fra kysten og ca. 700 m ind i land er klassificeret som et område med drikkevandsinteresser. Projektområdet ligger udenfor indvindingsoplandet.

Hele planområdet ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Hele området tilsluttes Vordingborg Forsynings nærliggende vandværk. Grunden er undersøgt ift. grundvandsforurening, der er fundet mange forskellige typer forurening, men for ingen af parametrene i højere koncentrationer end 10 gange drikkevandskravet.

Vordingborg kommune har vurderet at en øget udpumpet mængde fra Vandværket som konsekvens af de ansøgte aktiviteter ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af drikkevandet fra dette vandværk.

6.3.3 Boringer i området

Sukkerfabrikken A/S har to boringer, som tidligere er anvendt til sukkerproduktionen og senest til åleopdræt. Disse har aktuelt ikke Indvindingstilladelse. Der er ikke aktuelt planer om at anvende disse boringer.

Såfremt man på et senere tidspunkt måtte ønske at anvende disse boringer til sekundære formål, vil dette ske efter forudgående ansøgning til Vordingborg Kommune.

6.4 Spildevand

Spildevandet fra Sukkerfabrikkens matrikler indgår i spildevandsplanens delopland A.26, nu kaldet 301-26 med et befæstet areal på samlet 5,6 ha og en befæstelsesgrad på 0,7.

Spildevandet udledes i dag til en hovedledning i Kostervej til Stege renseanlæg.

Der skal etableres nye pumpestationer i området til ferieboliger og øvrige formål. Dette planlægges i samarbejde med Vordingborg Forsyning.

Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen med angivelse af de nye vandmængder.

Anslåede vandmængde i driftsfasen: 2000 gæster/dg i ferieboligerne + 500 på hotel/vandrehjem = 200 m³/dg i højsæson, 30000 m³/år i gns.

Fra Centerbygningerne: afhænger af fremtidige virksomheders vandforbrug, Antager gns. 0,01 m³/m² = 200 m³/dg x 300 dag = 60.000 m³/år.

Samlet afledning af Spildevand til renseanlæg: 90000 m³ /år. Der vil blive ansøgt om ny tilslutningstilladelse til Feriecenter og nye aktiviteter.

6.5 Overfladevand

6.5.1 Ledninger og bassiner, funktionskrav og dimensioneringsgrundlag

Ledninger og bassiner vil blive dimensioneret i henhold til gældende funktionskrav i Vordingborg kommunes spildevandplan.

Der planlægges afledning af overfladevand via udløb til østlige hjørne af Sukkerhavnen. Der planlægges direkte udledning efter bundfældning af overfladevand fra terræn.

Bassinet dimensioneres med bundfældning, mens udligning af vandmængderne ikke er relevant med den aktuelle recipient.

Tagvand kan anvendes rekreativt i området. Sukkerfabrikken A/S er positiv overfor at tagvand, som forudsættes mindre forurenet end overfladevand fra terræn, kan ledes til Jordbassinerne, såfremt Vordingborg Kommune måtte ønske dette efter en konkret vurdering af hensigtsmæssigheden.

6.6 Jord og grundvand

Sukkerfabrikkens grund er kortlagt som forurenet.

Lokalplanområdet i sin helhed er kortlagt som forurenet efter reglerne i jordforureningsloven på vidensniveau 1 og vidensniveau 2.

Årsagen til kortlægningen er de aktiviteter, der er forbundet med den tidligere anvendelse af arealet som sukkerfabrik f.eks. nedgravede olietanke, værksteder, laboratorier og kulo-plag. Der er desuden konstateret områder med forurening med olie. Den nordlige del af lokalplanområdet, der er kortlagt på vidensniveau 2, er primært kortlagt som følge af påvist forurening med metangas. Gassen er dannet i de jordbassiner, som var tilknyttet sukkerfabrikken.

I Region Sjællands indsatsplan for 2020 er forholdene omkring Sukkerfabrikken i Stege beskrevet, efter at disse er undersøgt i 2018:

<https://www.regionsjaelland.dk/dagsordener/Dagsordener2019/Documents/4526/4461817.PDF>

Heri er beskrevet:

Videregående undersøgelse Stege Sukkerfabrik



Stege Sukkerfabrik var i drift i perioden 1884- 1989, hvor der blev produceret sukker primært på basis af sukkerroer fra Møn. En rapport fra Videnscenter for Jordforurening satte i 2013 fokus på risikoen for udvikling af metangas (lossepladsgas) i jordbassinerne fra de tidligere sukkerfabrikker.

Udviklingen af metangas stammer fra nedbrydning af planterester, der blev deponeret i jordbassinerne sammen med afvasket jord fra sukkerroerne.

Region Sjælland igangsatte derfor i 2018 en omfattende undersøgelse af de tidligere jordbassiner på sukkerfabrikken i Stege. Undersøgelserne har vist tilstedeværelse af op til 80% metangas, og at der fortsat produceres gas i de gamle jordbassiner. Undersøgelserne fortsættes i 2020 med sigte på at afgrænse de gaspåvirkede arealer samt vurdere størrelsen og evt. transport af den producerede metangas.

Eksplodingsfare

Der kan udvikles gas fra nedlagte deponier og lossepladser, hvor der er tilkørt organisk affald. Hvis der udvikles gas i nærheden af bygninger, kan det sive op i bygningen. Regionens indsats er fokuseret på risikoen for gasindsivning til boligejendomme. En af vores store gasundersøgelser er Stege Sukkerfabrik på Møn, som beskrives i boksen på næste side. Desuden videreføres gasundersøgelser på Æblehaven i Roskilde.

De nævnte lokaliteter er prioriteret til undersøgelse, fordi der ligger boliger på eller i nærheden af de tidligere deponier.

Region Sjælland har med indsatsplanen for 2020 besluttet at der skal igangsættes en indsats for fjernelse af methangas på Stege Sukkerfabrik rettet mod området "Vejerboderne".

Dette er endnu ikke igangsat, og vil heller ikke være en forudsætning eller en hindring for projektets gennemførelse.

Fjernelse af methangas af hensyn til indeklima og eksplosionsrisiko håndteres typisk ved at etablere et antal boringer ned i de områder hvor gassen produceres/koncentreres.

6.6.1 Hensyn til forureningen i byggeriet.

Region Sjællands vurdering er, at den påviste forurening med metangas bør medføre overvejelser om, hvordan de planlagte nybyggerier skal konstrueres, så der ikke opstår eksplosionsfare i de nyopførte bygninger som følge af den påviste metangas.

