



LOKALPLAN C 15.14.02

SUKKERFABRIKKEN MØN

APRIL 2022



Offentlighed og vedtagelse

Kommunalbestyrelsen har den 27.04.2022 vedtaget lokalplan C 15.14.02. Planen er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring den 04.05.2022.

planby@vordingborg.dk

eller

Vordingborg Kommune
Plan og By
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg

Retsvirkning

Lokalplanen har den retsvirkning, at ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun må udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændre anvendelse i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Forhold der kan påklages

Vedtagelsen kan ifølge § 58 stk. 1, nr. 3 i Planloven påklages til Planklagenævnet af enhver, der må antages at have en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du ikke mener, at kommunen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at Kommunen efter din mening burde have truffet en anden afgørelse.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til Vordingborg Kommune. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for organisationer og virksomheder. Klagefristen er den 01.06.2022 kl. 23:59. Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

Politisk behandling

Indkaldelse af forslag og idéer til planlægningen	24.06.2021 – 08.07.2021
Udvalget for Plan og Teknik (Forslag)	1. december 2021
Udvalg for Bosætning, Økonomi og Nærdemokrati (Forslag)	7. december 2021
Kommunalbestyrelsen (Forslag)	15. december 2021
Offentlighedsperiode	4. januar – 1. marts 2022
Klima- og Teknikudvalget (Endelig vedtagelse)	06. april 2022
Økonomiudvalget (Endelig vedtagelse)	19. april 2022
Kommunalbestyrelsen (Endelig vedtagelse)	27. april 2022
Offentlig bekendtgørelse	04. maj 2022

Om Kommune- og Lokalplaner

Kommuneplanen er den overordnede plan, som indeholder overordnede målsætninger for kommunens udvikling samt overordnede rammer for arealanvendelsen, dvs. hvor der kan være boliger, erhverv, butikker, skoler m.v.

En lokalplan indeholder mere detaljerede retningslinjer for anvendelsen af bebyggelse og af ubebyggede arealer, herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser, for delområder af kommunen. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanen består af to dele:

- 1) En redegørelse, der beskriver baggrunden og forudsætningerne for lokalplanen samt indeholder redegørelse for planens virkninger på miljøet.
- 2) Selve bestemmelserne, der har bindende retsvirkning for ejere af ejendomme, der er omfattet af planen.

Forsidebillede: ©Sukkerfabrikken A/S

Indholdsfortegnelse

Side	Redegørelse
4	Baggrund og formål
7	Beskrivelse af beliggenhed
8	Områdets historie
9	Vision og målsætning
11	Beskrivelse af omfang og disponering
14	Forhold til anden planlægning
31	Servitutter
33	Miljøvurdering af plangrundlaget
	Bestemmelser
34	§1 Lokalplanens formål
34	§2 Området og zonestatus
35	§3 Områdets anvendelse
36	§4 Bebyggelsens beliggenhed
37	§5 Bebyggelsens omfang
38	§6 Bebyggelsers ydre fremtræden – Bevaringsværdige bygninger
39	§7 Bebyggelsers ydre fremtræden – Nybyggeri og ikke bevaringsværdige bygninger
42	§8 Skiltning og belysning
42	§9 Trafikale forhold
44	§10 Ubebyggede arealer og beplantning
45	§11 Byrum og kantzoner
46	§12 Tekniske tiltag
46	§13 Forudsætninger for ibrugtagning
47	§14 Grundejerforening
48	§15 Ophævelse af lokalplaner og servitutter
	Bilag
49	Kortbilag 1 Afgrænsning og delområder
50	Kortbilag 2 Byggefelter
51	Kortbilag 3 Bevaringsværdigt byggeri
52	Kortbilag 4 Trafikale forhold
53	Kortbilag 5 Beplantning
54	Illustrationsplan 1 Feriecenter
55	Bilag A Den klassiske jordfarveskala
56	Bilag B Eksempler på klimatilpasningstiltag
58	Bilag C Retningslinjer for beplantning
59	Bilag D Visualiseringer
61	Bilag E Miljørapport

Redegørelse



Illustration: Udviklingsplan for Stege Kyst, 2019. Udviklingsplanen har blandt andet til sigte at skabe sammenhæng mellem Stege og Lendemarke aktiviteter. Sukkerfabrikken har en væsentlig placering i forhold hertil.

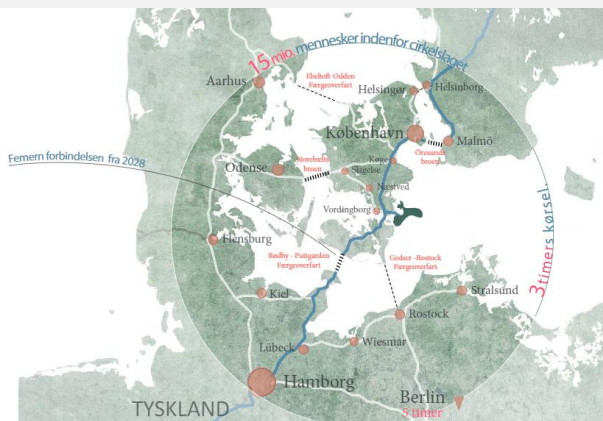


Illustration: "Sukkerfabrikken Møn" ligger, når Femern-forbindelsen er etableret, i midten af flere af Nordeuropas store befolkningscentre. Dette giver en unik mulighed for at tilbyde ferieoplevelser tæt på natur og med et autentisk og kulturelt indhold.

Baggrund og formål

Planlægningen omfatter omdannelsen af Sukkerfabrikken, der udvikles til et attraktivt ferieområde i projektet "Sukkerfabrikken Møn", som kan styrke Stege og den generelle udvikling på Møn.

Der planlægges derfor etablering af op til 500 ferieboliger, et hotel, wellness- og vandoplevelse på grunden med den gamle sukkerfabrik, således at aktiviteter på og ved vandet gøres til en del af oplevelsen. Der planlægges således også 25 pælehytter nord for grunden som en integreret del af det samlede projekt, en ny strand med en moleafslutning, badeanstalt og vandaktiviteter.

Hele området er åbent og tilgængeligt for offentligheden, og der skabes således forbedrede muligheder for rekreative oplevelser for både Steges indbyggere og for turister. Herudover skabes der mulighed for ny boligbebyggelse i tilknytning til bydelscenteret Sukkerfabrikken samt etablering af centerfunktioner i form af f.eks. detailhandel.

Projektet "Sukkerfabrikken Møn" er i november 2015 udpeget i Statens Forsøgsordning, hvor regeringen – blandt et stort antal ansøgere - udvalgte ti turismeudviklingsprojekter langs Danmarks kyster, som skønnedes at have kvalitet nok til at kunne tiltrække mange udenlandske turister, og samtidig kunne indpasses i kystlandskabet.

I de ti projekter, og særligt i projektet "Sukkerfabrikken Møn", er der fundet en balance mellem beskyttelse af kystnaturen og indpasning af nye, attraktive overnatnings- og oplevelsesmuligheder.

Udpegningen giver Vordingborg Kommune dispensation fra Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje og principstilladelse til projektet i medfør af samme lov og den særlige forsøgsordning efter planlovens § 5, der muliggør at der indenfor kystnærhedszonen må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone.

Det kan ske, idet projektet «Sukkerfabrikken Møn» har et stort potentiale for udvikling af kyst- og naturturismen og for øget tiltrækning af udenlandske turister, samtidigt med at etableringen vil ske i tilknytning til øvrige turismemæssige aktiviteter i Stege og på Møn for at sikre overensstemmelse med de sammenhængende turistpolitiske overvejelser i Vordingborg Kommunens planlægning for turisme der understøtter en samlet udvikling i området.

Der er i planlægningen for "Sukkerfabrikken Møn" sikret at de fremtidige byggerier indpasses arkitektonisk og

opføres under særlig hensyntagen til den omkringliggende natur og landskabet ved jordbassinerne.

"Sukkerfabrikken Møn" ligger placeret i en trekant mellem tre af Nordeuropas befolkningscentre Hamborg, Berlin og København og er koblet på den overordnede infrastruktur der forbinder byerne. Op mod 15 mio. mennesker kan komme til Møn med en køretid på under 3 timer. De 6 mio. indbyggere i Berlin-regionen, kan nå Møn på 5-6 timer. Fra Stockholm og Oslo er der ca. 8 timer til Møn i bil. Når den faste Femern-forbindelse er klar, forkortes køretiderne fra Tyskland med næsten en time. Dermed vurderes projektet at kunne udgøre en væsentlig fremtidig turistdestination og et vigtigt bidrag til fastholdelse af arbejdspladser og aktivitet i Stege og på Møn.

Projektet vurderes kunne medvirke til et styrket udbud af lokale overnatningsmuligheder i sammenhæng med øens tilbud med udgangspunkt i FNs 17 Verdensmål og Biosfære Møn som de overliggende bæredygtige fællesnævner. 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.

Projektet ligger i tråd med Vordingborg Kommunes overordnede planer for området, dette gælder både for Vordingborg Kommune som turismeaktør, men i særlig grad for lokalsamfundene i forhold til at få det optimale udbytte af 'sin' turisme, der tænkes at kunne medvirke til at forløse et vækstpotentiale i en erhvervssektor i fremgang.

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, i tæt sammenhæng med naturen og kystlandskabet.

Projektet "Sukkerfabrikken Møn" som lokalplanen giver mulighed for spiller sammen med Møns profil i forhold til natur og bæredygtighed, ligesom der i planlægningen er lagt stor vægt på, at ferieområdet bliver en integreret del af Middelalderbyen Stege og på formidling af det historiske kulturmiljø som Sukkerfabrikken og det samlede tidligere erhvervsområde udgør sammen med de fredede Jordbassiner mod vest.

Sukkerfabrikken vil være et eksempel til efterfølgelse for genanvendelse af bevaringsværdige bygninger, der med beskedne bygningsgreb nyindrettes til aktuelle aktiviteter og kulturarven således sikres fremadrettet gennem en ny udnyttelse af de historiske bygninger. De bevaringsværdige bygninger som ligger indenfor

lokalplanen skal skabe rammen om lokale historier, håndværk og produkter, 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 ressourcebevidsthed, naturoplevelser, håndteringen af miljø og klimaudfordringer, som genkendelige eksempler – og dels ved at være et praktisk eksempel på forvaltning af ressourcer med høj grad af genanvendelse og bæredygtigt byggeri med energibeviste og klimasikrede løsninger.

Jordbassinerne, som er skabt gennem den erhvervsmæssige udnyttelse af området og dermed et godt eksempel på synergien mellem udvikling og aktivitet i Stege, fortsættes og fremtidssikres med lokalplanen for "Sukkerfabrikken Møn".

Udviklingspotentialet 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.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af 500 ferieboliger. Indenfor lokalplanen kan hoteller, vandrerhjem og lignende hoteldrift drives uden en udlejningstilladelse efter sommerhusloven, så længe sommerhuslovens hotelbegreb overholdes. Det samme gælder virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, f.eks. kursuscentre og højskoler.

Det kræver dog en udlejningstilladelse, når der er tilknyttet fritliggende hytter eller huse til hotelvirksomheden, og disse udlejes for mere end fem nætter ad gangen. Her gives der efter fast praksis en udlejningstilladelse, hvis sommerhuslovens hotelbegreb er opfyldt.

Det er Bolig- og Planstyrelsen, der vurderer hvorvidt hotelbegrebet er opfyldt og der skal være tale om:

- en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster,

Redegørelse

- gæsterne modtages af en form for reception. Der stilles ikke store krav hertil, og receptionen kan således bestå af en form for nøgleudlevering
- der skal være mulighed for servering af et af dagens hovedmåltider i særskilte serveringslokaler, og
- der er tale om et samlet anlæg, hvilket i praksis betyder, at både servering og overnatningsfaciliteter m.v. skal være placeret således, at det fremtræder som én samlet enhed

Lokalplanen giver mulighed for væsentligt mindre arealkrævende ferieboligbebyggelse end traditionelle sommerhusudstyknings eller feriehus, og ferieboligbebyggelsen er i byggefeltene placeret i en samlet opstilling i klynger og uden afstand mellem ferieboligerne da de alle etableres som lejligheder.

Hotelenheder med ferieboligbebyggelse kan i Danmark ejes individuelt. Det betyder, at danske statsborgere, virksomheder og øvrige EU-borgere og -virksomheder kan erhverve hotellejligheder/-hytter som led i hoteldrift.

Se i øvrigt:

<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/hoteldrift>

Beskrivelse af beliggenhed

Lokalplanen udlægger vilkårene for indretning og tilpasning af et ferie- og oplevelsescenter på arealerne for Sukkerfabrikken på Møn, Kostervej 2, 4780 Stege. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Kostervej, mod øst af Støvvasen/Vejerboden og Sukkerhavnen, mod nord af kystlinjen Stege bugt, mod vest af et boligområde, der husede arbejdere og funktionærer tilknyttet Sukkerfabrikken.



Foto: Sukkerfabrikken, dronefoto. © Sukkerfabrikken A/S.

Redegørelse



Foto: Sukkerfabrikkens ældste dele er opført i 1884, bl.a. hovedbygningen med den flotte sandstensportal. Arkitekten bag byggeriet er L. Fenger.

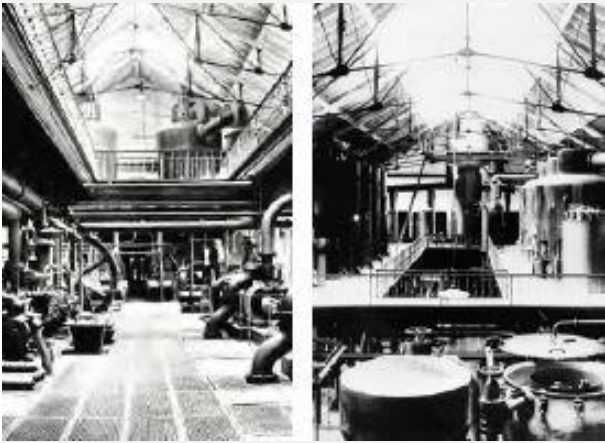


Foto: Interiør i Sukkerhuset i starten af 1900-tallet.
© Sukkerfabrikken A/S.

Områdets historie

Sukkerfabrikkens karakterfulde rødstensbygninger møder alle der kommer til Stege ad Kostervej, landevejen fra Dr. Alexandrines Bro. Fra 1884 til 1989 var Sukkerfabrikken Møns største og vigtigste virksomhed. Sværindustri i et kæmpestort fabrikskompleks, med hundreder af leverandører og egnsdækkende infrastrukturer til transport af roer, saft og sukker. Det grundlæggende vilkår for tusinder af familiers dagligliv og for lokalsamfundets sociale struktur i hundrede år.

Med anlæggelsen af Sukkerfabrikken blev der igangsat en udvikling i Lendemarke med andre produktionsvirksomheder og boliger til arbejdere og funktionærer. Landsbyen udviklede sig til en forstad til Stege, kun adskilt af havneløbet, der binder Stege Nor med Stege Bugt. Byen gennemskæres i dag af landevejen Kostervej-Støvvasen.

Stege-Lendemarke er vokset op omkring dette møde mellem vand og land, hvor havnen rummede de mest forskelligartede funktioner, og udgjorde livsnerven for byen. Havnen var fælleseje, hvor alle kom og tog del i aktiviteterne eller kom for at betragte livet ved vandet.

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 er nu fredede og er af stor rekreativ værdi for bl.a. borgere i Stege-Lendemarke.

Efter lukningen i 1989 er en række tekniske anlæg taget ned, men fabriksbygningerne står intakte. Området ejes i dag af et ejendoms- og udviklingsselskab, Sukkerfabrikken A/S, der ønsker at omdanne og udvikle området til en levende attraktiv bydel i samarbejde med Vordingborg Kommune.

Redegørelse

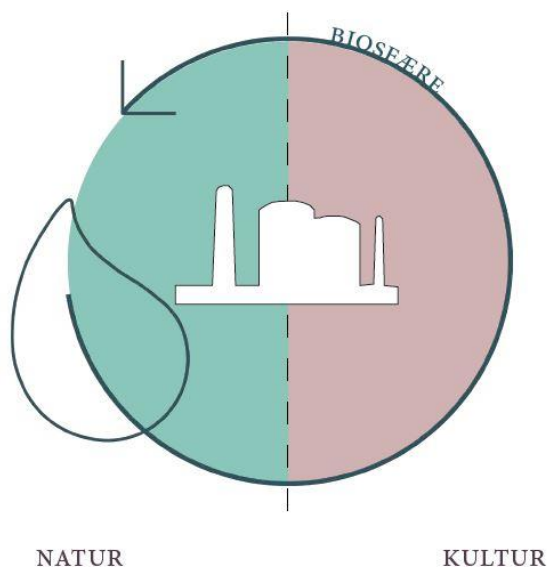


Illustration: Et af hovedprincipperne i Sukkerfabrikkens vision for området er at styrke samspillet mellem de kulturelle og naturmæssige behov på Møn gennem Biosfære Møn. © Sukkerfabrikken A/S.



Illustration: Møn Biosfære Reservat udgør en del af et større internationalt netværk og samarbejde, hvis primære formål er at formidle og bevare sårbare lokale natur- og kulturområder.

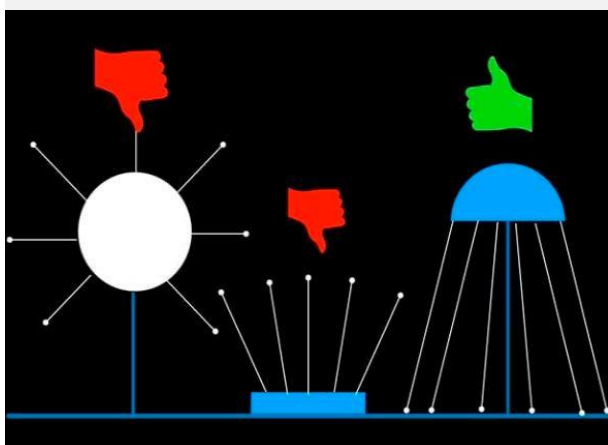


Illustration: Eksempler på korrekt orientering af lys mod jorden så lysforurening så vidt mulig undgås.

Vision og målsætning

Visionen for det nye ferie- og oplevelsescenter beror på at genbruge den gamle Sukkerfabrik som ramme for en aktiv, ansvarlig og meningsfuld ferieoplevelse - midt i en verdensberømt natur hvor projektets udformning og indretning sikrer en tilpasning til kystlandskabet og rummer muligheden for aktiviteter og oplevelser på i land og på vandet. Der fokuseres på at størstedelen af Sukkerfabrikkens bygninger genanvendes og støtter op og skaber rammen om lokale historier, håndværk og produkter. Bl.a. formidling og eksempler på fremtidens ressourcebevidste ferier, natur- og miljølære samt klimaudfordringer.

Biosfære Møn og Camønoen

På baggrund af dette vil Sukkerfabrikken derfor også agere naturlig ambassadør for Biosfære Møn, og arbejder med flere af de beskrevne målsætninger i planerne for projektet. Med sin centrale placering på øen, vil Sukkerfabrikken Møn kunne bidrage til at sikre en stærk lokal forankring af Biosfære Møn formidle herom og bevare sårbare lokale natur- og kulturområder.

Samlet set skal "det gode møde" imellem besøgende og lokale faciliteres på en måde som skaber værdi for begge parter. Dette forsøges gennem mange aktiviteter til lands og til vands på området. Bl.a. med en anlagt by strand og badeanstalt samt et alsidigt oplevelseshus, der vil kunne fungere hele sæsonen. Projektet vil desuden understøtte den fortsatte udvikling af vandreruten Camønoen ved at udgøre et pejlemærke og en destination på ruten, hvori der kan tages udgangspunkt eller tages ophold undervejs.

Dark Sky

Udnævnelsen af Møn og Nyord som International Dark Sky Park indgår i dag som en integreret del af udviklingsarbejdet på Møn.

Dark Sky går ud på at mindske og reducere udvendig belysning mest muligt for at undgå lysforurening. Møn og Nyord er de første Dark Sky udnævnelser i Norden og den første dobbelte Dark Sky udnævnelse i verden. Organisationen International Dark Sky Association, IDA, har udnævnt Møn og Nyord som Nordens første International Dark Sky Park og International Dark Sky Community.

Projektet vil understøtte Dark Sky initiativet gennem nedadvendt orientering af belysning af områdets arealer samt sikring af at der ikke etableres ovenlys i nybyggerier og at der etableres udhæng der i muligt omfang begrænser opadstrålende lyspåvirkning.

GØR VERDENSMÅL TIL VORES MÅL

197 DANSKE MÅLEPUNKTER FOR EN MERE BÆREDYGTIG VERDEN



Illustration: FNs 17 Verdensmål er kategoriseret efter temaer og har hver tilknyttet en farve. Arbejdet med denne lokalplan forsøger at opfylde og inspirere til FN's verdensmål 11 - 'Bæredygtige byer og lokalsamfund', 12 'Ansvarligt forbrug og produktion' samt 17 – 'Partnerskab for handling'

FN's verdensmål

Der er arbejdet med følgende målepunkter for verdensmålene i forbindelse med planlægningen:

11. BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND

- Styrke indsatsen for at beskytte og bevare verdens kultur- og naturarv.
- Universel adgang til sikre, inkluderende og tilgængelige, grønne og offentlige rum for ældre og for personer med handicap.
- Byudvikling skal gøres mere inkluderende og bæredygtig.

12. ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION

- Bæredygtig forvaltning og udnyttelse af ressourcer.
- Nedringning af affaldsgenerering fra byggeri gennem genanvendelse
- Bæredygtig turisme der skaber arbejdspladser og fremme lokal kultur og lokale produkter.

17. PARTNERSKABER FOR HANDLING

- Styrke sammenhængen i politikker for bæredygtig udvikling
- Tilskynde til og fremme effektive offentlige partnerskaber, offentligt-private partnerskaber og civilsamfundspartnerskaber

Redegørelse



Illustration. Det nye samlede forslag til Sukkerfabrikken Møn.

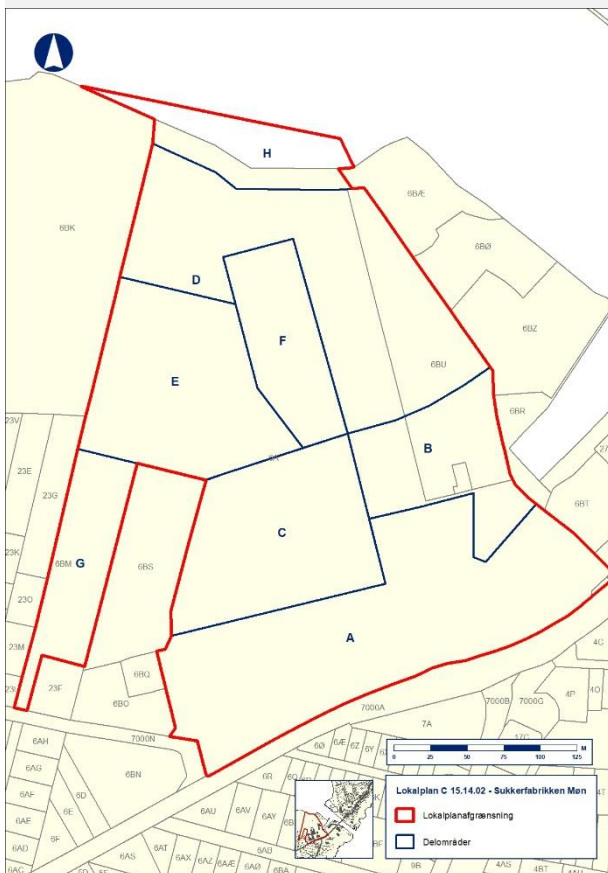


Illustration: Afgrænsning og delområder for lokalplanen for Sukkerfabrikken Møn. Området opdeles i 8 nye delområder med hver deres særpræg og forskellige aktiviteter. Se i øvrigt kortbilag 1.

Beskrivelse af omfang og disponering

Området består i dag af en række bygninger og anlæg på ca. 25.000 m³ bygningsmasse, der tidligere rummede Sukkerfabrikkens forretning og produktion.

I forbindelse med det nye ferie- og oplevelsescenter planlægges det at nedrive ca. 3.000 m² og opføre ca. 39.000 etage m² ferieboliger, med et gennemsnitligt areal på 80 m² (inkl. 1500 m² pælehuse) og udvide med ca. 14.000 m² med afsæt i de eksisterende bygninger til bl.a. hotel, parkeringshus og f.eks. boliger. Det svarer til et fremtidigt etageareal på 75.000 m² og et bebygget areal på ca. 27.000 m², mod et nuværende bebygget areal på 14.600 m².

Der vil således være et betydeligt genbrug af den eksisterende bygningsmasse der gives et nyt liv og sikrer både et lavt ressourceforbrug samt en udnyttelse af de historiske bygninger.

Hovedattraktionen vil være et tropisk vandland, hvortil der er knyttet forskellige andre indendørs aktiviteter, f.eks. wellness-center, sportsaktiviteter kulturfaciliteter og legeland.

Velkomstcentret, der vil fungere som en port til Møn og skabe et knudepunkt for områdets besøgende samt "Sukkerfabrikken Møns" egne gæster, vil indeholde bl.a. receptionsfunktioner, restauranter, forskellige indendørs aktiviteter samt butiksarealer herunder dagligvarebutik og forskellige udvalgsvarebutikker. Området vil udover at være henvendt til turister også være en udvikling af Sukkerfabrikken til en egentlig bydel der retter sig mod iværksættere, lokale ildsjæle og frivillige.

Parkering for endagsbesøgende og gæster, der afhenter og leverer nøgler, er placeret i parkeringshuset i delområde B i tilknytning til centerområdet.

Indenfor området vil der samlet være mulighed for etablering af op til 500 ferieboliger.

Projektet for Sukkerfabrikken disponeres med følgende delområder:

- **Delområde A**
Bycenterfunktioner, boliger, detailhandel, hotel, restaurant, værksteder (Miljøklasse 1-3) og liberale erhverv.

Bebyggelsen er tiltænkt at kunne deles op i 3 områder. Et Velkomstcenter, et lege- og læringsland samt et afsnit med mad- og markedshaller. Feriecenterets hovedindgang er tiltænkt at skulle placeres i Sukkerhuset mod

Redegørelse



Herunder illustrationer af sukkerhuset med oplevelser og torvemiljø og den gamle saftstation hvor der bliver mulighed for hotel.



Kostervej, hvor et velkomstcenter er tænkt placeret med et loungeområde umiddelbart indenfor hovedindgangen. Området mellem sukkerhuset, centrifugehallen og kogeriet tænkes forbundet af et nyt, glasoverdækket centralt rum, mellem de eksisterende bygninger.

I den gamle saftstation planlægges der etableret et hotel, evt. suppleret af hotellejligheder/ferielejligheder.

Saftstationens hovedbygning kan i medfør af lokalplanen evt. udvides med yderligere én etage i en byggestil, som passer til bygningens arkitektur

I den østligste del af delområde A kan der etableres detailhandel i form af en enkeltstående butik .

- **Delområde B**

Bycenter funktioner, boliger, ferieboliger, parkeringshuse

Der etableres et bytorv til fleksibel anvendelse til forskellige aktiviteter tæt ved Sukkerhavnen. Bytorvet vil sikre sammenhængen mellem bydelen og sukkerhavnen og sikre mulighed for at færdslen gennem området fra Stege midtby gennem langs sukkerhavnen fordeles videre ind i området. I en bygning nord for Sukkerhavnen planlægges ferielejligheder/lejligheder i 3-4 etages længehus. Endvidere kan her i stueetagen være detailhandel tiltænkt områdets gæster såvel som den lokale forsyning.

- **Delområde C**

Bycenter funktioner, feriecenter, fællesfaciliteter, vandland, ferieboliger.

I dette område planlægges centrale feriecenteraktiviteter med vandland og wellness som sammenbinder de gamle fabriksbygninger mod nord med silobygningerne.

På ydersiden af siloerne ønskes der mulighed for at etablere ferielejligheder fordelt på 12 etager. På toppen af de to siloer, er der mulighed for at etablere et rekreativt område med plads til restaurant, taghave etc.

- **Delområde D**

Ferieboliger

Kysthusene etableres i området omkring de gamle roeramper mod kysten og mod Vejerboden. Ferieboligerne etableres som lejligheder i huse i 2-3 etager, hvorved der tages hensyn til den eksisterende bebyggelse langs Vejerboden samt en nedtrapning af bygningsmassen mod kystlandskabet.

- **Delområde E**

Ferieboliger, Boliger

Delområdet kan rumme lejligheder i form af 5-6 etages punkthuse arrangeret rundt om den gamle læsseplads i området vest for siloerne. Områdets disponering sikrer at bebyggelsen tilpasses dels det omgivende landskab og dels den eksisterende beplantning der bevares.

- **Delområde F**

Ferieboliger

I området med de gamle roeramper planlægges ferieboliger i op til 3 etager som rækkehuse. Husene kan placeres på de eksisterende ramper, eller sænkes til terrænniveau.

- **Delområde G**

Rekreative formål og parkering

Dette område planlægges der etableret ca. 200 parkeringspladser til områdets forsyning og med primær adgangsvej fra Kostervej, via den eksisterende indkørsel fra Strandvejen, gennem en ny adgangsvej fra nord og ind til parkeringspladsen. Der sikres i området en 4 meter bred afskærmende beplantning mod vest der skærmer indkig.

- **Delområde H**

Rekreative formål. Strand og badebro

Området vil fremadrettet rumme en ny bynær strand, der sammen med de udlagte stier sikrer en forbedring af offentlighedens fortsatte adgang til de tilstødende natur- og kystområder. På tværs af stranden vil der blive etableret en gangbro der vil forbinde området til pælehusene på søterritoriet, der etableres sammen med badeanstalt og cafe. Anlæggene på søterritoriet er dog ikke en del af lokalplanen, men etableres i medfør af kystbeskyttelsesloven.

Fremtidig bebyggelse

Der etableres i delområderne A og B ny bebyggelse der i medfør af lokalplanen tilpasses de historiske bygninger gennem materialevalg og byggestil. Dette er dels ved at anvende røde sten og tagflader af primært tagpap eller skifer.

I delområde C etableres der nye faciliteter og ferielejligheder i form af vandland, Wellnessfaciliteter og ferieboliger udenpå de eksisterende siloer. Byggeriet udføres i facadematerialer så som glas og træ hvorved de danner en overgang mellem de historiske bygninger og de nye ferieboliger i delområde D, E og F.

I delområderne D, E og F etableres der bebyggelse i varierede højder med ensartede facadematerialer primært i træ, der dels giver området et ensartet let og mere maritimt præg, og dels sikrer et lavt ressourceforbrug og klimaaftryk for byggeriet.

Det sikres for al ny bebyggelse at der i det mulige omfang tages hensyn til lyspåvirkningen gennem design af vinduesløsninger og afskærmning der hindrer en kraftig lysudstråling, af hensyn til Dark Sky programmet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2018-2030

En del af lokalplanområdet er ifølge Kommuneplan 2018-2030 udpeget til bycenter, hvor lokale funktioner, handel og service placeres. Udvikling af Stege sker ved ny byvækst samt byomdannelse og fortætning. Lokalplanområdet indgår delvist i det udpegede byomdannelsesområde i kommuneplanen.

Området er i dag beliggende i både by- og landzone og reguleres af kommuneplanramme C 15.10, C 15.14, C 15.16 og B 15.09. Det ansøgte projekt for Sukkerfabrikken vil umiddelbart kunne indskrives i de eksisterende rammebestemmelser for anvendelse, der i dag er fastlagt til *Centerområde til lettere industri, liberalt erhverv, kontor, lager og værkstedsvirksomheder, by hotel, ferielejligheder og kulturelle formål. Detailhandelsbutikker/dagligvarebutikker samt helårsboliger.*

Kommuneplanrammerne for området sammenfattes i 2 rammer, dels en for centerområdet og parkering, dels en for feriehusbebyggelsen. Derudover øges det mulige antal ferieboligenheder fra 350 til 500, jf. forsøgstilladelsen fra erhvervsministeriet med kommuneplantillæg nr. 12, som er grundlaget for vedtagelsen af denne lokalplan.

Den nye retningslinje 23.8 lyder som følger:

"Feriehoteller skal opføres med en maksimal størrelse på

Redegørelse

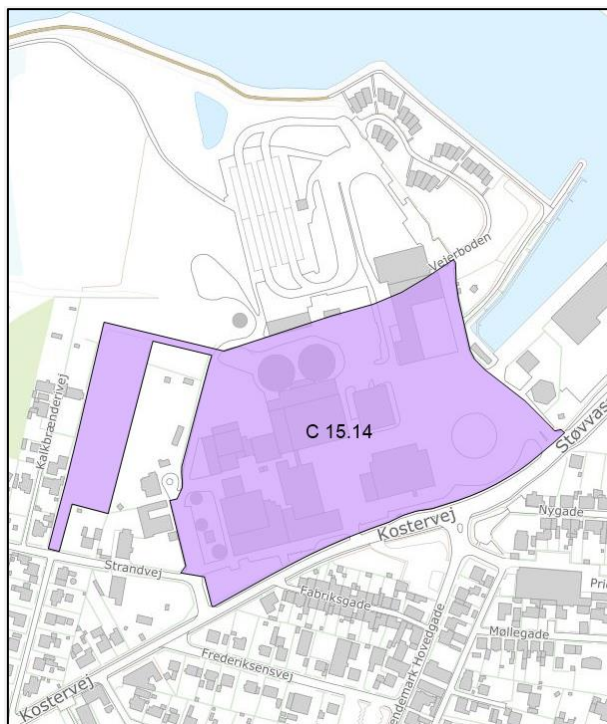


Illustration: Delområde C 15.14 udlægges til Centerområde og har bl.a. til formål at understøtte de mere bynære funktioner herunder detailhandel, serviceerhverv og dagligvarebutikker.

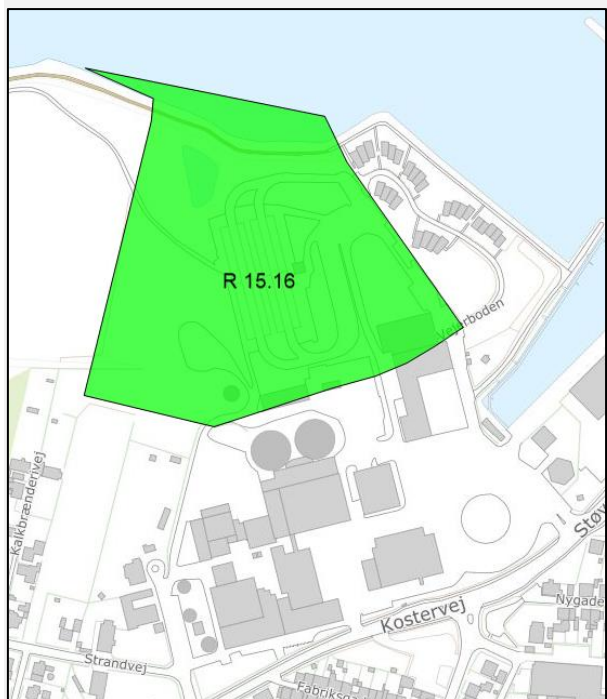


Illustration: Delområde R 15.16 lægger op til mere åben bebyggelse og rekreative formål, der relaterer sig til de omkringliggende naturarealer langs kysten og Jordbassinerne.

normalt 200 ferieboligenheder (værelser/lejligheder). I købstæderne kan der dog tillades op til 350 ferieboligenheder.

På Sukkerfabrikken Møn kan der tillades op til 500 ferieboligenheder. Bebyggelsestæthed skal tilpasses de lokale forhold.”

De nye rammer for området vil således indeholde følgende:

Plannummer	C 15.14
Plannavn	Centerområde Lendemarke
Anvendelse	Område til centerformål
Områdets anvendelse	Centerområde med blandede funktioner herunder feriecenter med feriehotel, hotel, oplevelsescenter, ferieboligbebyggelse, boliger, kollegie, uddannelsesformål, dagligvarebutikker- og detailhandel, liberalt erhverv, mindre produktionsvirksomheder, lageroplæg, ikke miljøbelastende erhverv, kulturelle og offentlige funktioner, liberale erhverv, offentlig og privat service herunder legepladser.
Bebyggelsens omfang og udformning	Etagebebyggelse, åben-lav bebyggelse. Maksimalt bruttoetageareal for hver enkelt dagligvarebutik er 5.000 m ² . Maksimalt bruttoetageareal for hver enkelt udvalgsvarerbutik er 3.000 m ² . Maksimalt samlet bruttoetageareal for butikker 23.800 m ² for Stege Bymidte
Max. Bebyggelsesprocent	110 %
Max. antal etager	3, dog 12 for de to siloer
Max. højde	13, dog 52 for de to siloer
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	En del af området er detailhandelsområde. Området er udpeget kulturmiljø.

Plannummer	R 15.16
Plannavn	Rekreativt område - feriecenter
Anvendelse	Feriecenter og ferieboligbebyggelse
Områdets anvendelse	Ferieboliger, boliger, liberalt erhverv, kontor, offentlig og privat service, kulturelle- samt rekreative formål, parkeringsarealer.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse Åben-lav bebyggelse Etage bebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	60
Max. antal etager	6
Max. højde	19
Zonestatus	Før: Land- og Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	Området er udpeget kulturmiljø. Ved områdets udnyttelse skal der tages hensyn til de udpegede kultur- og naturbevaringsværdier og sikres offentlig fri passage langs kysten.

Redegørelse

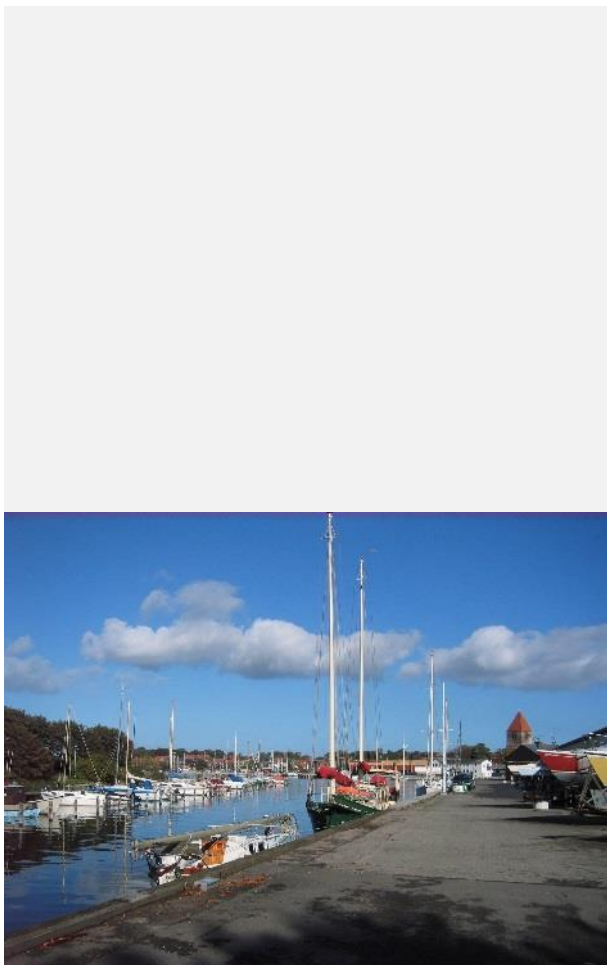


Foto: Sukkerhavnen, umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Vordingborg Kommune har i samarbejde med Museum Sydøstdanmark gennemføre en screening for Kulturarvselementer, samt en genregistrering af de bevaringsværdige bygninger efter SAVE-metoden inden udarbejdelsen af lokalplanen.

De udpegede kulturhistoriske elementer i landskabet skal så vidt muligt bevares og i nødvendigt omfang plejes. Inden der iværksættes byggeri, anlæg, vandindvinding, større skovrejsninger, ændringer i vandløb, alléer, vejtræer, fjernelse af gamle skel, levende hegn samt andre forhold, der ændrer kultursporenes tilstand.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for bevaringsværdige bygninger. Alle ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation. Dispensationen vil bero på en konkret vurdering i forhold til den ansøgte ændring af bygningers ydre fremtræden.

Kommunens vurdering i forhold til at meddele en dispensation af bygningers ydre fremtræden vil tage

Eksisterende lokalplaner

Dele af Sukkerfabrikkens arealer og bebyggelse reguleres allerede i dag af lokalplan C 15.14.01 Centerområde – Stege Sukkerfabrik, der muliggør en koordineret og fokuseret omdannelse og fornyelse af området. Den nye lokalplan viderefører mange af planerne fra den tidligere lokalplan, og supplerer denne med feriehusbebyggelse på de øvrige arealer af Sukkerfabrikken.

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves den tidligere lokalplan C 15.14.01 Centerområde – Stege Sukkerfabrik samt en del af lokalplan nr. 100 som udlægger den østlige del af lokalplanområdet til boligformål.

Værdifulde kulturmiljøer

I Kommuneplan 2018-2030 er fabriksområdet udpeget som et bevaringsværdigt kulturhistorisk miljø, hvor fabriksanlæggets størrelse og udstrækning ganske godt modsvarer Sukkerfabrikkens omfattende virke og betydning for Møn. I Kulturmiljøbeskrivelserne beskrives at:

”Bygningerne er således et af Danmarks fremmeste eksempler på industriel kulturarv og et af landsdelens vigtigste kulturmiljøer. Hovedparten af bygningerne er opført i historicistisk stil med røde blanke sten opmuret i murpiller (lisener) med blændingsfelter og er repræsentative for datidens industribyggestil. Undtagelsen er dog Sukkerfabrikkens administrationsbygning fra 1984 der er opført i et mere nutidigt formsprog med lange vandrette vinduesbånd samt det gamle tørreri, hvis bygning, der mere har form som en værftsbygning i stil med skibsværftet i Marstal.”

Selv om fabrikken er blevet løbende udbygget gennem alle dens hundrede år, og omfatter bygninger fra alle epoker og stilarter indenfor de 100 år, så er det hele dog bygget i en rationel fabriksarkitektur og med samme materialer (de røde sten), hvilket har resulteret i, dels at fabrikken (trods 100 års forandringer) fremstår som en homogen helhed, dels at bygningsmassen og arkitekturen har været - og også fremover vil være - robust overfor forandringer og tilbygninger.

