

Mødereferat nr. 2**Ferieboliger, Møn, Hjelm bugt**

Projekt ID: 10409646
Ændret: 09-03-2021 11:10

Referent: CMP

Mødetid/-sted Teams/2021.03.08 13-14**Mødedeltagere:****Navn/ e-mail/ funktion.**

Magnus Klamer Jørgensen <ago@vordingborg.dk>, Projektleder på lokalplan
Ulla Holmberg Olesen <UHO@vordingborg.dk>, VVM og Spildevand
Hanne Jørgensen <hsj@vordingborg.dk>, drikkevand grund
Henrik Schou Sørensen <hens@vordingborg.dk>, Affaldshåndtering
"Dorrit Ekström <doek@vordingborg.dk>, støj
Jette Stauner" <jsta@vordingborg.dk>, rekreative stier og ruter, formidling og natur og friluftsp projekter (mødte senere ind til mødet),
Christina Driver" <chdr@vordingborg.dk>, overfladevand og afledning
Torsten Tejlgaard Jensen" <totj@vordingborg.dk>, Forurening,
Sara Pedersen" <sarp@vordingborg.dk>, Byggesagsbehandler
Vivi Andersen" <ivnd@vordingborg.dk>, Byggesagsbehandler
Julie Birk Christiansen" <juch@vordingborg.dk>, Landbrugsrådgiver, håndterer klager for lugt og andre gener.
Anja Valhøj <anv@vordingborg.dk>, Planchef.
Bjørn Buch <bjbu@vordingborg.dk>, Bjørn, Trafik
Karol Marcinkowski (KMA) <karol@sticam.dk>, [Totalrådgiver Sticam ApS](#)
Christian Martin Pfundheller, cmp@niras.dk Projektleder NIRAS
Jette Bernt Nielsen, jbn@niras.dk, VVM, NIRAS
Lisa Højfeldt, liho@niras.dk, lokalplan, NIRAS
Morten Schmidt, SLA arkitekter, ms@byschmidt.dk

Af hensyn til let identifikation af relevante kontakter er ikke deltagende bibeholdt i referatet 2021.03.08.

Fraværende:

NIRAS A/S
Ceres Allé 3
8000 Aarhus C

T: +45 8732 3232
D: +45 3085 0909
E: [CMP@NIRAS.DK](mailto:cmp@niras.dk)

www.niras.dk
CVR-nr. 37295728
FRI, FIDIC

Ingen

Fordeling:

Mødedeltagerne

Næste møde:

Ikke aftalt,

Bilag:

Ingen

Læsevejledning:

Ny tekst er med fed skrift.

Gennemstreget tekst er udgået tekst.

2.1 Orientering fra Kommunen ved planchef Anja Valhøj:

Erhvervsstyrelsen har godkendt feriepark med status som hotel.

Erhvervsstyrelsen har ikke taget stilling til om den lille kile mod strandbeskyttelseslinien kan benyttes.

Der kommer ikke noget klart svar pt. En teknisk korrektion bør være mulig, mener Anja. Argumentet er at der laves korrektioner over hele landet pt.

Landskabsplanen blev udarbejdet for en række år siden af kommunen. Kystdirektoratet tilkendegiver at de er enige i de fleste punkter heri.

For at undgå evt. indsigelse mod den lille kile oplyste Karol at man vil presse de 500 boliger indenfor det godkendte område uden brug af "kilen", ved anvendelse af 2 etage boliger.

Erhvervsstyrelsen har ikke taget stilling til de 500 boliger. Det kræver nok en runde op på minister niveau for at kunne afklares. Men Anja foreslår at lokalplanarbejdet fortsætter med 500 boliger som grundlag, på det godkendte areal (området uden kilen).

2.2 Opstart orientering ved totalrådgiver Karol Marcinkovski:

Projektet har været på pause siden udgangen af november 2020. Nu er projektet genopstartet og der er ingen ændringer ud over en parallelforskuet tidsplan for de planlagte aktiviteter.

NIRAS er klar til fremsendelse af VVM rapport til 1 juni 2021.

Politisk behandling vil da kunne foregå i august 2021 pt. oplyste Anja.

Lokalplan formentlig i november 2021.

Høring i januar 2022. Afhængig af antal høringssvar vil høringsperiode med svar være variabel.