Når lokalplanområdet ændrer anvendelse til ferieboliger, rekreative og alment tilgængelige områder mv. kræver det en tilladelse efter jordforureningsloven.

Sukkerfabrikken har derfor besluttet, at alle nye bygninger skal opføres således, at der ikke opstår nogen risiko for eksplosionsfare for at sikre menneskers sundhed og miljøet. Feriehusene vil blive bygget på dæk hævet over terræn, så evt. opsvulmende metangas ikke kan sive ind i bygningerne.

For vandoplevelsesbygningen kan det blive aktuelt at fundere i terræn, i så fald vil dækket blive støbt tæt og udført ventileret herunder.

Jordflytning minimeres ved anvendelse af pælefundament i stedet for støbt fundament.

6.6.2 Tilladelse til bygge- og anlægsarbejde samt ændret anvendelse på forurenede grunde

Ejendomme med forurening eller mulig forurening skal have tilladelse efter § 8 i Lov om forurennet jord, inden byggeri eller gravearbejde kan igangsættes. Forud for tilladelsen er der ofte et forløb med undersøgelser og risikovurdering, inden det kan vurderes, om projektet er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

Kompetencen til at udstede disse tilladelser ligger hos kommunerne, der dog skal indhente en udtalelse fra Regionen, inden tilladelsen kan gives. Det er vigtigt, at Regionen hurtigt kan give disse udtalelser for ikke at forsinke byggeriet unødigt. Regionen har 4 uger til dette. Regionen skal ved fund af forurening ved byggeri eller gravearbejde, jf. § 71 i Lov om forurennet jord vurdere, om forurening skal kortlægges. Regionen har 4 uger til at vurdere, om forureningen skal kortlægges.

6.6.3 Forurening af jord- og grundvand

Den sydlige del er kortlagt på V1 vidensniveau, og den nordlige del, nord for siloerne som V2.

Grundvandet er fundet forurennet af olieprodukter, chlorerede opløsningsmidler, perkolat fra losseplads, cadmium og bly i niveauer, hvor man skal tage hensyn hertil når jorden fra området skal håndteres ved byggeanlægsarbejder.

Jorden i området er fundet forurennet af pesticider, stammende fra jord dyrkning af roer. Samme forurening er fundet mange andre steder i områder med roedyrkning. Det anvendte pesticid er nu udfaset.

Aktuel viden

Videncenter for jordforurening udarbejdede i 2013 en "Branchebeskrivelse for sukkerfabrikker og tilhørende saftstationer - med fokus på jordbassiner Teknik og Administration Nr. 1 2013"

Denne branchevejledning omhandler sukkerfabrikker og tilhørende saftstationer og har fokus på virksomhedernes jordbassiner, hvortil vaskevandet fra afvaskning af roer blev ledt og sedimenteret. Det sedimenterede materiale bestod primært af jord, sten, ukrudt, roeblade og andet organisk materiale og flere undersøgelser har vist, at den naturlige nedbrydning af det organiske materiale i sådanne jordbassiner kan give anledning til en gasdannelse, som kan udgøre en indeklimarisiko, herunder en risiko for eksplosionsfare.

Region Sjælland har over flere perioder undersøgt jord og grundvand på Sukkerfabrikkens område, og har fundet spor efter sukkerproduktionen på roer, ligesom man har gjort det på mange andre lokaliteter i det sydsjællandske såvel som i det øvrige Danmark.

Der er i grundvandet fundet rester af pesticider fra roeproduktion.

Undersøgelserne har vist, at der i de tidligere jordbassiner er risiko for at finde jordforurening med kulbrinter og lettere jordforurening med tungmetaller (primært cadmium og bly) samt grundvandsforurening med kulbrinter og ammonium og poreluftforurening med kulbrinter. Desuden har undersøgelserne vist, at der er risiko for en væsentlig gasdannelse i jordbassinerne, og at selv mindre 7 indhold af metan kan indikere, at der lokalt kan ske dannelse af væsentligt større metangasmængder, end man umiddelbart måtte forvente

Hvis undersøgelserne viser, at der foregår en gasdannelse i sedimentet under eksisterende bygninger, anbefales det, at der foretages følgende supplerende undersøgelser for at identificere potentielle spredningsveje fra jordmatricen til indeklimaet:

Endvidere anbefales det, at der etableres gasalarmer, hvis der er mistanke om, at gasdannelsen kan udgøre en risiko for indeklimaet.

Undersøgelse af jordbassiner tilknyttet Stege Sukkerfabrik i forbindelse med lukning af sukkerfabrikken blev der i 1990 iværksat en miljøundersøgelse, der omfattede virksomhedens tanke og olieudskillere /19/. Der blev udført i alt 11 borer. I fire af borerne, der var udført på den opfyldte del af ejendommen, blev der konstateret gradvise ændringer i sammensætningen af fyldlagene, hvilket blev vurderet som, at den nederste del af fyldlagene er aflejret i bassiner.

Det blev vurderet til at være i god overensstemmelse med udbygningstakten for fabrikken. Fyldaflejringerne er vurderet til at bestå af jord (mest silt) fra vask og rensning af roer samt kalkslam fra rensning af roesaften /19/.

Inden for det viste undersøgelsesområde på figur 5.5 blev der konstateret olieforurening med indhold på op til 32.000 mg/kg og fri fase olie i en grundvandsprøve. Forureningen blev vurderet at være relateret til en utæt olieudskiller i området.

Der blev efterfølgende i 1991 udført ni afgrænsende borer /20/. Samme fyldbillede som ved undersøgelsen i 1990 blev konstateret. Der blev i forbindelse med afgrænsende prøver i forhold til olieforureningen udtaget flere jordprøver af jord, der blev vurderet til at være bassinjord. Flere af prøverne lugtede af kloak og en enkelt af ammoniak. Der blev ikke konstateret indhold af kulbrinter over jordkvalitetskriterierne /20/. I 1996 blev der udført en delvis oprensning af den konstaterede olieforurening i det viste undersøgelsesområde. I forbindelse med gravearbejdet i området blev det observeret, at der var ca. 4 meter fyld på stedet, indeholdende tegl, slagger, grene, kalkslam m.v. /2

Jorden i området er fundet forurenet af pesticider, stammende fra jord dyrkning af roer. Samme forurening er fundet mange andre steder i områder med roedyrkning. Det anvendte pesticid er nu udfaset.