Bevaringsværdige bygninger

Store dele af bygningsmassen på Sukkerfabrikken er registreret som bevaringsværdige bygninger. Bygninger med høj bevaringsværdi (SAVE 2-3) er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. På området ses bl.a.

Redegørelse

afsæt i 3 kategorier af værdier:- Arkitektoniske værdier - Kulturhistoriske værdier - Miljømæssige værdier. Proceduren er samstemmende med SAVE metoden, der benyttes til udpegning af de bevaringsværdige bygninger.

Ved arkitektoniske værdier forstås bygningens proportioner, facaderytme, samspillet mellem form, materialevirkning og funktion. Der lægges vægt på, om der er en klar arkitektonisk tanke bag byggeriet, eller om det er tilfældigheder og økonomi, der har afgjort bygningens arkitektur.

Ved kulturhistoriske værdier lægges vægt på, om bygningen er en manifestation af den lokale byggeskik, om den repræsenterer en særlig stilperiode og om den er udtryk for særlig håndværksmæssig formåen, herunder tages også hensyn til bygningens sjældenhed.

Ved miljømæssig værdi vurderes, hvorledes bygningen indgår i konteksten, i landskabet, i gadebilledet, i husrækken eller den helhed, den er en del af. En bygning kan have støtteværdi for andre nærliggende bygninger eller være væsentlig for et samlet bebyggelseskompleks. Således kan der uden længere procedure meddeles dispensation, når ansøgning om ændring af bevaringsværdigt byggeri er i tråd med de for bygningen registrerede bevaringsværdier.

I denne lokalplan er det taget stilling til en del ønskede bygningsændringer, hvorfor der ikke efterfølgende forudsættes selvstændig dispensation til disse ændringer.



Saftstationen

flere store skorstene som er med til at give området sit særlige præg som gammelt industri kvarter.

For at sikre kulturarvssporene stilles der krav til udformningen af fremtidige ændringer af eksisterende bebyggelse indenfor området. Lokalplanen fastsætter således bestemmelser om de bevaringsværdige bygningers ydre herunder bestemmelser for om- og tilbygning, der sikrer at fremtidige ændringer ikke forringer bygningernes kulturarvmæssige spor og bevaringsværdier.

Hensigten hermed er at sikre bygningens kulturhistoriske betydning, som et vidnesbyrd fra industrikulturen. Der åbnes mulighed for tilføjelse af tidssvarende bygningselementer i forbindelsen med bygningsomdannelsen, under respekt for bygningens arkitektur. Der vil eksempelvis være mulighed for at etablere flere nye etager inde i de eksisterende bygninger.

Fælles for de bevaringsværdige bygninger i området er, at de er opført i blankt murværk i røde mursten - opmuret med murpiller/lisener med blændingsfelter. Døre og vinduer er overalt placeret i disse felter. Eksisterende vinduer består af 2 typer – dels gennemgående lodrette vinduesbånd og dels enkeltstående vindueshuller i det blanke murværk. Nogle med lige stik over vindueshullet - andre med buet.

I det følgende gennemgås de bevaringsværdige bygninger.

Saftstationen (SAVE-værdi: 3): Bygningen er opført i 1884, men ombygget væsentligt i 1972. Bygningen er fuldt udnyttet i stueetagen med butikker. Vinduerne i underetagen er delvis udskiftet til butiksformål hvor brystningerne er fjernet og der er isat døre og vinduer til gulvniveau. På bygningen vidner et hul øverst om at her har været et transportbånd. Der kan med lokalplanen etableres en supplerende etage på hovedbygningen.

Redegørelse



Sukkerhuset

Sukkerhuset (SAVE-værdi: 3): Sukkerfabrikkens ældste bygning fra 1884 ligger med sin hovedfacade ud mod vejen og planlægges at huse velkomstcentret i Sukkerfabrikken Møn. Bygningen er markant specielt på sydsiden mod Kostervej med rytmiske og ensartede lodrette vinduesbånd, lisener og støbejernsvinduer. Det er specielt denne facade der bidrager til de kulturhistoriske lag. Indgangspartiet er udført som sandstensportal. Facaden ud mod Kostervej er udført med enkelte vindueshuller der vurderes at passe til eventuelle fremtidige indskudte etagedæk.



Centrifugehallen

Centrifugehallen (SAVE-værdi: 2): Er opført i 1884 udført med enkelte og gennemgående vindueshuller med buet stik. Særligt den lange østvendte facade, som er ensartet rytmisk i sit formsprog, vurderes at bidrage til bygningens bevaringsværdi.



Kogeriet

Kogeriet (SAVE-værdi: 2): Bygningen fra 1884 fremstår med rimelig intakt facade mod vest. Øvrige facader er helt eller delvist beklædt med metalplader for at dække over huller fra gamle installationer. Den vestvendte facade er den eneste bevaringsværdige facade på bygningen.



Elværket

Elværket (SAVE-værdi: 2): Har gennemgående tætsiddende jernvinduer med buet stik over. Elværket er opført i 1884 og er en velproportioneret rødstensbygning med pudset gesims, lisener og klassicistisk inspireret gavl og detaljer.

Redegørelse



Smedjen

Smedjen (SAVE-værdi: 2): Er opført i 1884 og udført med fine murværksdetaljer, muret gesims, originale rundbuede jernvinduer bortset fra stueetagen, hvor der er isat fladbuede trævinduer uden den oprindelige sprosseinddeling.



Skorstenen

Skorstenen (SAVE-værdi: 2): Den store skorsten, også fra 1929, der ligger ved kedelhuset er et af fabrikkens vartegn. Smukt udført i røde mursten med gesimser og kvadrestenssokkel. Skorstene må ikke ændres i sin udformning. Det kan dog tillades at der kan etableres adgang til skorstensrøret via det eksisterende røgtilgangshul. Hullet kan evt. udvides til et dørhul.



Kedelhuset samt parti fra skorstenen

Kedelhuset (SAVE-værdi: 2): Bebyggelsen er opført i 1929 har været anvendt som kedelhus og fremstår indvendig rustik. Fremadrettet planlægges bygningen med sit markante lysindfald at skulle indgå i feriecenterets Wellnessfaciliteter. Den sydvendte facade mod Sukkerstrøget har gennemgående lodrette vinduesbånd på overfacaden og enkelte vinduer i underfacaden (stueplan). Denne facade er den eneste bevaringsværdige facade på bygningen.

Redegørelse



Sukkerlageret

Sukkerlageret (SAVE-værdi: 3): Bygningen er en af de yngre bevaringsværdige bygninger idet den først blev opført i 1929. Materialevalg og formsprog er lig de øvrige bevaringsværdige bygninger, dog med retvinklede kvadratiske vinduer og med pudset gesims. Bygningen indeholder et af Sukkerfabrikkens mest spektakulære rum – ”den Bøhmiske hal” som var fabrikkens sukkerlager og i dag er indrettet til kulturarrangementer. Den pudsede gesims og det runde gavlvindue er bevaringsværdige detaljer.

Siloerne nord for sukkerlageret er fra 1963 og ikke registreret som bevaringsværdige. De er i medfør af det udpegede kulturmiljø vigtige kendemærker i området og vil med projektet og etableringen af ferieboliger på ydersiden i op til 10 etager fortsat fungere som et vigtigt pejlemærke for Stege.

Kystnærhedszonen og redegørelse for den visuelle påvirkning

Området indgår i kystnærhedszonen og grænser op og ud til Stege Bugt.

Kommunes lange kyststrækning udgør en væsentlig del af kommunens areal omfattet af kystnærhedszonen - f.eks. store dele af Møn herunder Lendemærke/Stege. Mange af de planlagte forhold knytter sig til turisme og fritidsliv og er derfor naturligt lokaliseret ved kysten. Der er derfor udarbejdet en turistpolitisk redegørelse, der har til formål at belyse sammenhæng mellem øens mange aktiviteter og forholdet til projektet på Sukkerfabrikken.

Bebyggelsen afviger inden for dele af lokalplanen fra de eksisterende højder og volumener, hvilket er i tråd med kommuneplanens allerede nuværende retningslinjer og ønsket om etablering af et samlet feriecenterområde med både bynær og rekreative oplevelser. Der er med lokalplanens disponering sikret en aftrapning af bygningshøjden mod kysten således, at de to siloer også fortsat vil fungere som et markant pejlemærke og et bagtæppe for den øvrige bebyggelse i området i tråd med kulturmiljøet. Bebyggelsen aftrappes fra de meget høje siloer til de 5-6 etagers bygninger i delområde E nordvest for siloerne, de tre etagers bygninger i delområde F på roeramperne og ned til kysthusene i 2-3 etager i delområde D langs kysten.

Projektet rummer også etablering af pælehuse på søterritoriet, der vil få en højde på 1 etage og dermed sikrer en samlet nedtrapning mod vandet, der på bedst mulige vis integreres i kystlandskabet.



Visuel gengivelse af lokalplan C 15.14.02s påvirkning af kystnærhedszonen. Visualiseringerne omfatter det bygningsmæssige volumen som lokalplanen giver mulighed for at etablere og viser således den fulde ulige påvirkning af kystlandskabet. Der henvises i øvrigt til Bilag D og Miljørapportens visualiseringsbilag.

Redegørelse

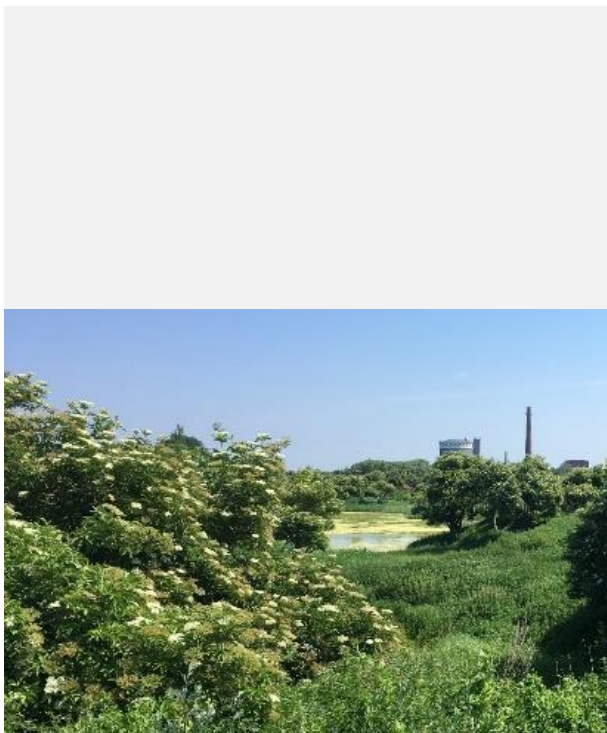


Foto: Et af jordbassinerne med vandspejl. Der ses både lysåben natur, dog truet af tilgroning af krat af hyld. I baggrunden ses sukkerfabrikkens dominerende siloer og skorsten.

Samtidig udgør området et spændingsfelt mellem kultur- og naturmiljøer da området efter mange års intens brug i dag er et fredet naturområde som altovervejende er tilgængelig via stierne i området.

Da området nord for skolen ved jordbassinerne allerede i dag anvendes dagligt til rekreative formål for borgere, besøgende og turister, vurderes det at interesserne i området ikke tilsidesættes med gennemførelsen af disse planer.

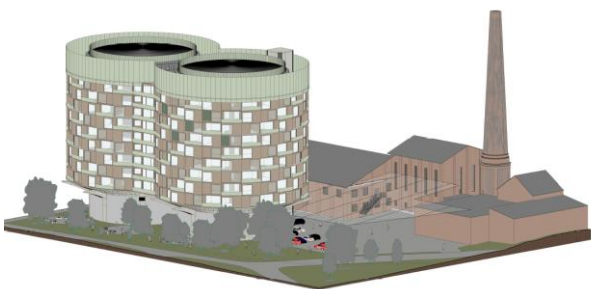


Illustration af lokalplanens mulighed for ombygning af siloerne med udvendige lejligheder og etableringen af et vandland inde i og mellem siloerne og det eksisterende fabriksbygninger.

De medførte ændringer med gennemførelsen af denne lokalplan vurderes bl.a. på baggrund af dette ikke til at have en væsentlig større negativ visuel eller funktionel påvirkning af kystlandskabet end for de nuværende forhold. For en nærmere visualisering af påvirkningen af kystnærhedszonen jf. planlovens § 16 stk. 4 samt § 16 stk. 5, henvises der til lokalplanens bilag D, samt den tilhørende miljørapport med visualiseringsbilag.

Værdifulde landskaber

Området grænsende op til Sukkerfabrikken udgør i dag et kulturhistorisk element, der fremstår som et rekreativt område med stort naturindhold i form af afgræssede strandenge og åbne vandspejl samt et rigt fugleliv. De sidste syv bassiner blev anlagt i 1982-83, og ved sukkerfabrikkens lukning i 1989 var flere af bassinerne endnu ikke fyldt op med jord. I dag er det vidstrakte område fredet og er byens grønne nærområde.

En del af området afgræsses, men store dele er præget af krat. Området er præget af lysåben natur samt søer og anvendes i dag dagligt til rekreative formål for borgere, besøgende og turister.

Området er udpeget som "det midtmønske landbrugs-landskab", som er en del af landskabskarakter-kortlægningen fra 2019.

Jordbassinerne er særligt sårbare overfor ændringer, som kan sløre kultursporene, herunder især tilgroning ved mangel på naturpleje.

Lokalplanen sikrer hensynet til oplevelsen af jordbassinerne ved at trække den lysåbne beplantning ind i selve lokalplanområdet og dermed, at overgangen mellem natur og by sker på naturens præmisser. Samtidigt bevares der en eksisterende beplantning, som vil være med til at fastholde naturindholdet i området allerede inden byggerier igangsættes. Således rummer planen for området en afvejet tilgang. Hvor der mod vest langs jordbassinerne og mod kysten sikres beplantning med et højt naturindhold, der langsomt nedtrappes mod syd og øst, hvor området overgår til et mere bymæssigt præg, der afsluttes med egentlige solitære træer langs Kostervej. Lokalplanen sikrer gennem udlæg af stier, at der fortsat vil være en god tilgængelighed for Steges borgere gennem området og til jordbassinerne, hvor man færdes på store belagte stier, rundt om de ikke tilgængelige vandfyldte jordbassiner, med søer og stejle skrænter.

Bevaringsværdig beplantning og grøn struktur

Lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse tilpasses kystlandskabet og de omkringliggende naturområder, samtidigt med at der skabes en overgang mellem de

Redegørelse



Illustration af indretningen af grønne friarealer rundt omkring den mulige nye ferieboligbebyggelse.

værdifulde og fredede jordbassiner og den gamle købstadsbymidte i Stege.

Dette sker ved at der i lokalplanen er fastsat en indretning af grønne friarealer i en egentlig grøn struktur hvor der skiftes mellem beplantning med bymæssig karakter og en mere bymæssig karakter. Der er desuden i lokalplanen fastlagt et område hvor den eksisterende beplantning bevares, både af hensyn til integrationen af naturen ind i området og af hensyn til biodiversiteten i form af forbedrede levevilkår for f.eks. flagermus.

Hensigten med lokalplanens områder med en naturkarakter er, at de vil falde i et med de omgivende arealer og dermed danne en glidende overgang mellem naturen og feriecenterets gradvist tættere bebyggelse der trappes op fra de lave huse på vandet og langs kysten og op mod Siloerne der fortsat markerer sig mod den omgivende natur og skaber en overgang til den egentlige Stege by. De enkeltstående solitære træer langs Kostervej bevares med lokalplanens bestemmelser. Dette bl.a. for at sikre den grønne fortløbende sammenhæng mellem Sukkerfabrikken og Storebro, hvor der tiltænkt lignende beplantning.

I delområde H kan der etableres en strand, hvilket muliggør en integration mellem feriecenteret, og det tilstødende vandområde under hensyn til kystlandskabet. Stranden sluttes mod øst af med en stenhøfde, således at vandområdet ud for Vejerboden friholdes, og der skabes en afskærmende effekt i forhold til områdets fremtidige rekreative udnyttelse og den nærmeste nabobebyggelse.

Natura2000

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 miljørapporten for nærmere information om selve udpegningsgrundlaget. Det vurderes samlet set, at planens aktiviteter for anvendelse ikke har væsentlig påvirkning i forhold til de to Natura2000 områders udpegningsgrundlag eller vil påvirke den økologiske funktionalitet for beskyttede arter.

Punktet er nærmere beskrevet i den vedlagte miljøkonsekvensrapport.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering af om de planlagte aktiviteter for området vil påvirke yngle- eller rasteområder for arter udpeget i habitatdirektivets bilag

Der ligger en boring (DGU 233.216) i områdets SV-lige hjørne. Boringen har tidligere været brugt til åleopdræt.

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 padder. 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*
- Trolldflagermus | *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. Bevaring af den eksisterende beplantning vil desuden bidrage til at der fremadrettet kan være forbedrede forhold for flagermus.

Punktet er nærmere beskrevet i den vedlagte miljøkonsekvensrapport.

Drikkevandsinteresser

Det samlede projektområde ligger udenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. Hovedparten er grunden er udlagt som "område med drikkevandsinteresser".

Området fra kysten og ca. 700 m ind i land er klassificeret som et område med drikkevandsinteresser, men området ligger udenfor indvindingsopland.

Vordingborg Kommune vurderer, at projektet ikke er i konflikt med drikkevandsinteresserne i området og ikke vil medføre en påvirkning af drikkevandet. Hele området tilsluttes Vordingborg Forsynings nærliggende vandværk.

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 vandværket.

Sukkerfabrikken A/S har to borer, som tidligere er anvendt til sukkerproduktionen og senest til åleopdræt.

Der skal indgives separate ansøgninger for evt. afledning af overfladevand hos Teknik og Miljø i Vordingborg Kommune.

Boringerne har aktuelt ikke indvindingstilladelse, og der er ikke aktuelt planer om at anvende boringerne.

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

Det vurderes, at de medfulgte ændringer med kommuneplantillægget ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af drikkevandet.

Punktet er nærmere beskrevet i den vedlagte miljøkonsekvensrapport.

Spildevand

Spildevand for området tilsluttes Vordingborg Spildevand A/S spildevandsledning. Vordingborg Spildevand A/S har vurderet, at de har tilstrækkelig kapacitet hertil. Spildevandet fra pælehusene og badeanstalt samt det nye strandområde bliver ligeledes tilsluttet ejendommens spildevandsanlæg og Vordingborg Spildevand A/S spildevandsledning.

Lokalplanområdet er arealmæssigt omfattet af den gældende spildevandsplan for landdelen, dog således at området udvides med afledning af spildevand fra pælehuse/badeanstalt, som overpumpes til det allerede godkendte kloakopland.

Området er allerede medtaget i den netop vedtagne spildevandsplan for Vordingborg Kommune. Det fremgår heraf at det er Vordingborg Forsyning som står for kloakforsyningen af området.

Området er separatkloakeret. Spildevandet fra Sukkerfabrikkens matrikler indgår i spildevandsplanens delopland A.26, nu kaldet 301-26. Der er et befæstet areal på samlet 5,6 ha og en befæstelsesgrad på 0,7 med privat afledning af overfladevand. Ved ny kloakering af delområderne skal der indhentes tilslutningstilladelse.

Overfladevand

Området er regnvandskloakeret og regnvandet udledes via privat ledning til Stege kanal. Ved udbygning af området med ferieboliger vil overfladevand vil blive afledt via privat ledning til udløb i Stege kanal efter passage af sandfang med dykket afløb for tilbageholdelse af evt. olie. Ved udløbet i Stege kanal sikres mod erosion fra udløbet. Ledninger og bassiner vil blive dimensioneret i henhold til gældende funktionskrav i Vordingborg Kommunes spildevandplan.

Jordflytning bort fra den kortlagte ejendom er omfattet af reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytningen skal anmeldes via den digitale anmeldelsesløsning på kommunens hjemmeside.

Såfremt der under anlægsarbejdet konstateres en forurening, der ikke er kendt i forvejen, eller hvis der opstår mistanke om en forurening, skal arbejdet straks standses og Vordingborg Kommune kontaktes.

Der planlægges supplerende afledning af overfladevand via udløb til det østlige hjørne af Sukkerhavnen. Der planlægges direkte udledning af overfladevand fra terræn efter simpel bundfældning i brønd med dykket udløb.

Sukkerfabrikken kan lokalt anlægge regnbede med fast bund, til fjernelse af suspenderet stof med næringssalte fra overfladevand/tagvand, mens hydraulisk udligning af vandmængderne ikke er relevant med sukkerhavnen som recipient.

Tagvand kan inden udledning, forsinkes og anvendes rekreativt i området. Der vil med lokalplanens realisering ske en reduktion i det befæstede areal, idet store dele af området i dag er befæstet med asfalt, hvilket fremadrettet erstattes af permeable belægningsarter, og i steder vil der være arealer med bygninger, hvorfra der bortledes tagvand. For at undgå en ændring i påvirkningen af vandforekomsten eller grundvandsforekomsten stilles der i lokalplanen krav til indretning af afvandringsløsninger der skal udføres med fast bund/membran med henblik på at sikre adskillelse af regnvand og evt. forurenede grundvand i undergrunden,

Punktet er nærmere beskrevet i den vedlagte miljøkonsekvensrapport.