NIRAS udarbejder nu fotomatch for illustrationer til VVM. Det blev aftalt at de samme illustrationer mest muligt skulle indgå i de samlede leverancer, så det visuelle bliver gennemgående ensartet.

NIRAS fortsætter med udarbejdelse af input til lokalplanen. Lisa

Anja foreslog at dialog med Ditte er mulig for eventuelt at fremme tidsplanen.

2.3 Gennemgang af status på projektet, ved Lisa Højfeldt:

Prospektmaterialet fra 2020.10.18 blev vist under præsentationen, på mødet den 2020.11.18.

Tankerne er et område med en meget høj bæredygtighedsprofil.

Dark Sky guidelines anvendes som princip for hele ferieparken. Eifelpark i Dahlem, Tyskland er forbillede. Dvs. ingen ovenlys eller lignende forstyrrende lyselementer.

Der bliver offentlig adgang på stier og de "grønne kiler".

Området vil fremstå meget grønt.

Der vises hensyn til naboer ved at søge større afstand til dem og begrønning mod dem.

Naturlige bluespot genanvendes til tilbageholdelse af regnvand.

Stier etableres som trampestier og grusstier og handicap venlige stier ligeså. Veje etableres med grus belægning.

1,25 parkering/bolig.

Etage boliger op til 2 - tænkt som 1 samlet bolig i 2 etager.

Materialevalg: Det bygges overvejende i træ som giver et roligt billede.

Morten Schmidt (SLH Arkitekt) er meget glad for det samlede udtryk.

Tagbeklædning er p.t ikke endeligt besluttet.

2.4 Tidsplan

~~Lokalplanen skal køre videre og politikkerne skal se tegninger og lokalplanudkast før høringsperioden i januar 2021.~~

~~Konsekvenser for Camønoen og tiltag herfor skal indarbejdes i projektet.~~

~~Trafikanalyse fremsendes fra NIRAS i uge 48, _____ Jette~~

~~Planlagte møder og betydelige datoer:~~

~~Udkast til VVM forventes pt. medio januar 2021. Jette skal dog afklare med fagfolk, om det kan lade sig gøre.~~

~~VVM udkast skal fremvises på et politisk møde i februar august 2021.~~

~~Første uge i februar den 3.2.2021 er der teknisk udvalgs møde. De skal have materialet senest 3 uger før. Dvs. deadline i uge 3, 2021.~~

Miljøvurdering og VVM kan laves som én samlet rapport.

Lokalplan forventes godkendt i juni 2021.

Byggeslut ultimo 2023. Ferieparken åbner til påske 2024 for ny sæson.

**NIRAS er klar til fremsendelse af VVM rapport til 1 juni 2021.
Politisk behandling vil da være i august 2021 pt. oplyste Anja.
Lokalplan formentlig i november 2021.
Høring i januar 2022. Afhængig af antal høringssvar vil høringsperiode med svar være variabel.**

2.4.1 Aktioner

Intern høring har givet 4 hovedproblematikker som blev drøftet (endte med de 11 overskrifter 4.1-4.11):

2.4.2 Spildevand:

Feriecenter med i kloakopland, kun spildevand medtages. Der leveres 1 stik på grunden. Tilslutningsbidrag aftales. Ny spildevandsplan kommer til udvalg i december 2020. **Er i høring til den 2021.03.22. Link til høring kan ses på kommunens hjemmeside under: kommunen/høringer/planer.**

Svømmebassiner og vildmarksbade (tillades kun 1 familie pr. bad) skal kobles på spildevandbad.

Første tilbagemelding omkring spildevandsplan og Vordingborg Forsyning.

Men et svømmebassin skal godkendes inden etableringen efter reglerne i svømmebadsbekendtgørelsen og de tilhørende vejledninger.

Efterskrift fra Magnus Klamer Jørgensen: Vildmarksbade skal følge de samme regler. Dvs. at vandet skal være desinficeret og rensat gennem filteranlæg mv. Da vandet normalt ikke er det i vildmarksbade, kan disse ikke tillades til "offentligt" brug.

Vordingborg Kommune er ved at udarbejde en ny spildevandsplan. Ferieparken vil i den nye spildevandsplan blive udlagt som kloakopland sammen med Oddermose Strand sommerhusområde og "De søndre byer".