6.6.4 Afgørelse Region Sjælland

UDDRAG AF Afgørelse, Region Sjælland 8. februar 2021 (vedlagt som bilag)

Kostervej 2G, 4780 Stege er kortlagt som forurennet

Kostervej 2, 4780 Stege er kortlagt som både muligt forurennet og forurennet Matr.nr.: 6a og 6bu Lendemarke, Stege Jorder Lokalitetsnr.: 365-01657.

EMN-2020-22379 Dato:

Der er ved undersøgelserne påvist lettere forurening med oliekomponenter, tjærestoffer og tungmetaller i flere af borerne på din ejendom. Herudover er der påvist forhøjede indhold af oliekomponenter, pesticider, sulfat, nitrat, chlorid og tungmetaller i flere af vandprøverne fra borerne på din ejendom.

Desuden er der påvist forhøjede indhold af benzen og/eller oliekomponenter i flere af poreluftmålepunkterne udført vest for fabriksbygningerne. Og endelig er der påvist op til 3 meters fyldlag på det undersøgte areal. Da ejendommen ikke anvendes til følsom arealanvendelse, er der ikke blevet udtaget prøver af de overfladenære jordlag for at afklare evt. kontaktrisiko, ligesom der ikke, med undtagelse af poreluftmålepunkterne vest for fabriksbygningerne, er udført poreluftmålinger for flygtige forureningskomponenter - ud over målinger for metangas.

Som følge af de påviste forureningsindhold i jord-, vand- og poreluftprøver og påvisningen af metangas samt tilstedeværelsen af fyldlagene, vurderer regionen, at der kan være overfladenær jordforurening, der vil kunne udgøre en kontaktrisiko ved en mere følsom anvendelse.

Regionen vurderer herudover, at det ikke kan afvises, at der generelt på det tidligere fabriksområde kan være en forurening med flygtige forureningskomponenter, der vil kunne udgøre en risiko ved en mere følsom anvendelse af arealet.

Regionen vurderer derimod, at der ikke er kontaktrisiko eller risiko fra flygtige komponenter ved den nuværende anvendelse af arealet. Endelig vurderer regionen, at de påviste indhold af benzen og oliekomponenter i poreluften vest for fabriksbygningerne ikke udgør en risiko for indeklimaet i naboejendommene med følsom anvendelse vest for fabriksarealet.

De påviste indhold i vandprøverne vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet, da ejendommen er beliggende udenfor områder med vigtigt grundvand.

Endvidere vurderes de påviste indhold i vandprøverne ikke at udgøre en risiko for det nærliggende overfladevand Stege Bugt.

Vi kortlægger dermed på vidensniveau 2, fordi det med høj sikkerhed er dokumenteret, at arealet er forurennet med **metan i høje koncentrationer** samt med oliekomponenter, pesticider og tungmetaller i koncentrationer, der ligger over Miljøstyrelsens grænseværdier.

Foruden kortlægningen på vidensniveau 2 fastholder regionen kortlægningen som muligt forurennet på vidensniveau 1 i de områder, der allerede er kortlagt på vidensniveau 1 som følge af de ovennævnte aktiviteter forbundet med den tidligere Stege Sukkerfabrik, men som ligger udenfor de vidensniveau 2-kortlagte områder.

Baggrunden herfor er, at regionen vurderer, at det ikke kan afvises, at der kan være forurening i de områder af ejendommen, der ikke er systematisk undersøgt, herunder overfladenær forurening eller forurening med

flygtige komponenter såsom oliekomponenter eller chlorerede opløsningsmidler på baggrund af den tidligere anvendelse af ejendommen. Vi vurderer, at **forureningen med metan kan sprede sig og have skadelig virkning på mennesker på naboarealer mod nordøst, der benyttes til bolig.**

Som følge af de påviste forureningsindhold i jord-, vand- og poreluftprøver og påvisningen af metangas samt tilstedeværelsen af fyldlagene, vurderer regionen, at **der kan være overfladenær jordforurening, der vil kunne udgøre en kontaktrisiko ved en mere følsom anvendelse.**

Regionen vurderer herudover, at det ikke kan afvises, at der generelt på det tidligere **fabriksområde kan være en forurening med flygtige forureningskomponenter, der vil kunne udgøre en risiko ved en mere følsom anvendelse af arealet.** Regionen vurderer derimod, at der ikke er kontaktrisiko eller risiko fra flygtige komponenter ved den nuværende anvendelse af arealet.

Endelig vurderer regionen, at de påviste indhold af benzen og oliekomponenter i poreluften vest for fabriksbygningerne ikke udgør en risiko for indeklimaet i naboejendommene med følsom anvendelse vest for fabriksarealet. De påviste indhold i vandprøverne vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet, da ejendommen er beliggende udenfor områder med vigtigt grundvand. Endvidere vurderes de påviste indhold i vandprøverne ikke at udgøre en risiko for det nærliggende overfladevand Stege Bugt

Og

De påviste indhold af metangas kan ikke afvises at udgøre en risiko for den nuværende anvendelse som erhverv på ejendommen matr.nr. 6a og 6bu.

I det omfang, det vil være nødvendigt at udgrave til forsyningsledninger, vil jorden i størst mulig omfang blive genindbygget forsvarligt i området, og alternativt disponeret til genanvendelse uden for område efter evt. rensning. Arbejderne vil blive udført i henhold til gældende lovgivning.

6.6.5 Håndtering af forureningerne af jord og grundvand i projektet

Sukkerfabrikken A/S vil tilrettelægge projektet, så man taget højde både for den konkrete viden der er om jord- og grundvandsforurening på Vidensniveau 2 og den risiko der kan være for overfladenær forurening som kontaktrisiko.

I projektet har man forudsat følgende forholdsregler:

- Bygningerne funderes på punktfundamenter som bores/skrues ned eller som borede in situ støbte pæle, og med støbt dæk over terræn for at fjerne risikoen for indsivning af gas i bygningerne
- Sukkerfabrikken A/S vil minimere de mængder jord, der skal graves op og fjernes fra området.
- Dette vil ske ved at fundere bygningerne på punktfundamenter som bores/skrues ned, og med dæk over terræn for at fjerne risikoen for indsivning af gas i bygningerne.
- I det omfang, det vil være nødvendigt at udgrave til forsyningsledninger, vil jorden i størst mulig omfang blive genindbygget forsvarligt i området, og alternativt disponeret til genanvendelse uden for område efter evt. rensning. Arbejderne vil blive udført i henhold til gældende lovgivning.
- Sukkerfabrikken vil udføre anlægsarbejder i dialog med Region Sjælland, for at sikre at arbejdet planlægges klogt og forsvarligt, og således at dette koordineres med evt. oprensning, som Regionerne måtte planlægge at udføre.