Varmeplan

Området ligger indenfor Lendemarke Fjernvarmes forsyningsområde, hvorfor der er mulighed for tilslutning dertil. Det forventes dog at den nye bebyggelse kan opvarmes med varmepumper eller tilsvarende energieffektive løsninger som alternativ til fjernvarme.

Jordforurening

Lokalplanområdet i sin helhed er kortlagt som forurenede 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 og dermed alene i de områder (Delområde D, E og F) nord for siloerne hvor der har været afvaskning og opfyldt med roejord og roetoppe.

Region Sjællands vurdering er, at den påviste forurening med metangas bør medføre overvejelser om, hvordan de planlagte nybyggerier skal konstrueres, som følge af den påviste metangas. Dette vil ske ved at alle nybyggerier i

området med risiko for metangas bliver funderet med ventileret fundament, så der ikke er fare for menneskers sundhed.

For hver ny ændret anvendelse til eksempelvis ferieboliger, rekreative og alment tilgængelige områder mv. kræver det en tilladelse efter jordforureningsloves §8. Med lokalplanens bestemmelser sikres det, at der ikke kan opstå eksplosionsfare og dermed at der sker en sikring af menneskers sundhed og miljøet.

Bygningerne i område D, E og F vil blive bygget på dæk hævet over terræn, så evt. opsivende metangas ikke kan sive ind i bygningerne. Dette projekteres jfr. Region Sjællands vejledning herfor.

For vandoplevelsesbygningen i delområde C kan det evt. blive aktuelt at fundere i terræn, i så fald vil dækket blive støbt tæt og udført ventileret herunder. Alternativt kan der etableres et ventileret parkeringsdæk under bygningen.

Jordflytning minimeres ved anvendelse af pælefundament i stedet for støbt fundament og er omfattet af reglerne om anmeldelse i jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytning skal anmeldes via den digitale anmeldelsesløsning på Vordingborg Kommunes hjemmeside.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde konstateres en forurening, der ikke er kendt i forvejen, eller hvis der opstår mistanke om forurening, skal arbejdet straks standses og kommunen kontaktes. Der vil som en del af større anlægsarbejder i jord blive udarbejdet en jordhåndteringsplan. Lokalplanen sikrer med bestemmelser om terrænregulering er sikret nærmere gennem bestemmelser, at der kan tilføres det nødvendige dæklag med ren jord til at forhindre en kontaktrisiko ved en rekreativ udnyttelse af eventuelt forurenede arealer.

Affaldshåndtering

Der skal udarbejdes en plan for affaldshåndtering fra både ferielejligheder og drift af fællesarealer.

Virksomhedsforhold

Der indgår virksomhedsaktiviteter indenfor området i dag som giver anledning til støj- og lugtgener. Der kan derfor være stillet krav til afstande, udformning, opførelse af ny- samt eksisterende bebyggelse gennem denne lokalplan. Eksempler kan være støjgener ifm. udendørs busholdepladser, til- og frakørsel eller beluftning/udsugning ifm. lugtgener.

Hvis der skal opføres vandland eller svømmebassiner mv. skal de forinden have en godkendelse efter miljølovens bestemmelser for svømmebassiner.

Redegørelse



Illustration: Bymidteafgrænsning, Stege/Lendemarke. Kommuneplan 2018-30.

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Detailhandel

En del af området indgår i bymidteafgrænsningen i Stege, hvor der kan planlægges for dagligvarebutikker i eksisterende og ny bebyggelse på op til 5.000 m² bruttoetageareal og for udvalgsvarerbutikker op til 3.000 m² bruttoetageareal for hver enkelt butik.

Lokalplanens muligheder svarer til detailhandelsmulighederne i den hidtidige lokalplanplanlægning for området. Der er således fortsat mulighed for samlet 5.000 m² bruttoetageareal til butiksførmål.

Detailhandel ses som en hensigtsmæssig anvendelse af stueetagen i eksisterende bebyggelse, som er en del af et kulturmiljø, hvor udfordringen netop er, at få bygningerne aktiveret og vedligeholdt med hensyntagen til bevaringsinteresserne. Der er i de øvrige dele af redegørelsen oplyst de påvirkninger i forhold til bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold jf. planlovens § 16. stk. 6.

Detailhandel ses som en af flere måder at aktivere området – herunder de eksisterende industribygninger, hvilket allerede er muligt i dag og i høj grad har været med til at udvikle Sukkerfabrikken til en integreret del af Steges bymidte, hvilket fremadrettet vil styrkes så der skabes en egentlig ny bydel.

Klimatilpasning

Jf. kommuneplan 2018-30 er der udpeget oversvømmelsestruede arealer indenfor lokalplanafrænsningen. Oversvømmelsestruede arealer skal som udgangspunkt friholdes for nybyggeri og kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at oversvømmelseskilden kan håndteres og ikke ændrer afstrømningen eller forringer håndteringen af vand på tilstødende arealer.

Der er i området to udpegninger af oversvømmelsestruede arealer, dels pga. regnvand og del pga. havvand.

Det østlige del af lokalplanområdet er truet af havvand, men vurderes kun at være truet i meget begrænset omfang særligt med udgangspunkt i Kystdirektoratets værktøj Kystplanlægger.dk og med det fælleskommunale værktøj Klimatilpasning.dk. Begge værktøjer viser at lokalplanens arealer i meget begrænset omfang er truet af



Redegørelse

Foto: Området for Sukkerfabrikken er hovedsageligt placeret udenfor de udpegede risikoområder i Kommuneplan 2018-30. Der er dog lavninger i landskabet der kan udgøre en risiko i forbindelse med regnvand og afledning heraf da områdets overflader udgør en relativ høj befæstningsgrad i specielt den sydlige del.



Illustration fra den overordnede plan for klimatilpasning i Stege, hvor det ses at der for det lokalplanlægte område er klimasikret i eksisterende terræn, men at der for de lavedeliggende huse på Vejerboderne, udenfor lokalplanen skal indtænkes klimasikrende tiltag.

Med udvidelsen af områdets aktiviteter vil der generelt være behov for en fornyet behandling af adgangsforholdene hos vejmyndighederne.

For statsvejen Kostervej er det Vejdirektoratet som er vejmyndighed. Meddelelse af eventuel dispensation kræver indsendelse af ansøgning til vejdirektoratet for konkret projekt.

havvand på grund af den eksisterende kystbeskyttelse og på grund af terrænet. Der er med lokalplanens bestemmelser om terrænregulering desuden mulighed for at regulere dette område så det ikke opsamler vand med afleder vand i samme grad som de tilstødende arealer.

Oversvømmelsestruslen i den centrale del af Sukkerfabrikken er en trussel ved ekstrem regn, hvor vandet ligger sig i en lavning. Der er ikke planlagt bebyggelse på arealet, området er i dag befæstet, men vil fremadrettet indgå som et grønt element i området, ligesom parkering og etablering af veje kan ske uden at disse oversvømmes.

Trafik/infrastruktur

Indretningen af Sukkerfabrikken lægger op til, at gæsterne lader bilen stå på parkeringsarealerne / ved ferieboligerne og i stedet går og cykler rundt i området. Et internt transportsystem vil understøtte en reduktion i bilkørslen og sikre at "Sukkerfabrikken Møn" kan etableres på en trafiksikker og effektiv måde.

Dette er fastlagt med lokalplanens indretning og trafikale struktur, herunder etableringen af den nødvendige parkering og udbygning af kapaciteten på Kostervej med et signalreguleret kryds. Dette sikrer at trafikafviklingen i Stege ikke påvirkes negativt og at der lokalt skabes en forbedret trafikafvikling.

Der er aftalt med Vejdirektoratet at der indsendes et særskilt vejprojekt i forbindelse med ønsket om etablering af et nyt trafikreguleringskryds.

Vejadgangen til lokalplanområdet sker i dag via 3 vejadgange fra Kostervej. Vejdirektoratet har forudsat, at adgangen ind til lokalplanområdet sker fra to steder, primært fra krydset Kostervej/Lendemarke Hovedgade, hvor der anlægges et nyt firbenet kryds med signalanlæg og supplerende fra den eksisterende vejadgang ved Strandvej. Den midterste vejadgang vil fremadrettet blive

Redegørelse

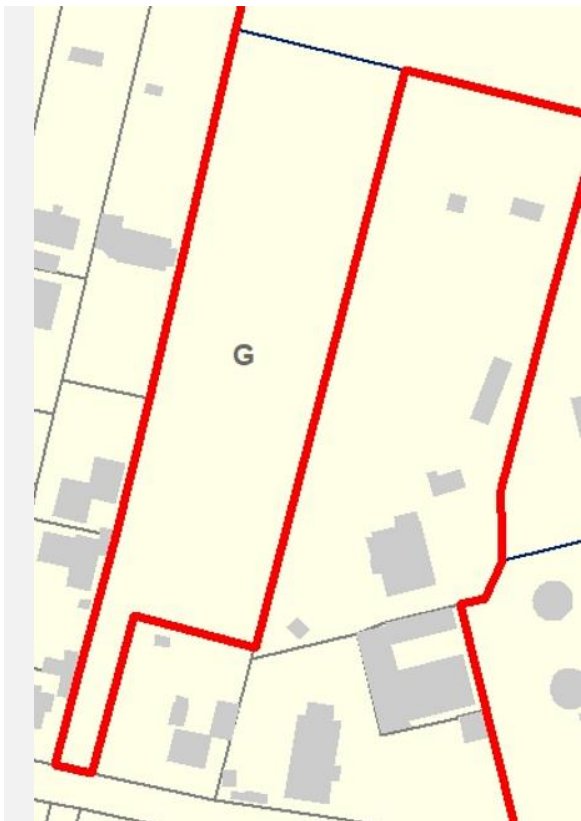


Illustration: Delområde G udlægges til brug for fremtidig parkering samt offentlig legeplads og indgår som en del af rammen C 15.14.

lukket som adgangsvej til området og kun give mulighed for udkørsel for højresvingene varekørsel.

Adgang for gående over lokalplanområdet og langs vandfronten ud til de fredede jordbassiner er et vigtigt forbindelsesled mellem byen og de rekreative arealer. Stipassager gennem lokalplanområdet sikrer adgang til det eksisterende stisystem langs kystlinjen og til de fredede arealer.

Lokalplanens bestemmelser angiver krav til etablering af parkeringsarealer og opholdsarealer i forhold til bebyggede arealer.

Derudover skabes der mulighed for etablering af et parkeringshus med op til 260 parkeringspladser vest for hovedadgangsvejen der tilkøbes Kostervej gennem det signalregulerede kryds.

Herudover er der mulighed for parkering på fordelte arealer i hele lokalplanområdet og der vil være supplerende mulighed for 1-2 parkeringspladser på egen grund ved nogle ferieboliger afhængig af husets størrelse og eventuelt mindre, fælles gæsteparkeringspladser samt handicapparkeringspladser. Der kan desuden etableres en parkeringsplads med plads til ca. 200 biler vest for Sukkerfabrikken der forbindes til bycenteret i delområde A med sti for gående.

Der stilles krav i lokalplanens bestemmelser om arealreservation/klargøring til infrastruktur for ladestandere ved etablering af parkeringspladser.

Principper for trafikale forhold indenfor lokalplanområdet er vist på kortbilag 4.

Ejendommen, matr. 6bm er angivet som delområde G i denne plan. Området udgør offentlige arealer. Den øvrige del af arealet afgrænses af heste og udlejes til en lokal lodsejer. Med gennemførelsen af denne lokalplan gives der mulighed for indretning af området til anvendelse til parkeringsarealer og legeplads. Disse adskilles af et beplantningsbælte, ligesom der etableres et beplantningsbælte mod naboejendommene mod vest.

Redegørelse

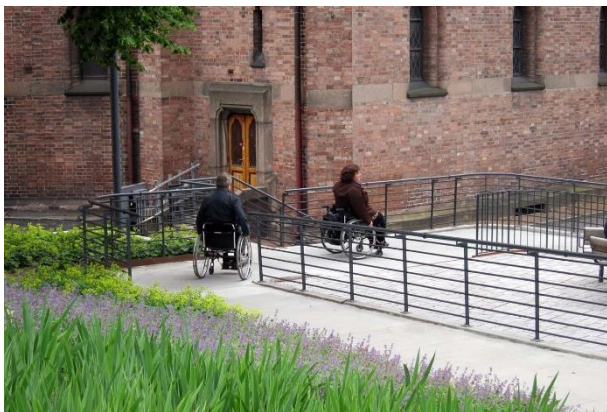


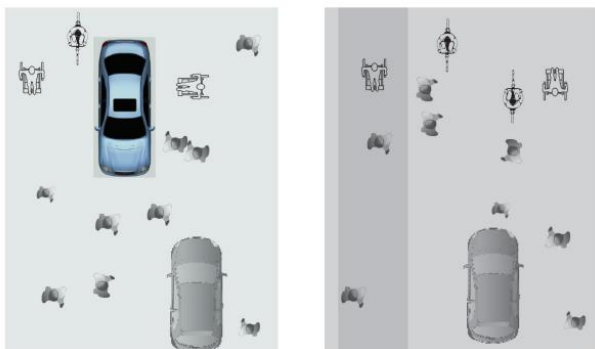
Foto: Schandorffs Plads, Oslo © Østengen & Bergo.

Planerne for udviklingen af Stege Kyst (2019) ligger i naturlig forlængelse af Sukkerfabrikkens arealer, arbejder ligeledes med universelt design i udformningen af Steges fremtidige havnearealer og der vil således også her kunne arbejdes med en forbindelse mellem områderne gennem universelt design.

Universelt design er en arkitekturretning, der ikke kun tilbyder én løsning for at etablere bygninger. Der arbejdes med syv principper som ledende til at beskrive, hvad det er for muligheder, universelt design tilbyder. Designprocessen indebærer bl.a. brugerinvolvering, hvor forskellige brugergrupper har testet og givet feedback på designet.



Den fysiske udformning af shared space er uden den traditionelle opdeling i gang- og kørearealer samt ikke-trafikale funktioner (f.eks. ophold, udendørs servering, salg/udstilling og fysiske aktiviteter).



Til højre ses eksempel op et safe-space markeret med gråt.

Tilgængelighed

Adgangsforhold og tilgængelighed følger det til enhver tid gældende Bygningsreglement og den nyeste lovgivning på området.

Personer med funktionsnedsættelse skal tilgodeses efter gældende lovgivning. Ved lokalplanens tilblivelse findes gældende anvisninger i Vejdirektoratets håndbog "Færdselsarealer for alle – Universelt design og tilgængelighed. Anlæg og planlægning" fra 2017.

Parkerings- og manøvrearealer skal anlægges efter vejlovgivningens regler.

Der vil i forlængelse af dette blive stillet krav i lokalplanen om antallet af parkeringspladser herunder for handicappede, gangbesværede og med nedsat syn samt opbygning og udformning af belægning herunder hældninger og niveaufri adgang på de ubebyggede arealer.

Byrum og kantzoner

Som en del af projektet arbejdes der med såkaldte "shared spaces" som er meget anvendt i forbindelse med ombygninger i centrale byområder eller planlægning af nye byområder. Det skyldes bl.a. et ønske om en øget koncentration af lette trafikanter i centrale bydele samt interesse for at kunne bruge byens rum mere fleksibelt – dvs. ikke kun til trafikafvikling men også til f.eks. ophold, således at de begrænsede arealer i byen udnyttes optimalt. Principper for områder udlagt til shared spaces kan ses på kortbilag 4.

Det er ved projektering/udformning af "shared spaces" områder hensigtsmæssigt at arbejde med et såkaldt safe space, som kan opfattes som en del af vejrummet, hvor mennesker, som har nedsat orienteringsevne, kan færdes og orientere sig uden at kunne forvente at møde kørende trafik.

Dette kan eks. sikres ved:

- at der etableres en tydelig taktil og farvemæssig adskillelse mellem det areal, hvor kørsel kan foregå og safe space.
- at der etableres særlige ledelinjer som mennesker, der er blinde eller stærkt svagsynede, kan orientere sig efter, og som er placeret, så denne gruppe naturligt holdes væk fra kørearealet.

Redegørelse



I forbindelse med udadvendte og publikumsorienterede funktioner vil der kunne være en åben kontakt mellem bygning og byrum ved f.eks. at byrummets belægning er trukket helt frem til facaden. Her benyttes kantzonen typisk til udeservering, vareudstilling eller tilsvarende funktioner, der understøtter bylivet.

Såfremt tinglyste servitutter er uforenelige med et konkret byggeprojekt, er det op til ejeren at overholde servitutterne.

Servitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser kan aflyses efter planlovens § 18.

Tinglyste ledningsanlæg kan i nogle tilfælde være en hindring for realisering af byggeri, beplantning mv.

Et andet element i byrummet er kantzonen der formidler overgangen mellem bygning og byrum.

Kantzonen bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne. I forbindelse med boliger eller andre private rum i stueetagen, understøtter kantzonen privatheden ved at skabe distance mellem den private sfære og det offentlige byrum. Samtidig kan kantzonen indrettes som en halvprivat zone til ophold og beplantning. En bred kantzone kan f.eks. indrettes som forhave eller fællesareal af mere privat karakter.

I forbindelse med publikumsorienterede funktioner vil der kunne være en åben kontakt mellem bygning og byrum ved f.eks. at byrummets belægning er trukket helt frem til facaden. Her benyttes kantzonen typisk til udeservering, vareudstilling eller tilsvarende funktioner, der understøtter bylivet.

Servitutter

Der er med lokalplanen taget hensyn til tinglyste byggelinjer og oversigtsarealer. For lokalplanområdet gælder som minimum nedenstående servitutter, som der skal tages højde for ved udnyttelsen af lokalplanen.

- Dokument lyst den 10.11.1884 om etablering af overkørsler efter vejvæsnets anvisning vedrører matr. nr. 6a.
- Dokument lyst 01.10.1888 om forsynings- og afløbsledninger vedrører matr. nr. 6a.
- Dokument lyst 21.05.1894 om færdselsret og spildevandsforhold vedrørende matr. nr. 6a m. fl.
- Dokument lyst 11.12.1916 om udstykning af matr. nr. 23d og vilkår vedr. brug af spildevandsledning.
- Dokument lyst 23.04.1917 vedr. matr. nr. 23f om beliggenhed af spildevandsledning og rettigheder til vedligehold samt tilslutning.
- 6a.
- Dokument lyst 20.11.1951 om vilkår vedr. inddæmmet/opfyldt areal vedr. matr. nr. 6a
- Dokument lyst 18.08.1956 om vejbyggelinje vedr. matr. nr. 6a.
- Dokument lyst 25.01.1966 vedr. placering af kloakledning vedrører matr. nr. 6a.
- Dokument lyst 12.09.1966 om begrænsning af adgangen til Kostervej/Støvvasen vedr. matr. nr. 6a.
- Dokument lyst 30.06.1975 om vilkår vedr. inddæmmet/opfyldt areal vedrører matr. nr. 6a.

- Dokument lyst 27.10.1977 om vejbyggelinje på 20 meter fra vejmidte langs Støvvasen/Lendemark Hovedgade vedrører matr. nr. 6a,
- Dokument lyst 26.01.1978 om beliggenhed af elkabler, transformerstation og rettigheder vedrørende areal/tilsyn vedrører matr. nr. 6a.
- Dokument lyst 01.07.1988 om 15 meter vejbyggelinje langs Støvvasen vedr. matr. nr. 6a.
- Dokument lyst 31.01.1990 om 15 meter vejbyggelinje langs Støvvasen/Kostervej vedrører matr. nr. 6a.
- Dokument lyst 28.06.1991 om sukkersilo for Danisco vedrører matr. nr. 6a.
- Dokument lyst 28.06.1991 om forbud mod sukkerproduktion og adgang til garage vedr. matr. nr. 6a, 6bv og 6bu.
- Dokument lyst 09.03.1992 om rettighed til adgang med tung trafik fra Strandvej og over matr. nr. 6a til siloer og lejede bygninger.
- Dokument lyst 09.03.1992 om ret til adgang fra Strandvejen over matr. nr. 6a og til garage på matr. nr. 6bo.
- Dokument lyst 09.03.1992 om brugsret (lejeaftale) vedr. visse bygninger på matr. nr. 6a samt ret til parkering og indhegning af siloer.
- Dokument lyst 29.07.1993 om konstatering af forurening, afværgeforanstaltninger m.v. vedr. matr. nr. 6a.
- Dokument lyst 18.01.1995 om anbringelse af mobilantenne på skorsten vedr. matr. nr. 6a.
- Dokument lyst 11.08.1997 om brugsret vedr. matr. nr. 6bv.
- Dokument lyst den 03.01.2005 om anbringelse af mobilantenne på skorsten vedr. matr. nr. 6a.
- Dokument lyst den 28.03.2008 om fjernvarmerørs placering og restriktioner i brugen af arealerne langs rørene vedr. matr. nr. 6a og 6bu.
- Dokument lyst den 23.01.2009 om rettigheder vedr. elkabler og transformerstation vedr. matr. nr. 6a.