Ferieboligerne skal altså tilsluttes Vordingborg Forsyning. Tilslutningspris og vilkår skal forhandles med forsyningen. Kontaktperson: Lars Hagbarth laha@vordingborg.dk tlf. 55 35 37 22.

Mere konkret. Al husspildevand (afløb fra vaske, bade, toiletter, vaske- og opvaskemaskiner samt udendørs brusere) skal tilsluttes Vordingborg Forsyning.

Regnvand må ikke kunne afledes via afløbet.

Udebruser: Kan det kobles på regnvand (nedsivning)? Ulla undersøger! *Efterskrift med input fra Magnus Klamer Jørgensen: – gælder også for udendørs brusere.*

Restauranten skal påregne at etablere en fedtudskiller.

Skyllevand fra filtre til swimmingpool skal tilsluttes Vordingborg Forsyning.

Hvis det bliver nødvendigt at tømme swimmingpoolen i forbindelse med forurening, reparationer eller lign. Skal vandet afledes til Vordingborg Forsyning efter aftale.

Etableres der vildmarksbade skal spildevandet herfra også tilledes kloakforsyningens ledning.

2.4.3 Regnvand

Regnvand skal håndteres lokalt. Eventuelt åbne vandløb er ønskværdige. Vandløb i kystbeskyttelsen bør være muligt at få tilladelse til.

Der går et vandskel gennem området. Terrænregulering bør ikke ændre på dette.

Hvis vand ledes mod øst, skal man være opmærksomme på Oddermose pumpeaug.

Der kan ikke afledes regnvand til Vordingborg Forsyning. Der skal etableres en lokal afledning af regnvand (LAR) i området.

Muligheden for at aflede tagvand til nyetablerede søer blev drøftet. Det er en mulighed at få udledningstilladelse til dette. Vælges denne løsning anbefaler vi en dialog med vores vandløbsfolk.

Det forventes ikke at der etableres befæstede arealer, men hvis der gør, skal regnvandet herfra også håndteres.

Ansøgninger om afledning af regnvand skal fremsendes særskilt via BYG og Miljø. Godkendelser efter vandløbsloven har som minimum 3 måneders sagsbehandlingstid, fra vi har modtaget **alle** oplysninger, til I må gå i jorden.

Anvendelse af regnvand til toiletskyl er en god grøn løsning. Ansøger skal være opmærksom på, at rent økonomisk spares der kun udgifter til vandværket. Forbruget af regnvand skal måles, da der skal betales for afledning af det til Vordingborg Forsyning. Genbrug af regnvand til WC-skyl kræver en tilladelse (og høring hos embedslægen).

Vi vil gerne vide relativt hurtigt, hvad de beslutter sig for – både så vandværket ved hvad de skal dimensionere for og for at få gang i snakken med embedslægen. Desuden skal vi overveje om det er et forhold der skal tages med i lokalplanen som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 29.

"Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse."

2.4.4 Drikkevand:

Kan nok nemmest leveres fra vandværket.

Egen boring kan være en mulighed: Der er mange restriktioner for lodsejer at håndterer en boring. Skiftende 'befolkningsgrundlag' gør kemien vanskelig.

Vandværket har stor interesse i at leverer vand til projektet. Anvendelse af regnvand til toiletskyl vil være en god ide. Der arbejdes videre i projektet med brug af regnvand til toiletskyl.

2.4.5 Varmeforsyning

Der skal anvendes individuel varmforsyning. Der forventes at anvende jordvarme eller varmepumper. Varmepumpe forventes at anvendes som central eller decentrale enheder. Ved over 250 KVH skal der søges derom. Bedste løsning undersøges. Støj fra anlæg skal der tages højde for i placeringen. Løsning vil være beskrevet i lokalplanansøgningen.

2.4.6 Trafik

Kommunen gør opmærksom på, at der kan blive nødvendigt med en udbygningsaftale om opgradering af Lindegårdsvej i henhold til vejloven.

Trafikundersøgelse er næsten færdig. Når omfanget kendes, kan NIRAS udarbejde anlægsoverslag på eventuel udvidelse af vejnettet, efter nærmere aftale.

Når VVM krav kendes kan en eventuel omkostningsfordeling undersøges og tages op politisk.