6.7 Landskab og forandring

Sukkerfabrikkens bygninger er markante i landskabet. Både skorstenen og de høje fabriksbygninger er synlige langt omkring. Disse vil derfor skærme for det bagvedliggende byggeri af feriehusene, set fra Kostervej og boligområdet syd herfor.

Feriehusene vil blive bygget i 1-4 etager, og vil derfor også få en dimension, som balancerer med de store fabriksbygninger, uden at blive dominerende.

I forhold til nabobebyggelser, vil feriehusene lokalt blive højere.

Set fra nord og nordøst vil feriehusene generelt ikke blive så høje, som de bagvedliggende fabriksbygninger.

Ferielejlighederne på siloerne vil holde sig under siloernes nuværende højde, men vil forøge diameteren af siloen med ca. 10 meter, fra 28 meter til 38 meter, samtidig med at facaden ændres fra hvid til træ/beplantning. Disse siloer vil dermed få et blødere udtryk, men fortsat være dominerende i landskabet.

Pælehusene, badeanstalten og broerne vil blive et nyt element i kystområdet, som set tæt på vil ændre naturoplevelsen til et mere urbant miljø. Dette er på samme vis, som når der bygges havne, broer, kabelbaner til vandski etc. lokale ændringer, som man påfører naturen i området til gengæld for en anden facilitet. Man kan modsat anføre, at anlæg som disse fører mennesker tættere på naturen – tættere på vandet som element, og at oplevelsen styrker at gæsterne lærer at sætte endnu større pris på naturelementerne, når man på denne vis er omgivet af vand og himmel. Det kan medvirke til at mennesker på denne vis lærer at sætte endnu større pris på naturen, og at beskytte den urørte natur – når man i udvalgte områder for mulighed for at komme ekstra tæt på den.

Sukkerfabrikken finder, at denne aktivitet er tålelig i netop et område som dette, i et byområde, hvor der i forvejen er etableret forskellige aktiviteter ved kyst og vand, - som samlet giver et billede af et aktivt kystmiljø. I Stege er der i på modsatte bred, øst for kanalen en badebro med omklædning på den østlige strand på modsatte side, målrettet offentligheden. Der er havne, både erhvervshavn og den nærtliggende fritidshavn Sukkerhavnen. Der er havnebygninger og den nyere bebyggelse Vejerboden, som er medvirkende til at samle bebyggelsen og aktiviteten langs kysten i et forløb med Sukkerfabrikken, Vejerboderne, Sukkerhavnen, store havnenære bygninger, broen over kanalen, fritidshavnen og erhvervshavnen, samt promenaden på nordøstsiden foran beboelsesområdet i det nordøstlige stege.

Området har gennem over 100 år været i konstant udvikling, der er etableret jordbassin, som over en tid er fyldt op – så er kystlinjen flyttet med etablering af nye bassiner, - og med tiden er der på denne vis indvundet ca. 30.000 m², som nu indgår i Sukkerfabrikkens område, ligesom andre bassiner er blevet til de fredede jordbassiner umiddelbart vest herfor. Denne dynamik har været naturlig, som et element i at skabe et tidsaktuelt livsgrundlag. Sukkerfabrikken finder derfor at den nye anvendelse af kysten, som er nylig landvinding som følge af en industriel aktivitet, sker i forlængelse af tidligere tiders tradition om at sikre et livsgrundlag for området.

Sukkerfabrikken finder at pælehusene, badeanstalten og strandaktiviteten er en nødvendighed for at gøre det kommende feriecenter tilstrækkeligt attraktivt, og at sikre en tilstrækkelig stor interesse til at projektet bliver gennemført i en helhed inden for en kort tidshorisont. Derfor har man valgt at fastholde dette element, som et kendetegn og en væsentlig kvalitet for projektet, - selv om man er bekendt med at der har været visse indsigelser herimod, særligt fra naboområdet Vejerboderne. Kystelementet er nødvendigt for at tilføre det naturelement der gør projektet interessant for kommende gæster. Herved bliver det et projekt der retter sig mod naturen og ikke alene mod en tidligere Sukkerfabrik.

Det skal samlet være den bymæssige tilknytning, etableringen på en kystlinje i bevægelse i forlængelse af ett nyligt landvundet naturområde, og behovet for aktiviteten i relation til byens udvikling der skal begrunde at Kystdirektoratet søges om tilladelse til etablering af vand- og kystaktiviteterne.

På baggrund af indsigelserne fra nabobebyggelsen Vejerboderne har Sukkerfabrikken valgt at flytte afgrænsningen af den kommende etablerede strand til at følge Sukkerfabrikkens østlige grænse.

6.8 Natura 2000/

Kystdirektoratet har meddelt en dispensation for strandbeskyttelseslinjen, Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse. Se bilag, hvori udpegningsgrundlaget specificeres.

Af dispensationsskrivelsen fremgår følgende.

”Der ligger to Natura 2000-områder i nærheden af forsøgsprojektet. Natura 2000-område nr. 180 (Stege Nor) ligger ca. 500 m sydøst fra forsøgsprojektet. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 179. Derudover ligger Natura 2000-område nr. 168 (Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund) ca. 750 m nordvest fra forsøgsprojektet. Natura 2000-området omfatter habitatområde nr. 147 og fuglebeskyttelsesområde nr. 84 og 89.

I fuglebeskyttelsesområdet indgår Ramsarområde nr. 22. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 180 er indsat herunder. /Se bilag/

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 168 er indsat herunder. Se bilag/

Kystdirektoratet har som nævnt den 9. juli 2020 meddelt tilladelse til projektdelen på søterritoriet. I forbindelse med denne sag har den rådgivende ingeniørvirksomhed, NIRAS, udarbejdet en væsentlighedsvurdering for Vordingborg Kommune, der både dækker anlæg på land og på søterritoriet.

Væsentlighedsvurderingen er blevet suppleret d. 27. maj 2020 med svar på bemærkninger fra Miljøstyrelsen efter høringsperioden.

Væsentlighedsvurderingen konkluderer at ingen af de to nærtliggende Natura 2000-områder vil blive berørt direkte i forbindelse med anlægget af Feriebyen Sukkerfabrikken Møn, ligesom at projektet heller ikke vurderes at påvirke de to områder indirekte.