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

- Dokument lyst den 10.11.1884 om etablering af overkørsler efter vejvæsnets anvisning vedrører matr.nr. 6a.
- Dokument lyst den 01.03.1886 om skellets placering ved havneplads vedrører matr. nr. 6a.
- Dokument lyst 12.02.1930 om vilkår for opførelse af tilbygning vedr. matr. nr. 4b, 6c og 14.

- Dokument lyst 02.09.1939 om vilkår vedr. transformerstation og elkabler vedrører matr. nr. 6a.

Miljøvurdering af plangrundlaget

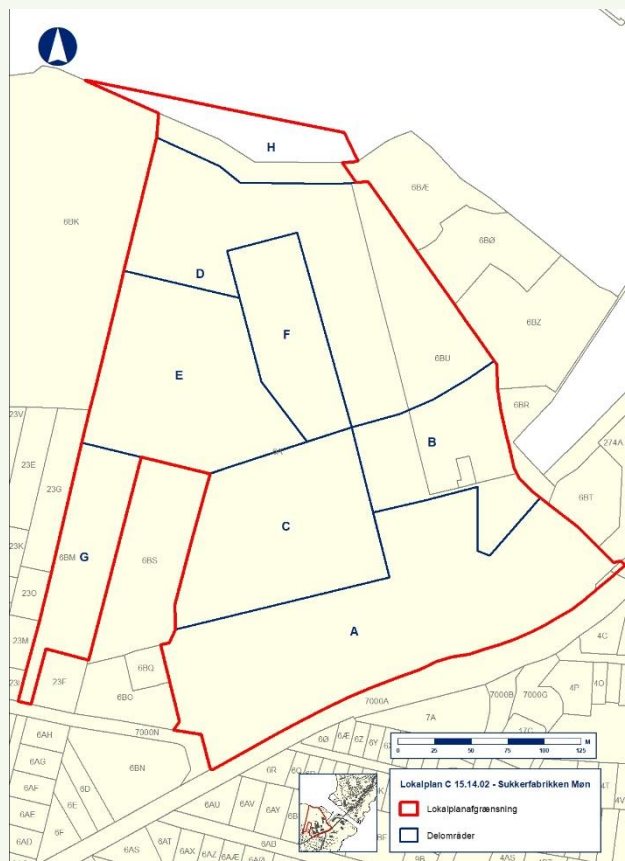
Der er foretaget en miljøvurdering af lokalplanen jf. miljøvurderingsloven. Miljøvurderingen er samtidigt udformet så den også dækker det konkrete projekt for Sukkerfabrikken Møn i form af en miljøkonsekvensrapport.

Det ikke tekniske resume kan læses i lokalplanens bilag E. Hele miljørapporten for plangrundlaget i form af miljøkonsekvensrapporten for Sukkerfabrikken Møn er desuden vedlagt denne lokalplan til brug for den offentlige høring.

Bestemmelser



Foto: Dronefoto, Sukkerfabrikken Møn© Sukkerfabrikken A/S



Afgrænsning for lokalplanområdet og udlagte delområder.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- At muliggøre opførelse af ny samt indretning af eksisterende bebyggelse til ferie- og bymæssige formål.
- At området arkitektonisk og landskabeligt er med til at skabe overgang og sammenhæng til de omkringliggende natur- og kystområder.
- At sikre og styrke den byrumsmæssige oplevelse og sammenhæng mellem Stege og Lendemarke.
- At fastsætte omfang, placering og ydre fremtræden af bebyggelse og beplantning.
- At sikre og transformere områdets samlede arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i forbindelse med ombygning og nybyggeri.
- At sikre den offentlige tilgængelighed til stisystemet langs kysten samt adgangen til blå-grønne områder.
- At udlægge fælles færdsels- og parkerings- og opholdsarealer.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel 6a, 6bv, 6bu og 6bm Lendemarke, Stege Jorder. Samt dele af 6bk og 7000a, Stege Jorder.

2.2 Lokalplanområdet er i dag beliggende i by- og landzone og vil med vedtagelsen af lokalplanen overgå til byzone.

Bestemmelser

Liberal erhverv dækker f.eks. over kontorfælleskaber, administration, cafe og restauranter, klinikker mv.

Eksempler på publikumsorienterede aktiviteter kan være vandland, planetarie, leg- og læringszoner, mad- og markedshaller mv.

I delområde D og E bør bebyggelse samt rekreative formål indrettes på en måde, der tager hensyn til de nærliggende grønne områder ved jordbassinene.

I delområde H er der i dag en offentlig sti langs vandet, som fortsat skal fungere som offentlig sti med fri passage.

For Stege Bymidte var det samlede bruttoareal for butikker i 2018 på 19.800 m². Kommuneplan 2018-30 muliggør en udvidelsesramme til nye butikker og omdannelse på yderligere 4.000 m² indenfor bymidteafgrænsningen.

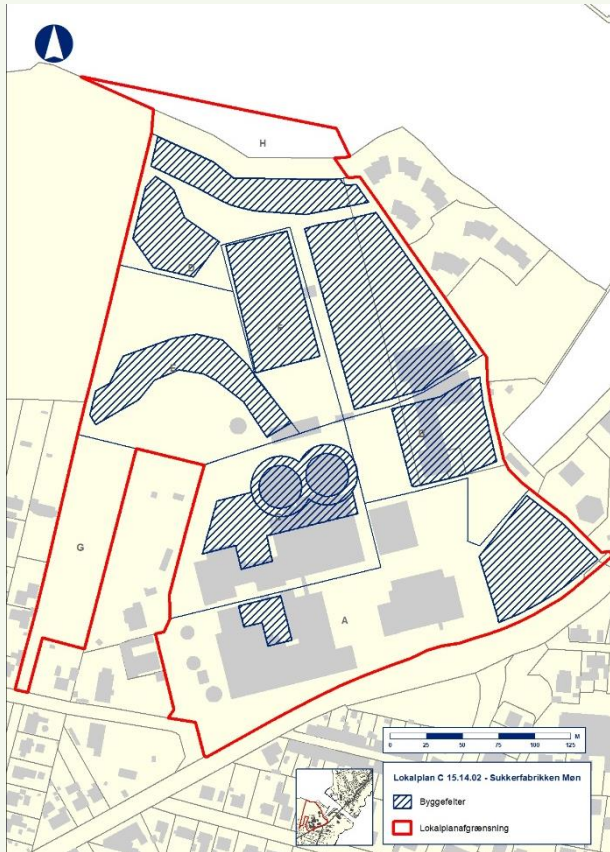
Eksempler på funktioner der kan have påvirkning på boligbyggeri i form af støj- og lugtgener kan være køretøjer der skal varme op inden de kan køre, til- og frakørselsforhold ifm. med vareindlevering samt ventilation/udsugningsanlæg, der støjer.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Placering for anvendelse fastlægges i følgende delområder, jf. kortbilag 1:

- Delområde A
Feriecenter med feriehotel, hotel, boliger, oplevelsescenter, ferieboligbebyggelse, kollegie, uddannelsesformål, dagligvarebutikker- og detailhandel, liberalt erhverv, mindre produktionsvirksomheder, lageroplæg, ikke miljøbelastende erhverv, kulturelle- samt rekreative formål, parkeringsarealer, liberale erhverv, offentlig og privat service, kulturelle og rekreative formål.
- Delområde B
Bycenter funktioner, boliger, ferieboliger, parkering
- Delområde C
Bycenter funktioner, feriecenter, fællesfaciliteter, wellness faciliteter og vandland, ferieboliger, parkering
- Delområde D
Ferieboliger, parkering
- Delområde E
Ferieboliger, Boliger, parkering
- Delområde F
Ferieboliger, parkering
- Delområde G
Rekreative formål og parkeringsarealer
- Delområde H
Rekreative formål. Strand og badebro.

3.2 Der må kun etableres detailhandel samt dagligvarebutikker indenfor byggefelterne i delområde A og B og i stueetagen, jf. kortbilag 1. Det maksimale bruttoareal til butiksformål i området er 5.000 m². Maksimalt bruttoetageareal for hver enkelt dagligvarebutik er 3.500 m². Maksimalt bruttoetageareal for hver enkelt udvalgsarealbutik er 2.000 m².



Oversigt over byggefelter.

For hvad angår adgangsbestemmende retningslinjer herunder vejbyggelinjer, er Vejdirektoratet myndighed og hermed også påtaleberettigede. Meddelelse af eventuel dispensation for konkrete projekter kræver indsendelse af ansøgning til Vejdirektoratet.

Bestemmelserne om udstykning har til formål at gøre det administrativt tydeligt og proceduremæssigt enkelt, hvorledes der må udstykkes

3.3 I delområde A kan der opføres mindre overdækninger til indkøbsvogne og lignende anlæg, der er nødvendige for butikkers drift.

§ 4 Bebyggelsers beliggenhed

4.1 Ny bebyggelse skal placeres i byggefelterne angivet på kortbilag 2.

4.2 Bebyggelse og tekniske anlæg skal indenfor byggefelterne placeres med en afstand på mindst 5 meter fra lokalplanafgrænsningen.

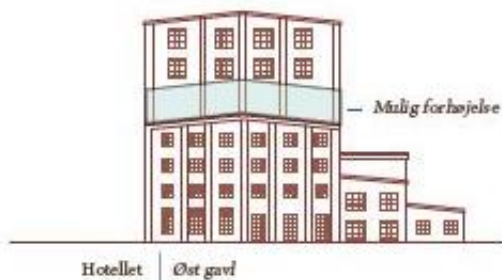
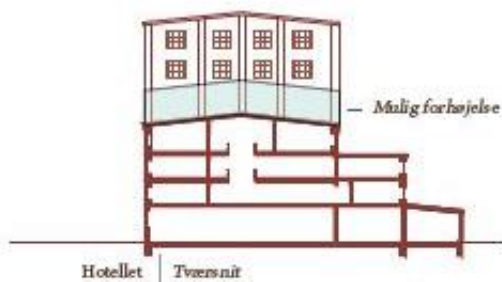
4.3 Strækningen langs Kostervej er adgangsbegrænset og pålagt en vejbyggelinje i en afstand af 15 m fra midten af Kostervej.

Arealet mellem den tinglyste vejbyggelinje og vejen må ikke benyttes til plantning, skiltning, opførelse af bygninger eller andre anlæg af blivende karakter, herunder pyloner, parkeringspladser m.v.

4.4 Lokalplanområdet kan udstykkes i delområder, i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankortet, Bilag B.

4.5 I lokalplanområdet må der udover udstykning nævnt i § 4.1 foretages

- Sokkeludstyknings omkring bygninger,
- Udstykning omkring parkeringsarealer, opholdsarealer og andre fælles friarealer,
- Udstykninger uden mindste grundstørrelse således, at nogle ejendomme hovedsageligt består af et byggefelt/det bebyggede areal.



Principskitse for etablering af ny etage på den lave del af saftstationen i delområde A.



Illustration af ny etage på saftstationen i delområde A

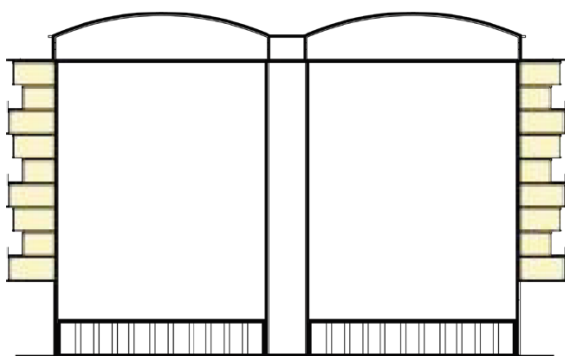


Illustration: Principsnit for etablering af lejligheder i 9 etager på siloerne, der kan etableres op til 12 etager ved at tilføje yderligere tre under de her viste 9.

Ved etablering af bebyggelse skal der generelt tilstræbes en nedtrapning af bygningsmassen mod kystlandskabet.

§ 5 Bebyggelsens omfang

5.1 For hvert enkelt delområde, der kan bebygges fastsættes følgende m² etageareal (i parentes angivet den tilsvarende bebyggelsesprocent opgjort for det samlede delområde, men ikke for udstykninger heraf):

• Delområde A	21.000 m ² (100)
• Delområde B	6.500 m ² (80)
• Delområde C	24.500 m ² (190)
• Delområde D	14.000 m ² (70)
• Delområde E	8.000 m ² (60)
• Delområde F	6.500 m ² (100)
• Delområde G	0
• Delområde H	0

5.2 Ny bebyggelse skal etableres med en sokkelkote på minimum kote 2,0 m (DVR90).

Parkeringskælder kan etableres i delområde C med en gulvkote på minimum + 1,0 (DVR90).

5.3 I delområderne fastlægges følgende etage- og højdegrænser for ny bebyggelse:

- Delområde A
Etageantal: 3
Maks. højde: 13 m
- Delområde B
Etageantal: 3
Maks. højde: 13 m
- Delområde C
Etageantal: 3 (siloerne dog 12)
Maks. højde: 15 m (siloerne dog 52 m)
- Delområde D
Etageantal: 3
Maks. kotehøjde: + 10 m (DVR90)
- Delområde E
Etageantal: 6
Maks. kotehøjde: + 19 m (DVR90)
- Delområde F
Etageantal: 3
Maks. kotehøjde: + 15 m (DVR90)

Indenfor delområde D og E er der store terrænvariationer i forbindelse med tidligere jorddepoter og afgravninger. Højdegrænser angives ud fra en maksimal kotehøjde for at sikre et ensartet højdegrænseplan. Bemærk at der til gængæld ikke angives grænser for terrænændringer i §10 i delområde D og E.

Kommunalbestyrelsen kan tillade afvigelse fra § 6.2, hvilket formelt gives som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring forholder sig til bygningens oprindelige udtryk, samt grundlaget for bevaringsregistreringen. Dette sker i særdeleshed med udgangspunkt i §6.2.

Vinduer kan med fordel nedlægges og udskiftes ved isætning af døre.

§ 6 Bebyggelsers ydre fremtræden – Bevaringsværdige bygninger

- 6.1 Bebyggelse udpeget som bevaringsværdige (se kortbilag 3) må ikke nedrives eller ændres.
- 6.2 Ved dispensation fra §6.1 til bygningsmæssige ændringer skal der lægges vægt på:
- at tagbeklædning på bevaringsværdige bygninger udføres i tagpap eller skifer,
 - at detaljeringer i murværk bevares,
 - at facader fremstår i rødt blankt murværk med ensartet rytme, f.eks. gennem fremskudte lodrette murpiller (lisener) og vinduer/døre i murede blændfelter,
 - at placering af nye vinduer/døre indbyrdes placeres og udføres symmetrisk og med regelmæssig afstand mellem de enkelte vindues-/dørhuller.
 - at vinduer udføres med hvide rammer/sprosser i træ eller jern og profilering, svarende til bygningens oprindelige vinduer.
 - at døre og porte udføres i træ eller jern i farverne blå (farvekode: NCS 7010 B10G), hvid eller terrakotta og galvaniseret stål.
- 6.3 Følgende ændringer på de bevaringsværdige bygninger forudsætter ikke dispensation, forudsat at betingelserne i §6.2 overholdes:

Isætning af flugtvejsdøre og udvendige brandtrapper.

Saftstationen (1)

- Tilpasning af vinduer ved oprettelse af nye etageadskillelser. Vinduerne skal fastholdes i samme udformning, som de nuværende.

- Forøgelse af vinduer på øst- og vestvendte gavle, så de svarer til højden og bredden på vinduer i stueetagen.

Sukkerhuset (2)

- Isætning af enkeltdøre eller dobbeltdøre i stueetagen ved udskiftning i eksisterende brystningspartier.

Centrifugehallen (3)

- Isætning af enkelt døre eller dobbeltdøre i stueetagen ved udskiftning i eksisterende brystningspartier.

Kogeriet (4)

- Etablering af nye vinduer i nye huller i stueetagen på den øst, nord og sydvendte facade.

Elværket (5)

- Isætning af branddør på den vestvendte facade.

Smedjen (6)

- Isætning af facadedør i stueetagen ved udskiftning i eksisterende brystningspartier.
- Tagbeklædning ændret til skifer.

Skorsten (7)

- Røgtilgangshullet kan ændres og udvides til dørhul med dør.

Kedelhus (8)

- Etablering af nye vinduespartier i nye huller i stueetagen.

Sukkerlageret (9)

- Isætning af flugtvejsdøre på 1. sal med udvendige brandtrapper.
- Isætning af vinduer/lemme til røgventilation på Sukkerlageret (Den Bøhmiske Hal) med kraftigere rammer med en placering på den nordvendte tagflade.

§ 7 Bebyggelsers ydre fremtræden – Nybyggeri og ikke bevaringsværdige bygninger

- 7.1 Bebyggelsen skal inden for hvert byggefelt udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialer, farver, proportionering mv.
- 7.2 Renovationsanordninger og oplag (affalds-øer) skal altid afskærmes.
- 7.3 Oplag, skure og overdækninger til affald, indkøbsvogne, cykler, containere m.v. skal fremstå diskrete og harmoneres med den øvrige bevaringsværdige bebyggelse.
- 7.4 Etablering af byggeri indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter i delområderne D, og E skal fremstå som opdelte bygninger og ikke som sammenbyggede karréer.

Delområde A

- 7.5 Tilbygninger til de bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation i forhold til arkitektoniske hensyn mv. og skal udføres i overensstemmelse med bestemmelserne under §6.
- 7.6 Taghældning for ny bebyggelse i delområde A skal være mellem 7° og 30° og udformes parallelt med øvrig eksisterende bebyggelse.
- 7.7 Tagbeklædning udføres i tagpap eller skifer.
- 7.8 Facader skal fremstå i rødt murværk og proportioneres med ensartet rytme.
- 7.9 Døre, porte og vinduer skal udføres i træ eller jern i farverne, hvid, blå (farvekode: NCS 7010 B10G) eller terrakotta.

Delområde B:

- 7.10 Taghældning for ny bebyggelse i delområde B skal være mellem 7° og 30° og udformes parallelt med øvrig eksisterende bebyggelse, dog undtaget parkeringshuse som må udføres med fladt tag/uden tag.
- 7.11 Tagbeklædning udføres i tagpap eller skifer.

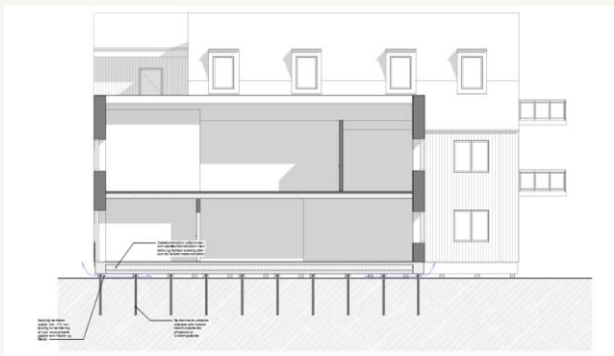


Illustration af bygning etableret med 40 cm ventileret fundament. De ventilerede fundamenter etableres for at sikre at der ikke er risiko for ophobning af metangas. Metoden er i overensstemmelse med anvisningerne for afværge af jordforurening i § 8 sager. Ved at løfte bygningen på pæle skabes et frit ventileret hulrum under bygningen, således at der foretages en effektiv afskæring af spredningsvejen fra jordforureningen til indeklimaet.

Det beskrevet i § 7.22 skal udføres jf. Region Hovedstadens Indeklimasikring i nybyggeri: Vejledning i forbindelse med sagsbehandling af § 8-sager.

7.12 Facader skal fremstå i rødt blankt murværk med ensartet rytme og indenfor jordfarverne i bilag A.

7.13 Døre, porte og vinduer skal udføres i træ eller jern i farverne, hvid, blå (farvekode: NCS 7010 B10G) eller terrakotta.

Delområde C:

7.14 Taghældning for ny bebyggelse må være op til 30°, dog undtagen Siloerne, der kan have fladt tag.

7.15 Tagbeklædning udføres i tagpap.

7.16 Facader skal fremstå i træ eller glas.

7.17 Døre, porte og vinduer skal udføres i træ eller jern i farverne, hvid, blå (farvekode: NCS 7010 B10G) eller terrakotta.

Delområde D, E og F:

7.18 Taghældning for ny bebyggelse i delområde D, E og F skal være mellem 7° og 40° og ensartet inden for de enkelte delområder. Taghældningen skal udformes parallelt med øvrig eksisterende bebyggelse.

7.19 Tagbeklædning udføres i tagpap eller skifer.

7.20 Facader skal fremstå i træ.

7.21 Døre, porte og vinduer skal udføres i træ eller jern i farverne, hvid, blå (farvekode: NCS 7010 B10G) eller terrakotta.

7.22 Bygninger i delområderne D, E og F, skal udføres på pæle og med ventilerede fundamenter, med en minimumsfrihøjde på 30 cm mellem terræn og bygningsbund.

Adgangsforhold og tilgængelighed følger det til enhver tid gældende Bygningsreglement og den nyeste lovgivning på området.
Personer med funktionsnedsættelse skal tilgodeses efter gældende lovgivning. Ved lokalplanens tilblivelse findes gældende anvisninger i Vejdirektoratets håndbog "Færdselsarealer for alle – Universelt design og tilgængelighed. Anlæg og planlægning" fra 2017.

Parkerings- og manøvrearealer skal anlægges efter vejlovgivningens regler.