Trafik: trafikplan skal sendes til Knud Jørgensen, ksj@vordingborg.dk ved kommunen. **Jette B. N.**

2.4.7 Lugtgener

Nærtliggende landbrug overholder gældende grænseværdier for lugt, men vi er på landet så lugtgener skal kunne forventes.

Afkast fra storkøkkener skal føres ud over tag.

Restaurant til morgenmad og frokost, holdes adskilt fra øvrige beboer.

2.4.8 Elforsyning

Solenergi forventes anvendes i form af solceller på taget af centerbygningen. Cerius elforsyning varetager området.

2.4.9 Affaldshåndtering

Frit valg om der vil anvendes lokal operatør eller kommunal. Nedgravede beholdere kan anvendes via dialog.

2.4.10 Swimmingpool

Skal godkendes inden ibrugtagning.

2.4.11 Camønoen

Feriecentret ligger midt på en 38 km strækning

Feriecentret ligger på en af Camønoetaperne, der er 38 km lang. Så at tænke en overnatnings- eller pauseplads ind på den lokation vil være positivt i forhold til vandrere på Camønoen.

Der er en række kriterier, en Camønopause skal indeholde for at kunne blive en Camønopause. Museum Sydøstdanmark ejer Camønoen og er beslutningstager i forhold til, om Feriecentret kan blive Camønopause. Jette sender kriterierne til Magnus.

Det bør efter Jette Stauners mening meldes ud lokalt, at området åbnes op for, at lokale også kan benytte og passere området, så en gåtur kan udvides til også at gå igennem området.

2.4.12 Parkering

Hvis der er 20 biler eller flere pr. p-plads skal der eventuelt være fast belægning. Det undersøges. Ulla

Efterskrift med input fra Magnus Klamer Jørgensen: Med hensyn til om der parkeres flere eller færre end 20 biler på en p-plads er den eneste forskel at en udledningstilladelse til pladser for mere end 20 biler kan påklages.

Der regnes med 1,25 parkeringspladser/bolig hvilket er fint. Men man skal huske der også skal være parkeringspladser til de ansatte på centret og der skal vel også være plads til noget busparkering omkring Centerbygningen.

2.5 Byggesagsbehandling

Når lokalplan og VVM kendes kan der måske opstartes projektering og indsendes ansøgning i juni 2021. Såfremt investor vil igangsætte udarbejdelse af myndighedsprojekt mens lokalplan er til offentlig høring, kan ansøgningen være klar når lokalplanen godkendes som forventet i juni 2021.

Tilslutning til offentlig vej skal der ansøges om: De sidste 4 m til offentlig vej skal have tilsvarende belægning som den offentlige vej (med asfalt for at undgå ødelagte overkørsler)

2.6 Input til lokalplan:

Magnus efterlyser en samlet oversigt over vores forventede projekt og projektønsker. De vil tilgå når input til lokalplanen er færdigudarbejdet. Morten Schmidt og Lisa Højfeldt er på det. Morten og Lisa

De samme visualiseringer anvendes i VVM og lokalplan. Dette arbejde koordineres med Magnus.

2.7 Bebyggelsesreguleregerende bestemmelser:

Bestemmende mål og arealer ønskes oplyst for at kunne opstarte lokalplanarbejdet. Bestemmelser som ønskes belyst fremgår at.

Paradigme til lokalplan fremsendes til Karol.

Magnus

Oversigt kortbilag udarbejdes.

Magnus

Byggefelt skal oplyses og inden i byggefeltet kan der reguleres ved vinkling af bygninger for bedst lysindfald og udsigt. Hovedlandskabet stræk bibeholdes.

Bygninger vil ikke syne så meget på afstand og først virke mere markant inde i området. Beplantning vil være en del af lokalplanen.

2.8 VVM

Samtale og dialog med miljøpersonale skal foregå direkte med Magnus på mail som Cc. Jette Berner Nielsen afklarer efterfølgende med Karol om projektforsudsætningerne for at fremme VVM arbejderne.

2.9 Omdeling af reklame blad for projektet.

Der påtænkes at udsendes præsentationsmateriale af projektet til alle beboer på Møn.

2.10 Eventuelt

Mødet blev holdt i en positiv og god tilgang. Der var enighed om at det er et projekt som alle ser frem til.