Samlet vurderes projektet ikke at kunne medføre væsentlig påvirkning af naturtyper og arter på udpegningsgrundlagene for Natura 2000- områder i hverken anlægs- eller driftsfasen. Natura 2000-områdernes integritet vurderes desuden ikke at blive væsentligt påvirket, og projektet vil ikke påvirke muligheden for at bevaringsmålsætninger for Natura 2000-områdernes opnås. Derudover vurderes det i væsentlighedsvurderingen, at projektområdet ikke rummer 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, trolldflagermus og vandflagermus, som yngler eller raster i bygninger. Det anbefales derfor at undersøge projektområdet for eventuel forekomst af flagermus inden nedrivning, eller at foretage nedrivning på et tidspunkt hvor flagermusene ikke anvender bygninger (sidst i august til midten af oktober eller slutningen af april til begyndelsen af juni).”

Sukkerfabrikken følger denne anbefaling.

6.9 Jordbassinerne i nærområdet

Jordbassiner

Jordbassinerne vest for området har udviklet sig til Natur, som er blevet fredet. Der er sti langs kysten ind gennem området. Fra Kostervej er der endvidere vejforbindelse til den sydlige afgrænsning af området, med to parkeringspladser. Herfra er der et omfattende stinet ind i området, som benyttes flittigt af lokale. Områdets fysiske udformning inviterer ikke til at bevæge sig uden for stierne, der er stejle skrænter mod søerne i de bassiner der har åben vandoverflade. I bassiner uden terrænnært vand anvendes disse overvejende til græsning, så disse bassiner er alle indhegnede. Området anvendes af gående samt fugleobservatører. Der er rastende vadefugle i stort tal, især troldænder i foråret, svaner samt lappedykkere. /Kilde DN m.fl.

Bilag IV-arter

Niras har som grundlag for ansøgning til Kystdirektoratet foretaget en væsentlighedsvurdering af naturpåvirkningen.

Der er foretaget en vurdering af om de planlagte aktiviteter for området vil påvirke yngle- eller rasteområder for arter udpeget i habitatdirektivets bilag IV. Vurderingen tager udgangspunkt i de steder, hvor dyrene yngler og opholder sig for at eksempelvis overvintre. Det kan f.eks. være hule træer, hvor flagermus opholder sig eller ynglevandhuller for padden. Ved anvendelsen af reglen indgår en vurdering af om den "økologiske funktionalitet" påvirkes negativt og kan få betydning for bestanden.

Der er ikke konstateret bilag IV-arter indenfor Sukkerfabrikkens arealer. Nærmeste registrering er i vandkanten ved Jordbassinerne ca. 300 m i nordvestlig retning i form af:

- Dværgflagermus | *Pipistrellus pygmaeus*
- Skimmelflagermus | *Vespertilio murinus*
- Sydflagermus | *Eptesicus serotinus*
- Troldflagermus | *Pipistrellus nathusii*
- Vandflagermus | *Myotis daubentonii*

Den største trussel for flagermus generelt er ødelæggelse af deres sommer- og vinterkvarterer, som er bygninger i bred forstand, hule træer og træer med sprækker.

Da der ikke er registreret bilag IV arter på området og der samtidig er op mod 300 m til nærmeste registrering vurderes de planlagte ændringer ikke at medføre negative konsekvenser for flagermusene i forhold til ejendommens tidligere anvendelser som eksempelvis industri, erhverv og detailhandel m.fl.

Naturstyrelsen har anbefalet supplerende undersøgelse af bygningerne som ovenfor beskrevet, og bygherren følger denne anbefaling.

Stege Nor

Lokalplanområdet ligger i luftlinjeafstand (over land / by) ca. 200 m fra Natura2000 område 180 "Stege Nor" der indeholder habitatområde H-179 og ca. 750 m (over vand) fra Natura2000 område 168 "Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund" der indeholder habitatområde H-147, fuglebeskyttelsesområderne F-84 og F-89 samt Ramsar område R-22. Se også bilag E for nærmere information om selve udpegningsgrundlaget.

Det vurderes samlet set, at planens aktiviteter for anvendelse ikke har påvirkning i forhold til de to Natura2000 områders udpegningsgrundlag. Se redegørelse i bilag G.

6.10 Bæredygtighed

Det er en gennemgående prioritering at projektet skal være et eksempel på bæredygtigt byggeri til efterfølgelse.

Dette betyder at man tager afsæt i følgende:

- a. Bæredygtighed er både et spørgsmål om at anvende materialer der er frembragt ved processer med lav CO2 produktion, og som samtidig har en holdbarhed der ved en levetidsbetragtning viser det er et ansvarligt valg. Eksempelvis fravælger man at bygge de nye feriehuse i mursten alle steder, hvor det konstruktionsmæssigt er forsvarligt og tilgængeligt at bygge i træ.
- b. Nyindretning til nye formål ved anvendelse i stor eksisterende bygningsmasse på 25.000 m², som er "blevet tilovers" efter lukningen af Sukkerfabrikken frem for at bygge nye m². Nyindretningen sker uden store bygningsindgreb, med størst mulig respekt for de eksisterende konstruktioner og facader. Det er i særdeleshed en bæredygtig måde for etablering af ny anvendelse af store eksisterende bygningsarealer i høj robusthed. Materialeforbrug minimeres, og man undgår samtidig et stort affaldsproblem, hvis bygningerne skulle nedbrydes som alternativ.
- c. 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.
- d. Nybygninger sker som hovedprincip i lette trækonstruktioner, som er CO2 venlige i vækst, transport, bearbejdning og montage. Hovedparten forventes at blive leveret som præfabrikeret for at reducere byggeperioden, så man hurtigt kommer i drift. Det giver en effektiv indkøring og en kort stand-still periode fra byggestart til ibrugtagning, dvs. materialerne aktiveres hurtigt.
- e. Materialerne til byggeriet vælges ud fra deres produktionshistorik mht. bæredygtighed og CO2-footprint.
- f. Fabriksbygningerne sektioneres indvendigt i forskellige temperaturzoner ved opdeling i zoner, indbygge "opvarmede bokse" og ved at styre temperaturen efter anvendelsen. I områder der benyttes i intervaller, vil man kunne etablere lokal opvarmning f.eks. strålevarme, som hurtigt kan varme brugsarealerne op – og hurtigt sænke temperaturen igen.
- g. Nybyggeriet opvarmes med den energimæssigt gunstigste energiform, enten fjernvarme eller varmepumper. Det endelige valg træffes i detailprojekteringen.
- h. Mulighederne for varmegenvinding på havvandet undersøges, – til anvendelse i varmepumper til ferieboligerne.
- i. Energi til udendørs belysning reduceres ved intelligent lysstyring ift. behov, og ved etablering af nedadrettet belysning, så man undgår lysforurening. Møn er dark-sky spot, og dette sted skal man også kunne opleve Dark-sky ,når nattemørket sænker sig.
- j. Vandforbrug minimeres ved valg af installationer. Der installeres gerne målere, så de enkelte ferieboliger løbende kan følge deres forbrug – som en motivation til at minimere forbrug af vand, el og varme.
- k. Energiforbruget i boligerne minimeres ved valg af hvidevarer i bedste energiklasse, LED belysning, effektiv isolering, vinduer med glas der tilbageholder varmen fra solindstrålingen.