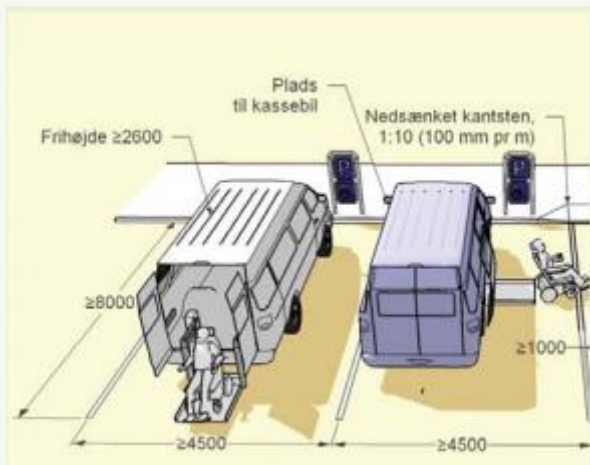
§ 8 Skiltning og belysning

- 8.1 Skiltning skal foregå på maksimum 3 stk. pyloner opstillet ved Kostervej. Størrelsen på pylonerne må max. være 5 meter i højden og 1,5 meter i bredden.
- 8.2 Belysningen af veje og parkeringsarealer skal ske ved placering af lamper på bygningerne eller langs veje og pladser. Belysning på udearealer må maksimalt udgøre 3.000K.
- 8.3 Indenfor delområde A, B og C skal belysning af udendørs parkeringsarealer, veje, stier mv. udføres med flade lampeglasser som parkbelysning i en højde på maks. 4 meter med nedadvendt lyskegle.
- 8.4 Indenfor delområde D, E, F og H skal lysarmaturer på facader og skilte være afskærmede, og nedadrettede. Belysningen må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne. Belysningskilder af stier tjener som orienteringsbelysning og må være maksimalt 90 cm høj med nedadrettet lys,
- 8.4 Belysning fra bebyggelse skal udformes således at det afskærmes mod den åbne himmel ved anvendelse af tagudhæng, trælameller el.lign.
- 8.5 Der må ikke etableres ovenlys eller lyskasser på bygninger.
- 8.6 Reflekterende skilte og blinkende lysskilte må ikke anvendes. Der må ikke anvendes orange eller rødtonede belysningskilder.

§ 9 Trafikale forhold

- 9.1 Vejadgange til lokalplanområdet sker fra statsvejen Kostervej (matr. 6a) og sker via følgende adgange:
 - Vejadgang vest, Strandvej
 - Vejadgang midt, kun varekørsel ud af området med svingning til højre.
 - Vejadgang øst, signalreguleret kryds

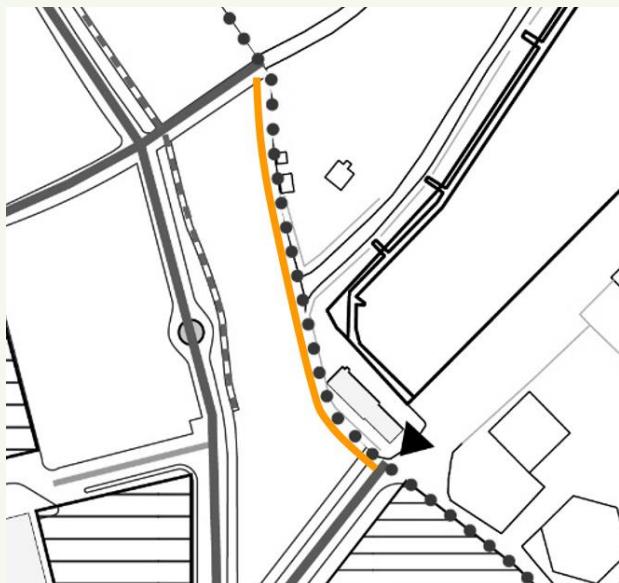
Bestemmelser



Handicapparkeringsplads til kassevogn er nærmere beskrevet i SBI-vejledning.

Før etablering af nye vejadgange forudsættes vejmyndighedens godkendelse på baggrund af et konkret anlægsprojekt.

Adgang over lokalplanområdet og langs vandfronten ud til de fredede jordbassiner er et vigtigt forbindelsesled mellem byen og de rekreative arealer. Stipassager gennem lokalplanområdet sikrer adgang til det eksisterende stisystem langs kystlinjen og til de fredede arealer.



Afstanden til skel på 5 m fastsættes med henblik på at sikre muligheden for at passere med køretøjer, der kan servicere anlæg indenfor matr. 6br samt til- og frakørselsforhold til Sukkerhavns nordlige side.

Bygningsdirektivet og ladestanderbekendtgørelsen stiller krav om etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger. Dette blev indført som et vigtigt element i ønskerne om at udvikle et bæredygtigt, konkurrencedygtigt, sikkert og dekarboniseret energisystem senest i 2050.

9.2 Der skal generelt etableres parkeringspladser svarende til følgende:

Min. 1 plads pr. feriebolig under 90 m².

Min. 1,3 plads pr. feriebolig over 90 m².

Min. 2 pladser pr. feriebolig med plads til over 6 gæster.

9.3 Antallet af handicap-pladser fastsættes til min. 1 plads pr. 50 ferieboliger.

9.4 I delområde A fastsættes et krav om 1 parkeringsplads pr. 2 hotelværelser og 1 parkeringsplads pr. 100 m² for øvrige erhvervsarealer.

9.5 Stier og gangarealer skal anlægges med fast grus belægning, træbelægning eller belægnings sten med henblik på at skabe god tilgængelighed for alle. For mindre trafikerede stier kan belægningen være naturmaterialer som flis, stenmel og grus.

9.6 Den offentlige sti løbende mellem Vejerboden og Jordbassinerne langs vandet som angivet på kortbilag 4, skal sikre den offentlige og fri passage langs kysten og må ikke blokeres eller fjernes. Herudover skal der etableres de supplerende nye stiforbindelser på tværs af lokalplanområdet angivet på kortbilag 4 således at offentligheden får adgang til færdsel i og igennem området.

9.6 Adgangsveje fra handicapparkering til bebyggelse skal etableres med niveaufri adgang og udføres som én samlet plan flade med fast belægning.

9.7 Der skal sikres mulighed for vejadgang til og fra matrikel 6a og 6bt for tung trafik, under hensyntagen til lette trafikanter og gående.

9.8 Der skal til enhver tid kunne sikres adgang til matr. 6br i en vejbredde på min. 5 m inkl. rabat.

9.9 Ved etablering af parkeringsarealer skal der reserveres plads til ladestandere.

Bestemmelser

På området kan der opsættes træækker som markering for gadeforløb. Ligeledes kan beplantning anvendes til nødvendig underinddeling af byrum. Endelig kan der plantes enkelte solitære træer, som kan være med til at give byrums karakter.

Såfremt der inden for beplantningsbæltet er tinglyst ledningsanlæg med forbud mod beplantning, må plantebælterne have lysninger, så servitutterne respekteres.



Eksempel på bymæssig beplantning som angivet på kortbilag 5, i form af solitære rønnetræer langs Kostervej. Det er meningen at beplantning indenfor denne type område skal have en bymæssig og sammenhængende karakter.



Eksempel på den mere vilde natur i området op mod jordbassinerne. Det er meningen at områderne med naturkarakter på kortbilag 5 skal fremstå vilde og i høj grad indgå i samspil med den tilgrænsende natur.

Der skal generelt tilstræbes jordbalance inden for projektområdet.

§ 10 Ubebyggede arealer og beplantning

- 10.1 Eksisterende beplantning vist på kortbilag 5 skal bevares. Den resterende beplantning skal opdeles i områder med bymæssig beplantning og områder med naturbeplantning.
- 10.2 Ny beplantning skal placeres med udgangspunkt i kortbilag 5 og etableres med udgangspunkt i arterne oplistet i bilag C.
- 10.3 Langs Kostervej skal enkelt opstammede træer bevares som beskrevet på kortbilag 5.
- 10.4 Anden fældning og fjernelse af beplantning langs Kostervej skal til enhver tid godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 10.5 Der må ikke foretages terrænreguleringer på området større end +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn. Dog må der i delområde E og D terrænreguleres for at udjævne de begrænsede terrænvariationer i forbindelse med tidligere jorddepoter og afgravninger.
- 10.6 Nye befæstede arealer skal udføres permeable.



Der etableres et bytorv til fleksibel anvendelse til forskellige aktiviteter tæt ved Sukkerhavnen. Bytorvet vil sikre sammenhængen mellem bydelen og sukkerhavnen og sikre mulighed for at færdslen gennem området fra Stege midtby gennem langs sukkerhavnen fordeles videre ind i området.



Kantzoner understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne.

§ 11 Byrum og kantzoner

11.2 "Sukkerstrøget" som omfatter pladsen og vejarealet mod Sukkerhavnen skal i sin udstrækning til og med Sukkerhavnen etableres med en ensartet belægning og afskærme bilområdet og tung trafik via byinventar såsom pullerter, bænke eller beplantering o. lign.

11.2 Shared spaces skal udføres niveaufrit uden kantsten, således at den fysiske udformning understøtter ønsket om at signalere et sammenhængende område til fordel for mennesker, som har bevægehandicaps, herunder kørestolsbrugere.

11.3 Belægninger i shared spaces skal etableres som sammenhængende flader i ét niveau.

Belægninger skal udføres i robuste materialer og/eller farver der medvirker til at understøtte byrummets funktion og individuelle karakter. Kantzoner, ledelinjer mv. må markeres ved skift i belægningen.

11.4 Der skal sikres offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper.

Opholdsmuligheder skal sikres i forhold til bebyggelsens stueetager og kantzoner.

Anlæggelse af bundfældnings- og forsinkelsesbassiner skal ske med udgangspunkt i bilag B. Ved anlæggelse heraf skal der ansøges om spildevandstilladelse ved Vordingborg Kommune.

Området egner sig som hovedregel ikke til nedsivning, hvilket blandt andet skyldes, at der flere steder er risiko for at mobilisere jordforurening og dermed potentielt at øge tilstrømningen til Stege Bugt af forurenede grundvand. Af samme grund udformes regnbede, afvandingsløsninger og regnvandssystemer som udgangspunkt med fast bund/membran med henblik på at sikre adskillelse af regnvand og evt. forurenede grundvand i undergrunden.

Faseinddelingen for infrastrukturen på Sukkerfabrikken bør afstemmes med det forventede øgede antal

§12 Tekniske tiltag

- 12.1 Der må ikke opsættes vindmøller indenfor lokalplanområdet.
- 12.2 Antenner, solfangere og paraboler må ikke placeres på bygninger. Dog kan solceller integreres i klimaskærmen. Høje bygninger og skorsten i delområde A og C kan anvendes til antenner o. lign.
- 12.3 Anlæggelse af bundfældnings- og forsinkelsesbassiner skal ske på betingelse af følgende:
- At der ikke anlægges nærmere end 10 m fra naboskel
 - At anlægget tilpasses terrænet med jævnt skrånende bredder (max. hældning 1:5), etableres som underjordiske bassiner eller åbne regnbede med LAR -løsninger.
 - At åbne bassiner anlægges med et naturligt præg så disse indskrives i de omkringliggende omgivelser og sikrer at der kan den bedst mulige udvikling af flora og fauna.
 - Regnbede, afvandingsløsninger og regnvandssystemer skal anlægges med fast bund/membran.
- 12.4 Tekniske anlæg som transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe fra forsyningsvirksomheder og lignende skal placeres i sammenhæng med bebyggelse samt fremstå diskrete og harmoneres med den øvrige bevaringsværdige bebyggelse eller afskærmes med beplantning.

§13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1 De nødvendige parkeringspladser som angivet i §9 samt de i §10 beplantede grønne arealer skal være etableret indenfor hvert delområde før ibrugtagning af ny bebyggelse.
- 13.2 Før ibrugtagelse af den enkelte bebyggelse skal infrastrukturen herunder fordelingsveje og

Bestemmelser

besøgende i og omkring Stege med anlæggelsen af Sukkerfabrikken

I forbindelse med etablering af parkeringspladser og andet gravearbejde indenfor området anbefales ejer eller bygherre, at indhente en udtalelse hos Museum Sydøstdanmark før der graves, jf. museumslovens §25. Hvis ejer eller bygherre kontakter museet i god tid inden anlægsstart, mindskes risikoen for standsning og fordyrende stop af anlægsarbejdet samt udgifter til arkæologiske undersøgelser, jf. museumslovens §27.

I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som fx boliger og udendørs opholdsarealer, og ændringer af eksisterende bebyggelse, udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken på Kostervej overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. For at sikre en acceptabel støjpåvirkning af bebyggelsen iht. til reglerne om nye boliger i støjbelastede byområder, skal der, hvis der etableres boliger indenfor delområde A som er udlagt til blandet byområde, etableres lyddæmpende foranstaltninger mod Kostervej, i form af fx forsatsfacader af glas, lyddæmpende rudere, ventilationsvinduer, glasafskærmning af opholdsarealer på tagterrasser og lignende med henblik på at sikre, at støjkrafterne overholdes indendørs (46 dB) og på udendørs opholdsarealer (58 dB).

stisystemer som angivet i §9 være etableret i en sådan grad, at de kan forsyne bebyggelsen.

- 13.3 Før ibrugtagning af ny bebyggelse skal vejadgang til arealerne på matr. 6br. være anlagt.
- 13.4 Hvis der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Sydøstdanmark, jf. museumslovens §27.
- 13.5 Det skal dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt.

§14 Grundejerforening

- 14.1 Der skal oprettes én eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige nye grundejere inden for lokalplanen.
- 14.2 Grundejerforeningerne skal oprettes senest når Vordingborg Kommune eller halvdelen af grundejerne indenfor lokalplanen kræver det.
- 14.3 Grundejerforeningerne er pligtig til at tage skøde på de fælles friarealer i princippet som vist på kortbilag 4 og 5.
- 14.4 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer i princippet som vist på kortbilag 4 og 5, herunder regnvandsbassiner og -ledninger, veje, stier, beplantning, belysning, legepladser og miljøstationer i henhold til lokalplanens bestemmelser. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

14.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Vordingborg Kommune.

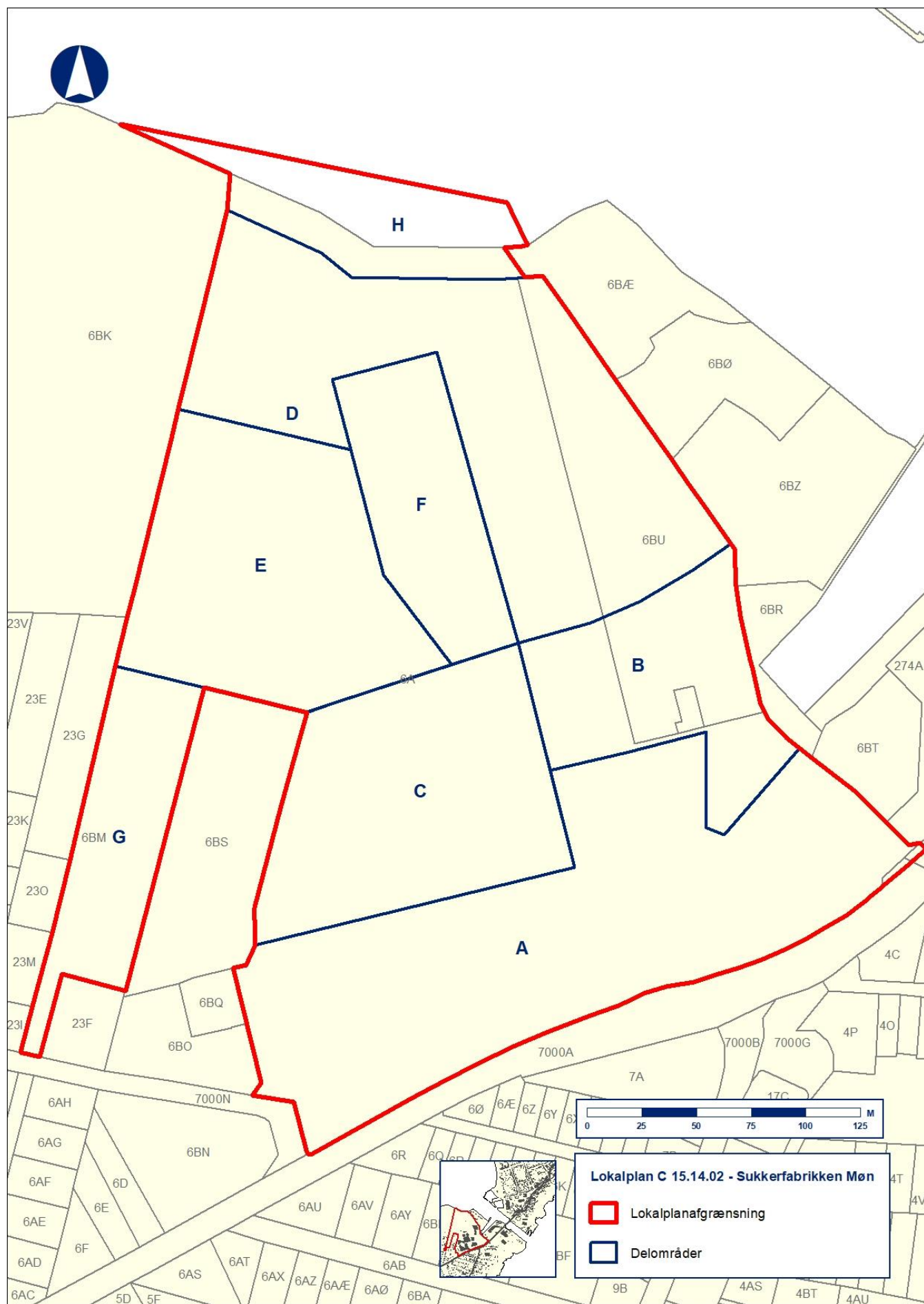
§15 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

15.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan C 15.14.02 ophæves den tidligere lokalplan C 15.14.01 i sin helhed og lokalplan nr. 100 for matr. nr. 6bu og del af matr. nr. 6bk begge ejerlav Lendemarke, Stege Jorder.

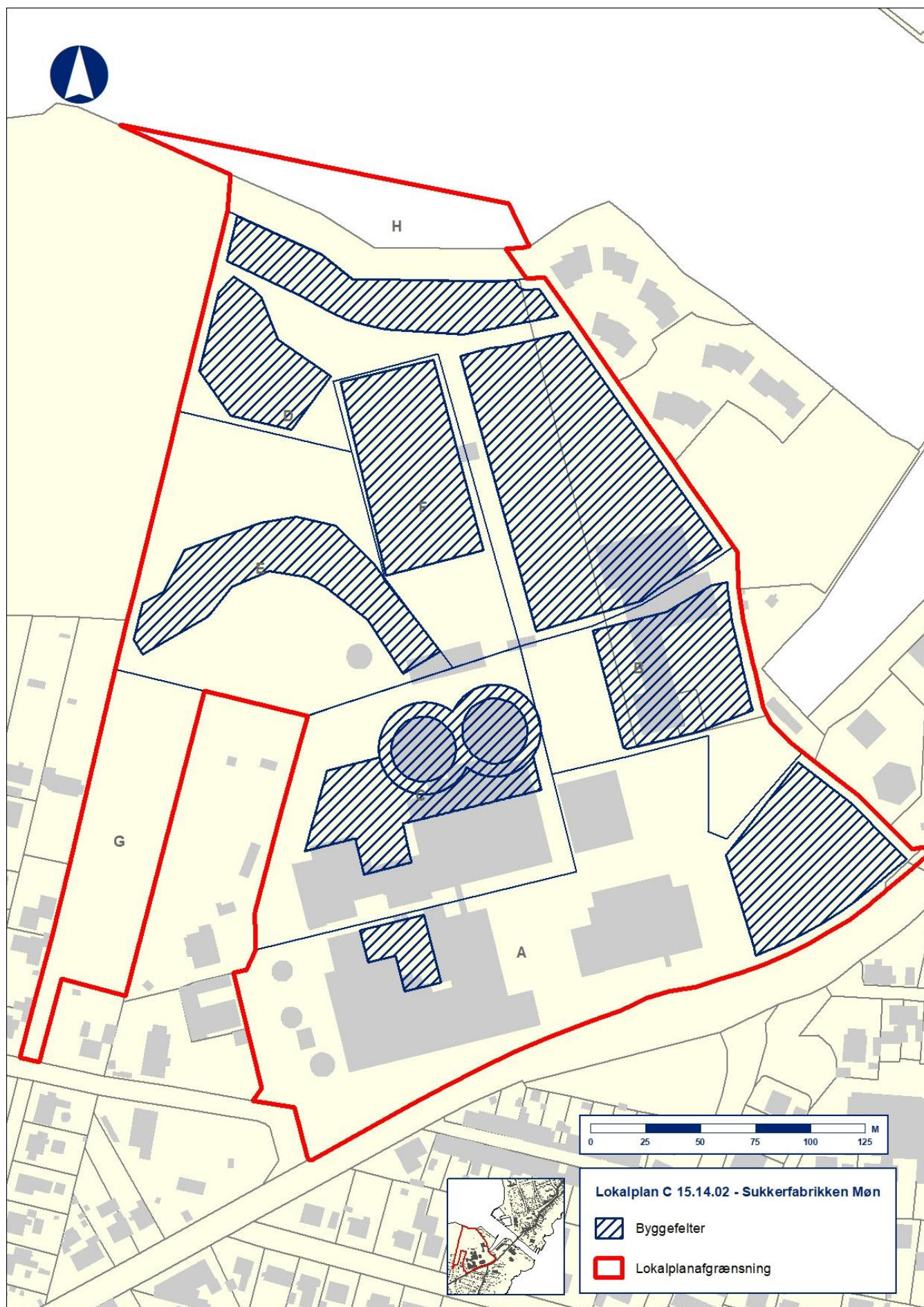
Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

- Dokument lyst den 10.11.1884 om etablering af overkørsler efter vejvæsnets anvisning vedrører matr. nr. 6a.
- Dokument lyst den 01.03.1886 om skellets placering ved havneplads vedrører matr. nr. 6a.
- Dokument lyst 12.02.1930 om vilkår for opførelse af tilbygning vedr. matr. nr. 4b, 6c og 14.
- Dokument lyst 02.09.1939 om vilkår vedr. transformerstation og elkabler vedrører matr. nr. 6a.