- l. I praktisk muligt omfang bliver vinduerne orienteret, så man får en passende mængde passiv varme fra solen, uden at skulle ventilere mekanisk. Feriehusene bliver forsynet med naturlig ventilation som supplement til en grundventilation.
- m. Grundbehandling/maling og vedligeholdelse sker med materialer der giver en lav miljøbelastning.
- n. Mest muligt overfladevand nedsives diffust i området, hvor det produceres, enten via åbne belægninger, via lavninger i terrænet og ved regnvandsbede.
- o. Øvrigt overfladevand ledes via udligningsbassin med bundfældningseffekt jfr. Spildevandsplanen i Vordingborg Kommune – ud i Stege Fjord, med udledningspunkt i Sukkerhavnen.
- p. Der etableres separat opsamling af tagvand, som har en renere kvalitet end overfladevand fra terræn. Tagvand vil blive anvendt til vanding, som teknisk vand. Overskuddet kan evt. ledes til jordbassinerne for at forbedre vandudskiftningen, såfremt Vordingborg kommune samlet vurderer at dette er hensigtsmæssigt. Dette fordrer en separat miljømæssig vurdering og indbygges ikke i projektet nu.
- q. Planlægning af byggeplads med maksimal genanvendelse af pladser, veje og stier. Herved spares ressourcer til nyanlæg, ligesom affaldsmængden af brugt sand/grus/belægning minimeres.

6.11 Kulturhistorie

Projektet muliggør én bevaring af de gamle bevaringsværdige fabriksbygninger – som er en vigtig del af områdets kulturhistorie. Såfremt projektet ikke gennemføres, vil det kunne være vanskeligt at sikre en økonomisk og funktionel bæredygtighed af disse bygninger, som i sidste ende indebærer en risiko for forfald. Dette vurderes at være 0-alternativet.

6.12 Arkæologi

Der planlægges helt generelt således, at der ikke skal graves i jorden for at bygge.

Til etablering af ledninger vil gravearbejdet blive begrænset i muligt omfang, og der vil blive gravet i smalle render. Museet vil blive inviteret til at deltage under dette arbejde.

6.13 Klima

Klimaet er under forandring, og det er nødvendigt at planlægge 100 år frem når man udlægger nye områder for bebyggelse for at undgå oversvømmelse og risiko for ødelæggelse af bygning, vanskeligheder ved at færdes sikkert.

Nedbørsmængderne er steget de seneste 15-20 år, og bygerne er blevet kraftigere. I Stege området er nedbøren steget i gennemsnit ca. 16%. Dette påvirker grundvandsstanden, som er generelt stigende. Det indebærer også, at man skal være særligt opmærksom på at skabe et overblik over de samlede udfordringer i forhold til håndtering af overfladevand.

De stigende nedbørsmængder skal indregnes i dimensioneringen af regnvandsledninger for overfladevand fra terræn samt tagvand, og bassiner til behandling/bundfældning til dimensioneres i forhold til ny praksis.

Vordingborg kommunes spildevandsplan beskriver dimensioneringskriterierne for ledninger og bassiner, som projektet vil følge.

Som følge af klimaforandringerne stiger havet. I Fakse bugt forventes med "høj CO2-model" at havet stiger med i gns. 52 cm, men med et usikkerhedsinterval på 7-97 cm i år 2100.

Der optræder der også hyppigere storme og risiko for højvande i hav og fjorde, og antallet af oversvømmelser har været og bliver fortsat stigende. Stormflodsniveauet i området forventes at stige fra 140 cm til 192 cm som "20 års interval" fra nu og til år 2100. Det er nødvendigt at tage højde herfor i alle projekter, som indeholder nybyggeri, og i det hele taget for at varetage egne og samfundets værdier.

Specialister justerer løbende de nationale modeller for beregningerne for, hvorledes man sikrer et område mod oversvømmelse. Disse modeller vil blive taget i anvendelse og danne grundlag for klimasikringen af området.

Vordingborg kommune har i 2019 udarbejdet en Klimatilpasningsplan: <https://stevns.dk/borger/affald-miljoe/klimatilpasning> som er godkendt af Vordingborg byråd i marts 2019.

Vordingborg kommunes klimastrategi for Stege beskriver etableringen af et 2 meter højt dæmning/afgrænsning som skal klimasikre området mod stormflod og oversvømmelse.

Bygningerne i området er generelt beliggende over dette niveau.

I området er der ikke aktuelt problemer med oversvømmelse eller problemer med afledning af overfladevand.

Fra de befæstede arealer omkring fabriksbygninger samt tagvand fra disse afledes regnvand til offentlig kloak, til regnvandssystemet. Herfra ledes regnvandet ud i Stege bugt i kanalen

Terrænet på grunden er overvejende i kote 2,5 til 5,5. Lokalt er der en lavning omkring siloerne, til kote 1,5, men omkring dette område er højere liggende områder, der vil beskytte dette lave område mod oversvømmelse som følge af stormflod.

6.14 Marinbiologi og sedimenttransport ift. kystprojektet

Der er af Niras udført en undersøgelse ift. sedimenttransport, som viser at kystlinjen ikke er stabil. Forholdene ved etablering af ny strand nord for den nuværende kystafgrænsning er vurderet og det er fundet teknisk muligt at etablere en kunstig strand som et inddæmmet område bag en spunsvæg i passende udformning.

I undersøgelsen er den østlige grænse nord for Vejerboderne. Efter ønske fra beboerne trækkes strandens afgrænsning længere mod vest.

Endvidere har Niras undersøgt forholdene omkring etablering af pælehuse og strand. Denne rapport vil indgå i miljøkonsekvensvurderingen.

6.15 Støj

Aktiviteterne i fabrikshallerne vil som i dag kunne rumme musik og kulturarrangementer.

Som grundlag for en støjmåssig vil der ske en konkret planlægning af placeringen ift. resortets støjfølsomme arealanvendelser og lidt mere støjende aktiviteter i oplevelsesområderne.

I Sukkerfabriksbygningerne er der en hensigtsmæssig og naturlig adskillelse heraf med den planlagte geografiske placering af feriecenterboligerne mod nord og fabriksbygningerne samlet mod nord.

Hotellet, som vil vende ud mod Kostervej, vil blive mest udfordret på støj, primært trafikstøj. Nødvendige tiltag vil blive vurderet konkret.

6.16 Risikoforhold

For den landbaserede del af projektet har bygherren ikke identificeret væsentlige risikoforhold.

De gamle fabriksbygninger er undersøgt konstruktivt, og er vurderet yderst egnet til anvendelse til de påtænkte formål. Søjler og dæk er dimensioneret til langt større laster, og de er fortsat i intakt stand uden synlige skader.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse vil der blive udtaget stikprøvekontrol til dokumentation af konstruktionens bæredygtighed.

Der bliver udarbejdet en beredskabsplan for det samlede område, dækkende brand, uheld, udslip, behov for evakuering mv.

Brand og beredskab skal have forsvarlige adgangshold, og der udarbejdes en plan for redningsveje og adgange til bygninger for hele området med udpegning af redningsveje.

For den kyst og vandbaserede del, pælehusene, badebro, badeanstalt og anlagt strand bag spuns har Sukkerfabrikken arbejdet med en bevidsthed om at projektelementerne skal kunne tåle klimaudfordringerne.

Badebroen kan tages på land i vinterperioden. Badeanstalten og pælehusene forankres til pæle, som har en ydre fleksibel stålforing, som beskytter mod bølger og vil lede isskruninger forbi pælene. Isskruninger er i øvrigt ikke et fænomen, der optræder med stor magt i området.

7 Bygge- og anlægsfasen

7.1 Tidsplan og Etapeplan

Forudsat at projektet opnår planlægningstilladelse (VVM-tilladelse) igangsættes hovedprojekt primo 2022. Ferieboligerne vil blive udbudt til salg områdevis eller samlet.

Målet er, at byggeriet af Etape 1 kan starte sommer 2022.

Etablering af byggeplads, forår 2022 – med stier, pladser og veje, som efterfølgende anvendes om permanent infrastruktur.

Projektering og byggetilladelse forår 2022

Byggeri, etape 1 august 2022-august 2023: Roeramperne,

Byggeri, Etape 2, Forår 2023 – forår 2025, Roetoppene

Byggeri, Etape 3,- Forår 2024 – Efterår 2026

Hen over samme periode ombygges fabrikshallerne områdevist, detailplan udarbejdes senere i projektet, og er ikke vigtigt for miljøbelastningen aktuelt.

7.2 Byggeplads

Etapeplan

Tegninger og beskrivelse.

Projektet planlægges med en rækkefølgeplan over 3 etaper.

Udnyttelsen af Sukkerfabrikkens nuværende bygninger og arealer har været i gang siden 2001, og intensiveret de seneste år.

Inden for rammerne af den nugældende lokalplan etableres i 2021-22 eksempelvis en ny Rema 1000, der etableres Velkomstcenter i Sukkerhallerne og der er nyligt indrettet Yogastudie, glasværksted, konferencerum mv.

Denne del vil fortløbende blive udviklet som en del af en kommende Etape 1.

Etape 1 igangsættes i 2022, og de følgende to etaper i den hast efterspørgslen samlet er på plads.

Sukkerfabrikken har taget udgangspunkt i at Etape 2 igangsættes i 2023-24 og Etape 3 i 2024-25.

Der vil styrke det samlede projekt for ferieområdet, at projektet gennemføres i en helhed, og at forstyrrende byggearbejder gennemføres inden for en så kort tidsramme som muligt.

7.3 Principper for bygge og anlægsarbejder

Der vil være tale om almindeligt forekommende anlægsaktiviteter, der er reguleret af arbejdstilsynet og i øvrigt indrettes i overensstemmelse med relevant lovgivning.

I anlægsfasen vil anlæg og diverse bygninger blive nedrevet, og terræn vil blive efterladt som reguleret og græsbesået. Herudover vil der blive etableret færdselsarealer, nye feriebygninger og hytter på søterritoriet, ligesom de eksisterende bygninger og siloer vil blive ombygget.

7.3.1 Nedbrydning

Der er 3000 m² bygninger, som skal fjernes. Alle materialer herfra skal i muligt omfang nedknuses på stedet og genindbygges som vejfyld. Nedknusningen sker på stedet for at undgå miljøbelastende transport til og fra området.

I området omkring roeramperne er der nogle vejanlæg og tilkørsler til de gamle roeramper, der skal fjernes. Materiale herfra vil tilsvarende blive genanvendt inden for området.

Alt nedbrydningsarbejde og genindbygning vil ske efter gældende regler og efter indhentning af relevante tilladelser ved Vordingborg Kommune.

7.3.2 Byggeri

Byggeriet af feriehusene planlægges baseret på præfabrikerede træelementer. Herved reduceres byggeperioden, arealbehovet på byggepladsen til både materialeoplæg, maskiner og mandskab.

Byggeriet af vandoplevelsescenter/wellness og vandland i siloerne vil blive traditionelt byggeri, med støbearbejder.

Nybyggeriet for pælehusene vil i vid udstrækning blive baseret på præfabrikerede elementer, som hurtigt kan sættes sammen på pladsen. Målet er at reducere arealbehovet på byggepladsen og de miljøbelastende aktiviteter og samtidig at minimere byggetiden.

Pæle skrues/vibreres ned i muligt omfang for at reducere gener og skader.

7.3.3 Gravearbejde

Der graves yderst begrænset, og jord forbliver i muligt omfang på matriklen. Opgravet materiale genindbygges så tæt på kilden som muligt.

7.3.4 Dræning

Området drænes ikke som en del af projektet. Området er ikke i dag vandlidende. I byggefasen lokalt med pumper i sump, og returpumpning til brønd

7.3.5 Jordhåndteringsplan

Der bliver udarbejdet en konkret jordhåndteringsplan, når projektet er detailprojektet. Idet dele af jorden er forurenede i forskellig grad vil denne blive fraktioneret, således at lettere forurenede jord i muligt omfang kan blive i området og genindbygges.