Kortbilag 1 – Afgrænsning og delområder



Kortbilag 2 – Byggefelter



Kortbilag 3 – Bevaringsværdigt byggeri

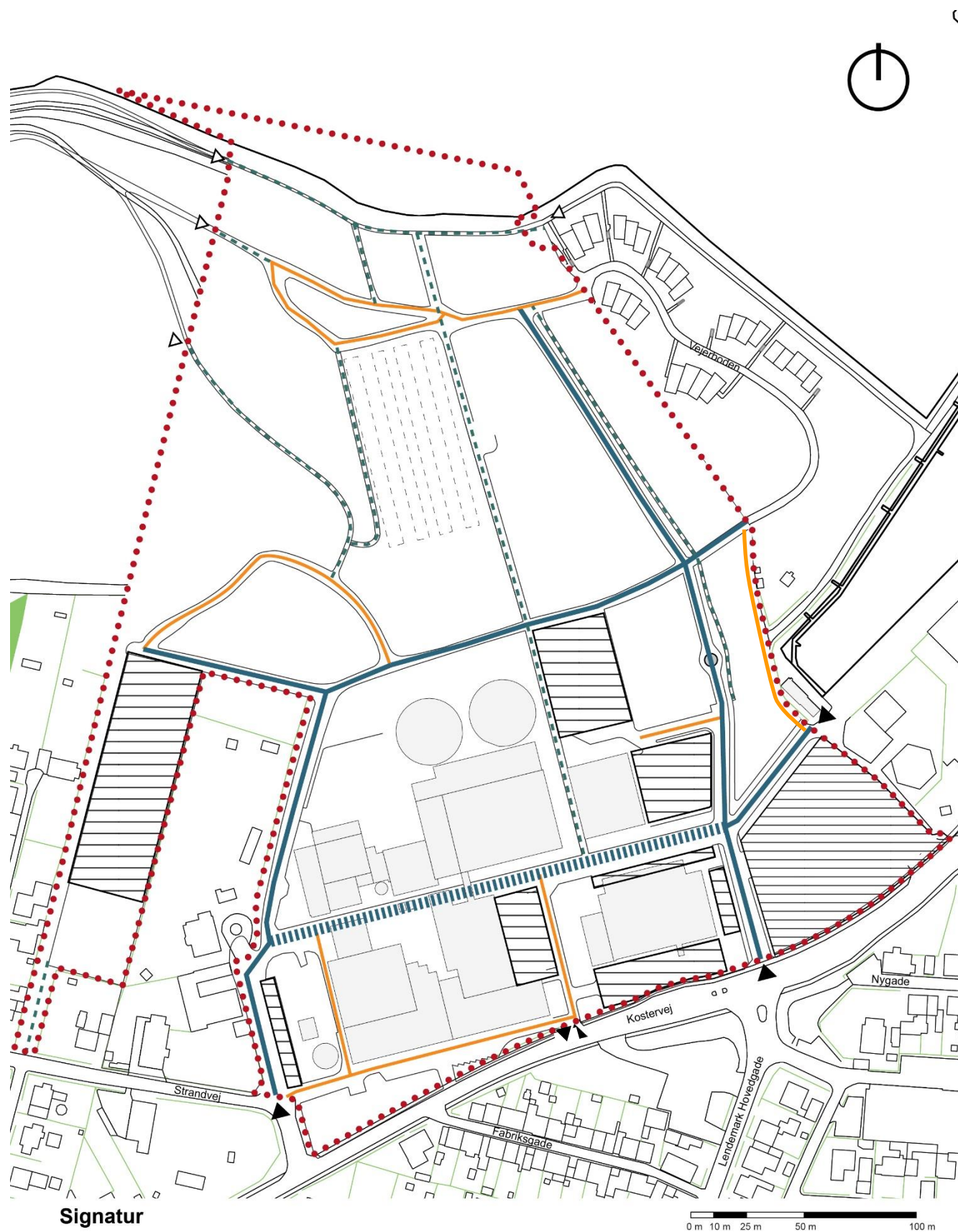


Signatur

- Lokalplangrænse
- Bevaringsværdige bygninger, SAVE-værdi 3
- Bevaringsværdige bygninger, SAVE-værdi 2

0 m 10 m 25 m 50 m 100 m

Kortbilag 4 – Trafikale forhold



Kortbilag 5 – Beplantning



Signatur

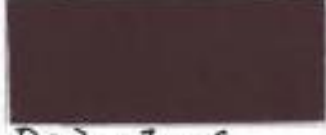
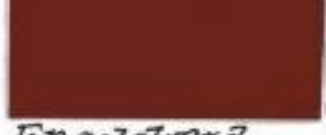
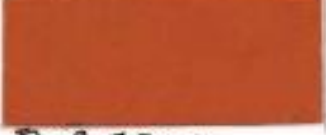
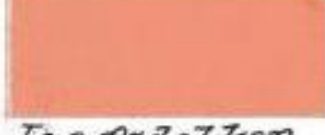
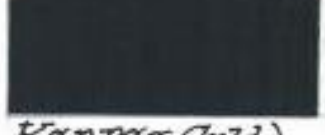
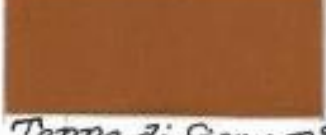
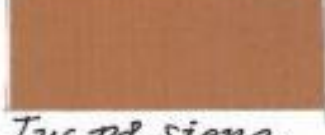
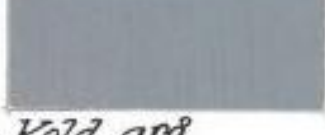
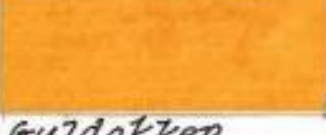
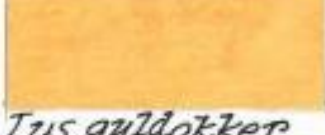
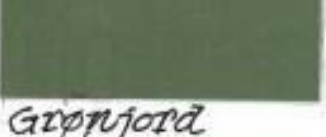
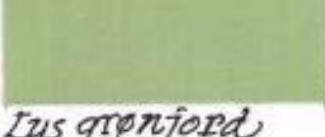
- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| Lokalplangrænse | Shared space |
| Grønt område med naturkarakter | Strand |
| Grønt område med bymæssig karakter | Legeplads |
| Eksisterende beplantning der bevares | Plads |

Illustrationsplan 1 - Feriecenter



Bilag A – Den klassiske jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rød	Lys rød siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn Søren Vadstrup 04

Kilde: "Huse med sjæl" af Søren Vadstrup, Center for Bygningsbevaring

Bilag B – Eksempler på klimatilpasningstiltag

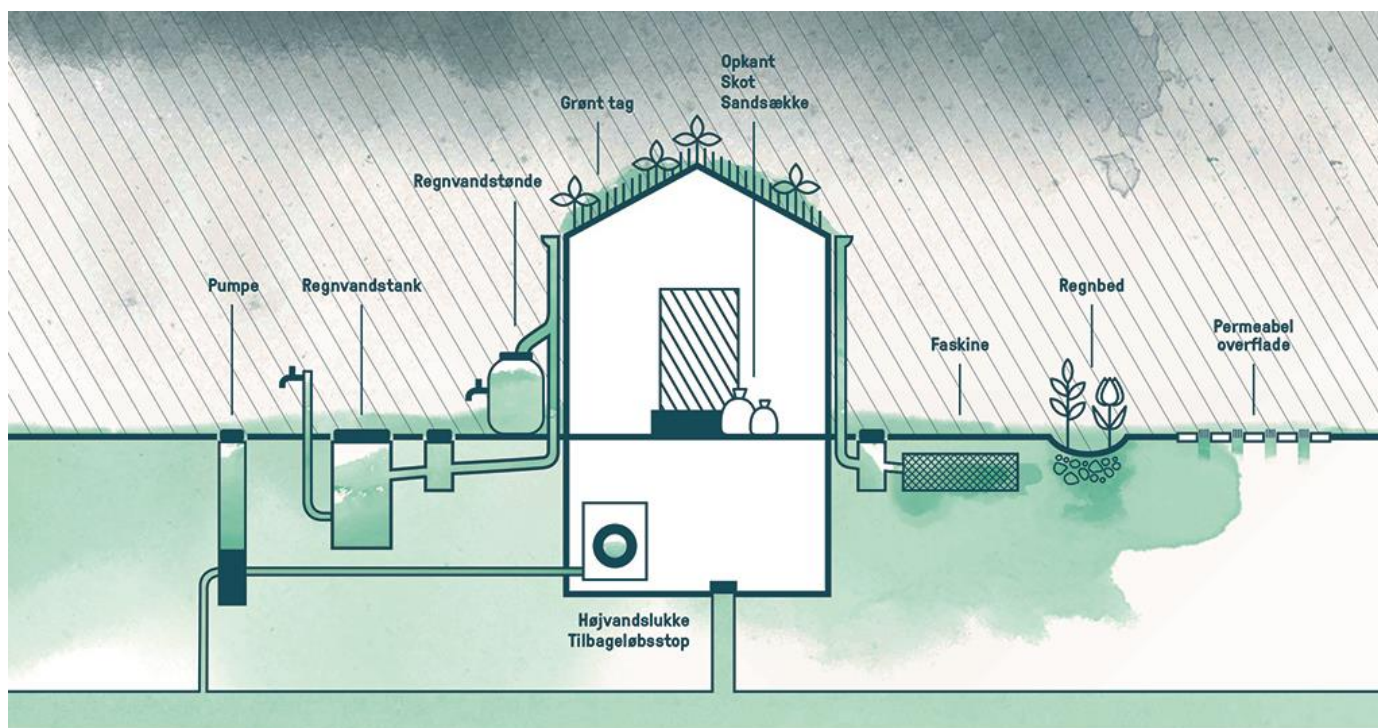


Illustration: Groenerhvervsvaekst.dk

Lavtliggende skole på Frederiksberg beskyttes mod nye skybrud

Der er blandt andet etableret forhøjede betonkanter ved kældertrapper, ændrede kloakføringer og tagedløb, montering af højvandslukker med pumpebrønde samt et forsinkelsesbassin.

<https://www.klimatilpasning.dk/cases-overview/lavtliggende-skole-paa-frederiksberg-beskyttes-mod-nye-skybrud/>

Regnvandshåndtering i Skive blev demonstrationsprojekt

Regnvandet løber i åbne kanaler eller såkaldte akvadræn fra nedløbsrør i husmuren ud til de enkelte LAR-løsninger. I to fordybninger på grunden er der etableret regnbiede, der opsamler og forsinker regnvandet. Ved kraftig regn står der blankt vand i bedet. Derfor skal planterne i bedet både kunne tåle at have rødderne i vand i nogle perioder og i andre perioder at tørre ud.

<https://www.klimatilpasning.dk/cases-overview/regnvandshaandtering-i-skive-blev-demonstrationsprojekt/>

Stor parkeringsplads i Odense suger regnvand

Permeable befæstelser kan blive en væsentlig del af løsningen på de større byers problemer med overbelastede kloaksystemer. For at samle erfaringer har Vand Center Syd i Odense anlagt en 430 kvadratmeter permeabel parkeringsplads på egen grund. Løsningen har vist sig at være effektiv.

<https://www.klimatilpasning.dk/cases-overview/stor-parkeringsplads-i-odense-suger-regnvand/>

Ådal i Frederikssund matcher klimaet

Der er anlagt en række bassiner, som forsinker regnvandet ved skybrud, inden det løber ud i åen. Resultatet er bedre vandkvalitet, bedre beskyttelse mod oversvømmelser af boliger samt en smukkere ådal med øget rekreativ værdi for borgerne.

<https://www.klimatilpasning.dk/cases-overview/%C3%A5dal-i-frederikssund-matcher-klimaet/#category-baggrund>

Køge Kyst indregner klimaforandringer

Ved kraftige storme er vandet i Køge Bugt gentagne gange blevet presset op i Køge Å, der løber gennem byen. På strandengen har Køge Kyst gennemført et naturgenopretningsprojekt, der samtidig indgår i klimasikringen ved, at der er udgravet en række lavninger, der kan tilbageholde vandet ved kraftig regn.

Bilag B – Eksempler på klimatilpasningstiltag

Derved kan regnvand fra tage og veje naturligt ledes til almindingerne, hvor udgravede render leder vandet til strandengen og havnen.

I de kommende boliger vil stuegulvene som minimum ligge i kote 3,25 meter.

<https://www.klimatilpasning.dk/cases-overview/langsigtet-byudvikling-ved-koege-kyst-indregner-klimaforandringer/>

Erritsø fik styr på regnen og fremtidssikret en sø

Regnvand fra et område på 40 hektar er delvist separeret fra kloak ved hjælp af 14 regnbede, et nyt sedimentationsbassin og en udvidelse af Korskilde Sø.

<https://www.klimatilpasning.dk/cases-overview/erritsoe-fik-styr-paa-regnen-og-fremtidssikret-en-soe/>

Fra klimatilpasning.dk

Bilag C – Retningslinjer for beplantning

Beplantningsbælter

Beplantningsbælter, skal ved etablering minimum bestå af et 6 meter bredt, 3-rækkers beplantningsbælte, med 1,5 meter mellem hver række og 1,25 meter mellem hver plante indtil beplantningsbæltet slutter tæt. Beplantningsbæltet skal bestå af en blanding af hjemmehørende lokalitetstilpassede træer og buske (jf. www.plantevalg.dk). Følgende egns karakteristiske buske, alm. syren, kræge, mirabel og rød kornel, kan iblandes, men de må maksimalt udgøre 30 % af planterne.

Beplantningsbælterne skal slutte tæt i min 3 meters højde.

Beplantningsbælter må tyndes og vedligeholdes efterhånden som træer og buske vokser sig større, men beplantningen skal fortsat kunne slutte tæt, i løbet af 3 vækstsæsoner. Beplantningsbæltet må kun ryddes, hvis det erstattes af et nyt beplantningsbælte, i første planteringssæson efter rydning.

Buske

Alm. Hyld	<i>Sambucus nigra</i>	
Benved	<i>Euonymus europæus</i>	(S)
Dunet Gedeblad	<i>Lonicera xylosteum</i>	(S)
Grå-Pil	<i>Salix cinerea</i>	
Hunde-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Kvalkved	<i>Viburnum opulus</i>	
Rød Kornel	<i>Cornus sanguinea</i>	(S)
Slåen	<i>Prunus spinosa</i>	
Vrietorn/Korsved	<i>Rhamnus cathartica</i>	(S)
Æble-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	

Store buske/små træer

Alm. Hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Alm. Hæg/Majtræ	<i>Prunus padus</i>	
Alm. Røn	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Engriflet Hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Fugle-Kirsebær	<i>Prunus avium</i>	(S)
Hassel	<i>Corylus avellana</i>	
Navr	<i>Acer campestre</i>	(S)
Selje-Pil	<i>Salix caprea</i>	
Vild Æble	<i>Malus sylvestris</i>	

Træer

Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Avnbøg	<i>Carpinus betulus</i>	(S)
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>	
Rød-El	<i>Alnus glutinosa</i>	
Skov-Elm/Storbladet Elm (X)	<i>Ulmus glabra</i>	
Skærm-Elm (X)	<i>Ulmus laevis</i>	(S)
Småbladet Elm (X)	<i>Ulmus carpiniifolia</i>	(S)
Småbladet Lind/Skov-lind	<i>Tilia cordata</i>	(S)
Stilk-Eg	<i>Quercus robur</i>	
Storbladet Lind	<i>Tilia platyphyllos</i>	(S)

Bilag D – Visualiseringer

I henhold til planlovens § 16, stk. 4 og stk. 5 skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, så det er muligt at vurdere forslaget i forhold til det overordnede formål, som er at sikre kystområdernes landskabelige karakter. Oplysning om den visuelle påvirkning af omgivelserne ske ved en visuel gengivelse af kystområdet med det påtænkte byggeri/anlæg.

Formen og karakteren af oplysningerne afhænger af lokaliseringen af lokalplanområdet, områdets karakter og tilknytning til kystlandskabet

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en miljørapport, hvori påvirkningen af kystlandskabet er vurderet og beskrevet nærmere. Sammen med denne er der udarbejdet et visualiseringsbilag hvori alle visualiseringer fremgår i en mere orienteringsvenlig størrelse, end det der er mulighed for at indsætte i redegørelsen og dette uddybende bilag. Samlet vurderes lokalplanforslaget at have en mindre påvirkning på landskabets karakter set fra det omkringliggende landskab, men en ubetydelig påvirkning på kystlandskabet set fra Stege Bugt.



Figur 1: Fremtidige forhold, udsigtpunktet syd for krydset mellem Langelinje og Laggade.

Bilag D – Visualiseringer



Figur 2: Fremtidige forhold, set fra Stege Bugt ud for Stege by.



Figur 3: Fremtidige forhold, set fra Kalvehave Havn.

Bilag E - Miljørapport

Ikke teknisk resume af Miljørapport

I forbindelse med ønsket om etablering af projektet Sukkerfabrikken Møn har Sukkerfabrikken A/S som bygherre ansøgt Vordingborg Kommune og Kystdirektoratet om, at der skal gennemføres en såkaldt VVM-proces (Vurdering af Virkninger på Miljøet), hvor de miljømæssige konsekvenser af udvidelsen skal beskrives og vurderes i en miljøkonsekvensrapport. Realisering af projektet har forudsat udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en ny lokalplan, hvilket også er miljøvurderet. Plangrundlaget består af kommuneplantillæg nr. 12 og den tilhørende lokalplan nr. C 15.14.02. Planerne er udarbejdet af Vordingborg Kommune. Vurderingerne er afrapporteret i en samlet rapport, der indeholder miljøvurderingen af projektet og det tilhørende plangrundlag. Projektet kræver også tilladelse efter kystbeskyttelsesloven, og derfor er Kystdirektoratet også myndighed.

Projektet

Projektet omfatter et nyt feriecenter i Stege på placeringen for den tidligere sukkerfabrik, der omfatter centerfaciliteter med vandland og forskellige aktiviteter samt 500 feriehusene fordelt på land og på vand ud for det tidligere fabriksområde. Sukkerfabrikken Møn etableres på et areal på ca. 8,9 ha i sammenhæng med den tidligere fabriks bygninger og anlæg. Sukkerfabrikken Møn disponeres, som vist på illustrationsplanen i det følgende.

På planen fremgår placeringen af de nye aktiviteter i forbindelse med de tidligere fabriksbygninger samt de nye feriehusene fordelt på land og på den kystnære del af vandet ud for fabriksgrunden.

Udviklingen sker inden for rammerne af Forslag til kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2018-2030 og lokalplan nr. C 15.14.02 for Sukkerfabrikken Møn, der fremlægges samtidig med nærværende miljøkonsekvensrapport.

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 og hundreder af leverandører. Efter lukning af produktionen i 1989 står der nu en række meget karakteristiske bygninger tilbage som et ikon på en virksomhed med afgørende betydning for området.

Fabriksområdet 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 omfattende f.eks. kontorer, små værksteder og oplevelse samt velkomstcenter.

Området skal samtidig udvikles til et attraktivt ferieområde, som kan styrke områdets generelle udvikling. Der planlægges derfor for etablering af op til 500 ferieboliger, et hotel, wellness- og vandoplevelse på grunden således, at aktiviteter på og ved vandet gøres til en del af oplevelsen. Der planlægges også for 25 pælehytter på søterritoriet nord for grunden, en ny strand, moler, badeanstalt og vandaktiviteter. Hele området er åbent og tilgængeligt for offentligheden.

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 derfor allerede i dag en lokalplan, som dækker aktiviteterne for fabriksbygningerne, som nu opdateres og udvides til at dække hele projektområdet. Udviklingspotentialet består dels i en udnyttelse af de eksisterende bygningers betydelige volumen, dels i

Bilag E - Miljørapport

at etablere ny bebyggelse for at skabe bymæssig sammenhæng med Stege bymidte og udviklingen af de kystnære områder langs Stege kyst.



Figur 1: Illustrationsplan for disponering af Sukkerfabrikken Møn, projektafgrænsningen og planområdet er vist med en stiplede linje.

Alternativer

Etableringen af Sukkerfabrikken Møn sker i forlængelse af den eksisterende sukkerfabrik, som udgør en grundlæggende præmis for projektet hvorfor projektet ikke kan realiseres uden. Der er derfor ikke andre alternativer, der opfylder projektets formål, herunder den af Erhvervs- og Vækstministeriet meddelte forsøgstilladelse jf. den dagældende planlovs § 5. Forsøgstilladelsen er senest beskrevet i den forlængede tilladelse af 6. november 2020, der sætter rammen for projektet, hvorfor det eneste alternativ er 0-alternativet også kaldet referencescenariet. Der er derfor heller ikke andre rimelige alternativer til projektet, som bygherre har undersøgt.

Bilag E - Miljørapport

Referencescenariet udgør således den situation, hvor projektet ikke gennemføres. Referencescenariet anvendes som sammenligningsgrundlag for miljøvurderingen således, at det er ændringer i forhold til referencescenariet, der vurderes i miljøkonsekvensrapporten. Referencescenariet er lig med de eksisterende forhold, der er beskrevet for hver miljøparameter, bortset fra trafik hvor trafikken fremskrives til forventet maksimal belastning i 2035. Såfremt projektet ikke gennemføres, vil det kunne være vanskeligt at sikre en økonomisk og funktionel bæredygtighed af sukkerfabrikkens bygninger, som i sidste ende indebærer en risiko for forfald og tab af kulturarv.

Landskab og visuelle forhold

Projektet grænser op til et landskab, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab, og som på baggrund af Vordingborg Kommunes landskabsanalyse¹ er vurderet karakteristisk. Landskabet inden for projektområdet vurderes derfor ikke at være særligt sårbart over for en karaktermæssig ændring. Projektet er samtidig beliggende inden for kystnærhedszonen, og med orientering mod Stege Bugt, hvilket betyder, at projektets visuelle påvirkning af kystlandskabet er af national interesse. Projektets indpasning i kystlandskabet er derfor vurderet på baggrund af et særligt landskabshensyn.

Set fra nærområdet i Stege tilfører de nye feriehuse et markant nyt byggeri, der med deres træbeklædte facader står i kontrast til de eksisterende kulturhistoriske og mere industrielle bygninger i området. Disponeringen af feriehusene betyder, at der ikke er noget kig på tværs af området, hvorfor bebyggelsen fremstår markant i området.

Set fra afstand er feriehusene tilpasset på en måde, så de i udtryk falder i ét med landskabets naturlige mørke farver. Her er særligt bebyggelsens mørke tagflader og de naturprægede facadematerialer med til at give bebyggelsen et afdæmpet udtryk, ligesom bygningernes højde og udformning med forskellige taghøjder, har betydning for, at bebyggelsen optræder afdæmpet og højdemæssigt er tilpasset i det øvrige landskabsbillede. Det er ligeledes væsentligt for vurderingen, at bebyggelsen ikke overstiger højden af den eksisterende bevoksning, men at den holder sig under den horisontale linje, som bevoksningen tegner.

Ombygningen af siloerne med ferielejligheder uden på får siloerne til både at få et mere moderne og ikke industrielt udtryk, der står i kontrast til siloernes nuværende kulturhistoriske fortælling om den tidligere industri i området. Siloerne vil til trods for ombygningerne fortsat have sammenhæng med sukkerfabrikkens skorstene og vil opleves som et orienteringspunkt i landskabet.

Samlet set vurderes graden af forstyrrelse at være middel, da området tilføres et mere moderne udtryk i forhold til det nuværende mere industrielle udtryk. Materialevalget med træbeklædte facader fungerer i sammenhæng med bevoksningen langs med kysten set fra afstand, mens det kommer til at fremstå som et fremmedelement set fra nærområdet. Derudover vil siloerne til trods for ombygningen fortsat fungere som et orienteringspunkt i landskabet sammen med skorstenene i området. På baggrund af disse betragtninger vurderes projektet at have en mindre påvirkning på landskabets karakter set fra det omkringliggende landskab, men en ubetydelig påvirkning på kystlandskabet set fra Stege Bugt.

Området omkring Stege er det område på Møn, hvor lysforureningen er størst. Etablering af Sukkerfabrikken Møn vil med de i lokalplanen og projektbeskrivelsen fastsatte tiltag begrænse forøgelsen af lysforurening til området omkring Stege. Påvirkningen af lysforholdene i forhold til oplevelsen af nattehimlen i området vurderes derfor at være af mindre betydning.

¹ Vordingborg Kommune, Landskabskarakteranalyse, Område 16, Det Midtmønske Landbrugslandskab

Bilag E - Miljørapport

Natura 2000, Bilag IV arter og øvrige naturforhold

Projektområdet rummer ingen beskyttede naturtyper eller kendte forekomster af andre beskyttede arter, da området hovedsageligt udgøres af bygninger og befæstede arealer og derfor ikke indeholder egnede levesteder for beskyttede arter. I den vestlige del af projektområdet er der mindre områder med beplantning, som skal fældes i forbindelse med projektet. Beplantningen er overvejende ung og tyndstammet og vurderes ved besigtigelsen ikke at rumme unikke levesteder for beskyttede arter grundet størrelsen, alderen og den forholdsvis isolerede geografiske placering. Projektet vurderes ikke at være i strid med eller påvirke formålet med vildtreservatet Ulvshale-Nyord hverken i anlægs- eller driftsfasen.

Projektet vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning på Natura 2000-område nr. 168 i driftsfasen, idet der som følge af projektet kun vil være aktivitet i tilknytning til den nye strand og husene på vandet, hvor der med markering sikres, at gæster ikke nærmer sig de beskyttede områder, og dermed kan menneskelig forstyrrelse helt undgås. Projektet vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-område nr. 180 i driftsfasen, idet de nærmeste naturtyper kystlagune og strandeng, ikke påvirkes, hverken direkte eller indirekte af projektet i anlægs- eller driftsfasen.

Projektet rummer naturtiltag, som i driftsfasen vurderes at medføre en positiv påvirkning på områdets økologiske funktionalitet for flagermus, da der skabes flere yngle- og rasteområder for arter, som både benytter sig af træer og bygninger.

Kulturarv og historiske interesser

Området for Sukkerfabrikken Møn er i sin helhed udpeget som kulturmiljø. Omdannelsen af området fra industriområde til feriecenter mv. medfører ændringer af området, der påvirker områdets kulturhistoriske fortælling om sukkerfabrikken. De bevaringsværdige bygninger i området bevares med ændringer, der respekterer bygningernes kulturhistoriske værdier. Bygningerne vil derfor fortsat vidne om områdets tidligere funktion som sukkerfabrik.

Det nye feriecenter Sukkerfabrikken Møn indebærer etablering af 500 feriehuse fordelt på arealerne mellem de gamle fabriksbygninger og Stege Bugt. Der etableres desuden feriehuse oven på de gamle roeramper, så det fortsat er muligt at fortælle historien om roerampernes tidligere funktion i forbindelse med sukkerfabrikken. Etableringen af Sukkerfabrikken Møn vurderes at medføre en moderat påvirkning af kulturarven, idet der med projektet er taget hensyn til den fortsatte oplevelse af kulturarven og de bevaringsværdige bygninger. Projektet udgør et samlet hele, hvor opdelingen mellem elementerne og afstanden mellem f.eks. de bevaringsværdige industribygninger og pælehusene på vandet muliggør integrationen af de forskelligartede elementer.

Befolkning og materielle goder

I forhold til projektets anlægsfase vurderes der på brugen af de tilgrænsende områder, særligt i relation til boligområdet Vejerboderne og på de rekreative muligheder.

I forhold til brugen af arealer i området vil der være gener i form af anlægstrafik og byggeaktivitet med en intensitet svarende til byggetakten. Hvis byggeriet realiseres over en kort årrække, vil aktiviteten være mere intensiv, men samtidigt relativt begrænset i sin udstrækning. Det vil primært være boligområdet Vejerboderne der vil blive påvirket med støj i anlægsfasen Hvis projektet realiseres over en længere

Bilag E - Miljørapport

årrække, vil intensiteten og generne være mindre, men med en længere påvirkning. Påvirkningen fra anlægsarbejdet vil være lig den, der opleves i tilknytning til en lang række af de byudviklingsprojekter, der kendes rundt om i Danmark. Dette vil være en gene, men det vil ikke betyde, at man er nødt til at opgive den nuværende brug af området til beboelse og erhverv, hvorfor påvirkningen vurderes at være moderat.

Udover støjen fra anlægsarbejdet påvirkes vejadgangen til Vejerboderne og delvist til tømmerhandlen og den rekreative brug af området af anlægsarbejdet. Vejadgangen vil blive opretholdt, selv om den vil skulle deles med anlægstrafik. Brugen af stisystemer vil også blive opretholdt, men der vil være en anden oplevelse for brugerne, når man bevæger sig igennem området. Vejadgangen i det nye signalregulerede kryds på Kostervej og Lendemarke hovedgade etableres som noget af det første, vil trafikafviklingen blive forbedret allerede i anlægsfasen. Påvirkningen på trafik og rekreative interesser vurderes at være mindre.

Påvirkningen på fremkommeligheden og trafiksikkerheden i driftsfasen vurderes at være ubetydelig, med de trafikale tiltag, som projektet medfører. Det vurderes, at der med udformningen af projektet og særligt den skarpe afgrænsning mod nabobebyggelsen, samt det forhold at kun en del af kystlandskabet ud for boligerne påvirkes, vil være indbliksgener, men ikke påvirkninger, der betyder, at områderne kan benyttes på en anden måde end ved de eksisterende forhold. Dette sammenholdt med, at kun en mindre kreds af personer påvirkes, resulterer i, at påvirkning fra Sukkerfabrikken Møn på brug af tilgrænsende områder og indblik vurderes at være moderat.

Med Vordingborg Kommunes turismesatsning, herunder nye initiativer inden for den såkaldte "Blå turisme", er uforstyrreligheden i forhold til naturoplevelser under stærkt pres flere steder på Møn. Sukkerfabrikken Møn vil med sit afgrænsede bynære aktivitetsområde, i form af badeanstalt og strand samt det afskærmede vandområde mellem pælehusene på vand, bidrage til forbedrede rekreative muligheder af høj kvalitet, samtidigt med at der sikres en fortsat uforstyrrelighed i de nærmeste naturområder i tråd med Biosfære tankegangen. Samlet set vurderes påvirkningen af de rekreative interesser at være moderat positiv.

På grund af det store antal overnattende gæster på Sukkerfabrikken Møn og udformningen af området, som understøtter Møn biosfæreområde, Dark Sky, Camønoen og et aktivt friluftsliv vurderes påvirkningen af turisme og friluftsliv at være positiv. Påvirkningen på beskæftigelse og bosætning vurderes at være moderat positiv.

Menneskers sundhed

I anlægsfasen vil der i forhold til menneskers sundhed være tale om en kortere påvirkningsperiode for de fleste påvirkede boliger. Samlet set vurderes påvirkningen af menneskers sundhed fra støj i anlægsfasen at være moderat, pga. perioden med støjgener som vil være afgrænsede perioder over flere år, men den vurderes ikke væsentlig, da der i projektet er fastsat tidspunkter for at undgå påvirkninger i de støjfølsomme tidspunkter af døgnnet, og støjen fra nedramning af pæle reduceres med forskellige tiltag, herunder de af projektet fastsatte støjgrænser og arbejdstider af hensyn til naboerne. Der vil være begrænsede gener i form af vibrationer, som vil kunne mærkes af naboer i anlægsfasen, ligesom der vil være en ubetydelig påvirkning af menneskers sundhed i form af påvirkninger fra anlægstrafik på trafiksikkerheden i anlægsfasen.

I driftsfasen er den sundhedsmæssige påvirkning i relation til arealanvendelsen, og projektet med feriecenteret Sukkerfabrikken Møn i høj grad koblet til jordforurening fra affald grundet områdets tidligere anvendelse og produktionen af sukker gennem forarbejdning af roer. Projektet rummer en række tiltag,

Bilag E - Miljørapport

der muliggør, at arealanvendelsen kan ændres, herunder etablering af byggeri på pæle og tildækning af arealer, så kontaktrisiko undgås. Påvirkningen vurderes derfor som begrænset, da der stadig vil være tale om etablering af byggeri på en kortlagt ejendom.

Der er udført beregning af vejtrafikstøj på den vestlige del af Møn, da alle gæster til feriecentret forventes at komme enten fra nordvest eller sydvest gennem det, der kaldes for influensvejnettet. Det er ikke muligt at vurdere støjpåvirkningen uden for influensvejnettet, men turister til Sukkerfabrikken Møn vil som en del af deres ophold bidrage til den generelle trafikale påvirkning på Møn, ved besøg på forskellige destinationer, hvilket vurderes at have en begrænset påvirkning i forhold til den generelle trafikudvikling. Samlet set vurderes der at være en moderat negativ påvirkning af sundheden lokalt grundet trafikstøj, da enkelte boliger vil blive berørt af den generelle stigning i trafikmængden.

Jordforurening

Projektområdet ligger i byzone og har været anvendt til sukkerfabrik frem til 1989. Efter lukningen i 1989 er en række tekniske anlæg fjernet, men fabriksbygningerne står intakte. I de senere år er der flyttet virksomheder ind i nogle af de tidligere fabriksbygninger, mens det øvrige område har fremstået ubenyttet siden fabrikkens nedlukning.

Fabrikkens tilhørende jordbassiner var først placeret nord for de første fabriksbygninger, i området nord for den daværende kystlinje. Senere i 1960'erne blev der etableret nye jordbassiner på opfyldte arealer vest for fabrikken ud i Stege Bugt. Jordbassinerne blev anvendt til oplag og bundfældning af jord og sten fra de afvaskede roer.

På grund af aktiviteterne forbundet med sukkerfabrikken og påviste forureninger, er grunden kortlagt som forurenede efter reglerne i jordforureningsloven på vidensniveau 1 og vidensniveau 2. Derudover er projektområdet i sin helhed områdeklassificeret, hvilket betyder, at al jord på området i udgangspunktet betragtes som værende lettere forurenede. Påvirkningen fra arbejdet med forurenede jord vurderes i anlægsfasen at være ubetydelig, ligesom risikoen fra spild i anlægsfasen, idet der i projektet tages de fornødne hensyn til arbejdets indretning. I forhold til påvirkning fra afdampning af metan, sikrer projektets indretning, at der ikke vil være en påvirkning i driftsfasen.

Overfladevand og spildevand

I forhold til overfladevand og spildevand vurderes projektet at have en ubetydelig påvirkning i anlægsfasen da der ikke sker påvirkning af vandforekomster. I driftsfasen vurderes der i forhold til spildevand ikke at være en påvirkning, idet spildevand kan håndteres inden for de eksisterende tilladelser. Ændringen i håndteringen af overfladevand i området vurderes med sikkerhed ikke at forringe nogen kvalitetselementer for hverken den kemiske eller økologiske tilstand for vandforekomsterne herunder grundvand, da der sker en reduktion i mængden af overfladevand fra veje, der skal håndteres, og mængden vil blive renses, inden det udledes til vandområde nr. 48 Stege Bugt og nr. 49 Stege Nor. Graden af forstyrrelse vurderes på den baggrund at være lav og positiv, da påvirkningen af vandområdet bliver reduceret i forhold til situationen i dag. Påvirkningen vurderes på den måde at være mindre og positiv.

Klima, sejlads og kystforhold

Etablering af pælebyen forventes at blive udført ved ramning af pælene med maskinel, der på grund af vanddybden sejles dertil på pram og opererer flydende i perioder med hydrauliske normalsituationer.

Bilag E - Miljørapport

Påvirkningen af de hydrauliske og kystmorfologiske forhold i forbindelse med anlægsfasen af pælebyen forventes derfor at være *ubetydelige* og kortvarige ud fra de gennemførte hydrauliske beregninger. Ligeledes forventes der en *ubetydelig* påvirkning af sejladsen i området i anlægsfasen, da anlægsarbejdet foregår uden for sejlrenden.

I fremtiden forventes flere ekstremssituationer i form af stormflod. Med de forventede havspejlsstigninger vil vandstande, som vi i dag karakteriserer som værende ekstremvandstande være mere almindelige, eftersom middelvandstanden er højere. Om f.eks. 50 år forventes vandstanden at være steget næsten en halv meter

Det er planlagt, at der skal etableres en sandstrand, som skal være løftet op og afgrænset af en stenkastning mod havsiden. Mod den østlige side skal etableres en mindre hofde/mole, til at holde på sandet i denne retning. Stenkastning og sandstrand etableres fra landsiden, hvilket vil give en *ubetydelig* påvirkning på hydrauliske og kystmorfologiske forhold under anlægsfasen. Samlet set vurderes påvirkningen af bølger, strømninger og dermed sedimentationen i projektområdet og kanalen som følge af Sukkerfabrikken Møn at være *ubetydelig, ud fra en konkret vurdering og den gennemførte modellering*.

Det vurderes, at etableringen af en sandstrand foran skråningsbeskyttelsen bag pælebyen i driftsfasen med tiden kan have *mindre* påvirkning på dybden, i sejlrenden og at den projekterede stensætning til kote +1,4 m DVR90 havværts for stranden, både i dag og i fremtiden, vil få de fleste bølger til at bryde, hvormed mængden af bølgeenergi, der når skrænten og kyststien, vil være reduceret betydeligt ved ekstremssituationer.

Kystbeskyttelsen på strækningen vil således blive styrket imod både erosion og oversvømmelse, ved realisering af projektet. Det vurderes i alle tilfælde, både med og uden etablering af strand og stensætning, at husene i kote +4,0 m DVR90 på toppen af kystskrænten ikke er i risiko for oversvømmelse fra fjorden og påvirkningen derfor er *ubetydeligt* lille.

Afværgeforanstaltninger

Miljøvurderingerne er udført i en iterativ proces, hvilket betyder, at hvor der er konstateret en miljøpåvirkning med mulighed for at reducere miljøpåvirkningen, er der foretaget en justering af projektet, som har medført en opdatering af projektbeskrivelsen, som derefter er lagt til grund for en revurdering, hvor miljøpåvirkningen så kan konstateres lavere. Idet der ikke er vurderet nogen væsentlige miljøpåvirkninger fra projektet Sukkerfabrikken Møn, er der ikke foreslået afværgeforanstaltninger, som er nødvendige at indarbejde i projektet for at mindske påvirkningen. For de miljøpåvirkninger, der er vurderet moderate, er det overvejet, om det i det konkrete tilfælde er relevant at foreslå afværgeforanstaltninger. I forhold til de forskellige vurderede miljøemner vurderes projektet med de allerede indarbejdede tiltag ikke at give anledning til væsentlige påvirkninger, og der foreslås ikke yderligere afværgeforanstaltninger.

Overvågning og eventuelle mangler

Formålet med et overvågningsprogram er at sikre, at projektets omfattende påvirkninger begrænses mest muligt, samt at sikre at projektets afværgeforanstaltninger virker efter hensigten. Et overvågningsprogram bygger på følgende overordnede principper:

- Programmet tager udgangspunkt i overvågning af potentielle omfattende miljøpåvirkninger samt overvågning af udvalgte afværgeforanstaltninger i henholdsvis anlægs- og driftsfase.
- Overvågningen er enten rettet mod miljøstanden eller effekten af afværgeforanstaltninger.

Bilag E - Miljørapport

- Overvågningen skal ikke være rettet mod overholdelse af lovgivning eller andre almindelige gældende regler/retningslinjer på miljøområdet. Disse forhold forventes overholdt samt derudover reguleret og kontrolleret i anden forbindelse, f.eks. i forbindelse med tilsyn på projektet.
- Overvågningen skal ikke være rettet mod almindelige krav til entreprenøren f.eks. stillet i tilbud og kontrakt. Disse forhold forventes kontrolleret i forbindelse med tilsyn på byggepladsen.

Hvis der mod forventning i forbindelse med nedrivning af bygninger skulle identificeres flagermus i bygningerne, vil anlægsarbejdet stoppe øjeblikkeligt. Herefter vil flagermus i bygningerne blive udsat efter de gældende retningslinjer i Naturstyrelsens forvaltningsplan for flagermus. Der vurderes ikke at være behov for yderligere overvågning af beskyttede naturtyper, idet den kommunale naturovervågning vurderes at være tilstrækkelig. Det vurderes, at konklusionerne i miljøvurderingen er truffet på et tilstrækkeligt grundlag, og at der er foretaget en fuldstændig vurdering af anlæggets indvirkning på miljøet.

I forbindelse med detailprojektering kan der ske justeringer og mindre ændringer i projektudformningen såvel som anlægsmetoder. I miljøkonsekvensrapporten er der på baggrund heraf, hvis der kan være uklarhed om den endelige projektudformning, foretaget miljøvurdering af "worst-case" scenarier således, at vurderingerne af miljøpåvirkningerne viser den værst tænkelige situation. Det betyder, at miljøkonsekvensrapportens konklusioner vurderes at være tilstrækkeligt rummelige til at indeholde projektjusteringerne i den kommende detailprojekteringsfase.



Vordingborg Kommune
Postboks 200
Østergårdstræde 1A
4772 Langebæk
Tlf. 55 36 36 36