Der søges et samarbejde med Region Sjælland om samtidig oprensning af eventuelle områder med mere forurenede jord, hvis dette hensigtsmæssigt kan koordineres tidsmæssigt og praktisk.

Hvor der evt. måtte være risiko for forurennet jord i overfladen vil der i feriecenterets område blive afdækket med op til 0,5 meter rent jord for at tage hensyn til den følsomme anvendelse i forhold til den nuværende arealanvendelse.

7.3.6 Spildevand og Overfladevand i byggefasen

I byggefasen vil der blive indrettet byggepladsarealer, som efterfølgende i stort omfang skal anvendes som blivende arealer til pladser og veje. Disse vil derfor blive forberedt for et permanent brug med afvanding og belægning. Der vil lokalt blive etableret ekstra bundfældning af overfladevand fra arbejdsarealer, såfremt der måtte være behov herfor i byggeperioden – efter godkendelse ved Vordingborg kommune.

Det forventes at ikke at overfladevandet i byggefasen har anderledes sammensætning end øvrigt overfladevand, idet der ikke skal foregå aktiviteter som genererer en forurening.

Spildevand til renseanlæg i perioden: Fra Skurby: 100 mand, 10 m³/dg, 3600 m³/år. Ledes til renseanlæg.

7.3.7 Grundvandssænkning

Grundvandet vil som hovedprincip ikke blive sænket i byggefasen.

Såfremt der lokalt ved udgravning til forsyningsledninger skal graves så dybt at der skal sænkes grundvand, vil dette ske ved lokale sugespids/pumpe og i muligt omfang blive geninfiltreret i nærområdet inden for en radius på typisk 100 meter.

Udledning kun efter konkret vurdering. Der forventes ikke behov for rensning og udledning grundvand fra anlægsarbejderne. Såfremt der måtte være behov herfor, vil dette ske efter ansøgning til Vordingborg kommune om udledningstilladelse med tilhørende vilkår.

7.3.8 Anlægsarbejde på søterritoriet og i kystzonen

Anlægsarbejder ved kysten vil blive udført fra vej og stiområdet langs nuværende kyst.

Strand: Der vil blive sat en spuns, som indrammer den nye strand mod vandet, med overkant ikke under kote 1,5.

Spunsen vil blive vibreret eller støbt ned, hvorefter der vil blive opfyldt med sand.

Der vil blive søgt om tilladelse til indvinding af sand i forbindelse med nærtliggende oprensningsarbejder på søterritoriet og afsluttet øverst med rent strandsand, som skal leveres fra godkendte leverandører.

Pæle til montage af pælehusene vil blive rammet ned. Pælehusene vil blive leveret på Stege havn, og sejlet på pram til montage med kran på pælene.

7.3.9 Affald

Affald fra byggeriet minimeres ved god planlægning. Alt affald sorteres til genanvendelse jfr. Vordingborg kommunes Erhvervsaffaldsregulativ.

Typisk affald i anlægsfasen vil være:

- Metal, plast, tekniske installationer fra nedbrydning af bygninger, som sorteres og bortskaffes til genanvendelse
- Sten og beton fra nedbrydning af bygninger, som nedknuses til genindbygning i området
- Restaffald fra mandskabsfaciliteterne /skurvogne
- Træaffald fra byggeriet, som sorteres til genanvendelse.

I både anlægs- og driftsfasen vil der blive etableres decentrale affaldspladser, som kan understøtte og motivere en effektiv kildesortering af affald.

Ved nedbrydning af tiloversblevne bygninger vil byggematerialerne blive sorteret og i videst mulige omfang genanvendt lokalt som en ressource der sparer på brug af råvarer, sten/grus til fundering under veje og stier.

Affaldstype og mængde: nedknust mursten og beton fra 3000 m² byggeri, ca. 700 tons, som genindbygges som bærelag i veje og pladser. Øvrigt byggeaffald, 200 ton, som sorteres til genanvendelse.

7.4 Spildevand.

Sanitært spildevand og vaskevand fra byggepladsen vil blive afledt til offentlig kloak. Der samarbejdes tæt med Vordingborg forsyning om valg af afledningspunkter, optimering af ledningsnet og placering af pumpestationer.

7.5 Miljøeffekter fra anlægsarbejde

Der vil under byggeriet af feriehusene opstå støj fra byggearbejder, fra trafik, kraner, værktøjer. Støjen er dog kortvarig i forhold til traditionelt byggeri, da hovedparten af byggeriet baseres på præfabrikerede elementer

8 Alternativer

Sukkerfabrikken har ejet bygningerne siden 2001, og siden arbejdet med udviklingen af mulighederne i udnyttelse af bygningerne. Der er sket en gradvis ibrugtagning, men det har endnu ikke været muligt at skabe en samlet udnyttelse, som indebærer en fornuftig udnyttelse og driftsøkonomi på længere sigt.

Hvis bygningerne skal bevares uden etablering af feriecenteret, kan man ikke opnå den synergi, der skal øge attraktiviteten.

Etableringen af Velkomstcenter, madmarked, legeområde, restauranter etc. er så stærkt knyttet til etableringen af feriecenteret, at det entydigt er koblingen med feriecenteret der kommer til at bære en fremtidig bedre udnyttelse af fabriksbygningerne.

Feriecenteret anses for at være en forudsætning for at sikre fabriksbygningernes fremtidige liv, eftersom den nuværende aktivitet ikke er økonomisk stærk nok til at bære en fortsat langsom udvikling. Bygningerne vil risikere at gå i forfald, hurtigere end indtægterne kan dække behovet for løbende vedligeholdelse.

Etablering af Feriecenter uden pælehytter vurderes af Sukkerfabrikken A/S at være et usikkert alternativ, idet det vil forringe feriecenterets markedsføringsprofil afgørende, og dermed reduceres rentabiliteten og muligheden for at realisere det samlede projekt.

9 Bilag

Vedlagt som særskilt bilag

- 9.1 Geotekniske forhold
- 9.2 Grundvandsforhold
- 9.3 Væsentlighedsvurdering
- 9.4 Klagenævnets afgørelse af Kystdirektoratets tilladelse
- 9.5 Kortlægning af beskyttede arter
- 9.6 Hydrologisk undersøgelse
- 9.7 Klimakort
- 9.8 Forureningsundersøgelse, jord og grundvand