

## SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),  
lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018

Dato: 01/07/2021

Kobbelsølejerens Lokalplan 208 og kommuneplantillæg 12.

Formålet med planen er at finde ny anvendelse til et område i Gedesby Strand som kan understøtte udviklingen i turismen på Lolland-Falster og øge kvaliteten og mangfoldigheden af overnatningstilbud i turismeområderne.

Den nuværende lokalplan og kommuneplan fra 2009 udlægger arealet til feriecenter med klynger af ferieboliger på mellem 65 og 95 m<sup>2</sup> samt et område med fælleshus, centerkontor og lignende, dog ingen støjende aktiviteter. Lokalplanen blev udarbejdet på baggrund af et konkret projekt i 2009, der dog aldrig er blevet realiseret.

Det nye projekt har fokus på at bibeholde den eksisterende bygning på grunden til f.eks. erhvervsformål, der er målrettet turisme og den rekreative branche, f.eks. udlejning af surferudstyr, havkajakker, isbod, café mv. Derefter er idéen at udstykke området i grunde, hvor projektudvikler opfører sommerhuse med videresalg til private.

I en ny lokalplan skal det være muligt at udstykke det enkelte sommerhus på selvstændige matrikler, men på op til max. 500 m<sup>2</sup>, som er væsentligt mindre end de 1.200 m<sup>2</sup>, som bygningsreglementet fastsætter som standard.

Ambitionen for projektet er opførelse af feriehus og efterfølgende udstykning af grunde til videresalg. Bygherre har ingen planer om at udleje af husene.

Bygherre fremsættes et ønske om et maksimalt samlet boligareal = 150 m<sup>2</sup> pr. hus og grundareal på ca. 500 kvm pr. matrikel, hvoraf resten indgår i de rekreative fællesarealer. Såfremt den eksisterende bygning på Holmevej 11 genbruges, så skal dennes grundudstyknings behandles separat, da bygningens matrikulære areal er > 500 kvm.

Boreprøver på Holmevej indikerer et højt grundvandspejl. Bygherre ønsker at fremtidssikre byggeriet vha. god fordampningsevne, små befæstningsarealer, samt høje sokkelkoter på bygninger og terrændæk. Derfor fremsættes et ønske om en tilladelig bygningshøjde på min. 7 meter og et ønske om at kunne bygge i 1½ plan, så soklerne kan hæves.



### Bemærk ved udfyldelse af skemaet:

Ikke relevant – udløser ikke VVM.

Mindre betydende – udløser ikke VVM.

Bør undersøges – kræver yderligere undersøgelse af forhold mv. før stillingtagen til VVM.

Væsentlig – udløser VVM.

## SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),  
lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018

### Screeningen

Ansvar afdeling	<b>DEL 1. I henhold til § 10 og bilag 3 til loven.</b>	Ikke relevant	Mindre betydende	Bør undersøges	Væsentlig	<b>Hvilken indvirkning samt øvrige bemærkninger</b> Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere. Husk også at se faktorerne indbyrdes forhold.
<b>Planens karakteristika</b>						
Land&By, LB	Omfang af afledte projekter og aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser samt tildeling af midler		x			Projektets fysiske afgrænsning er begrænset og bebyggelsen planlægges i tilsvarende omfang som nuværende plangrundlag giver mulighed for.
Land&By, LB	Omfang af indflydelse på andre planer		x			Planlægningen vurderes ikke at få betydning for andre planer.
Miljø, M	Relevans for integreringen af miljøhensyn, herunder for fremme af bæredygtig udvikling		X			Integreringen af miljøhensyn vurderes ikke udgøre en konflikt.
Miljø, M	Relevante afledte miljøproblemer		X			Det vurderes ikke at planlægningen vil have afledte miljøproblemer. Eventuel anvendelse af fælleshuset eller etablering af aktiviteter, kan medføre mere støj i området samt eventuel røg, hvis der anvendes bålpladser o.l.  Støj fra varmepumper til omgivende huse kan forebygges, men man skal være opmærksom på placering og eventuelle støjafskærmende foranstaltninger ved etablering.
Miljø, M	Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning	X				Det vurderes ikke at planlægningen vil blive relevant for anden miljølovgivning.
<b>Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt</b>						
Land&By, LB	Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet		x			Området befinder sig allerede mellem etableret byggeri. Den nye bebyggelse udgør således ikke en væsentlig ændring i forhold til at tilbageføre området til nuværende status.
Land&By, LB	Indvirkningens kumulative karakter	X				Det vurderes ikke at planlægningen vil have nogen kumulativ effekt med fremtidige projekter.
Land&By, LB	Indvirkningens grænseoverskridende karakter	X				Projektet vurderes ikke til at besejdes overskridende karakterer.
Land&By, LB	Faren for menneskers sundhed og miljøet (fx pga. ulykker)	X				Det vurderes ikke at planlægningen kan være til fare for mennesker eller miljøet.
Land&By, LB	Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, der kan blive berørt)	X				Det vurderes ikke planlægningens rumlige karakterer udgør en konflikt.

## SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),  
lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018

Ansvar afdeling	<b>DEL 1. I henhold til § 10 og bilag 3 til loven.</b>	Ikke relevant	Mindre betydende	Bør undersøges	Væsentlig	<b>Hvilken indvirkning samt øvrige bemærkninger</b> Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere. Husk også at se faktorenes indbyrdes forhold.
Natur, N Land&By, LB Miljø, M	Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt		X			Området vurderes ikke til at være særligt sårbart, eller at planlægningen sænker værdien af området. De omkringliggende sommerhuse kan være sårbare i forhold til en øget aktivitet i det planlagte område.
Natur, N Land&By, LB	Særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv	X				Lokalplanområdet ligger inden for Kystnærhedszone, Nationale kystlandskaber, Specifik Geologisk Bevaringsværdi – inden for disse skal kommuneplanens retningslinjer overholdes.
Miljø, M Land&By, LB	Overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller – grænseværdier og intensiv arealudnyttelse	X				Planlægningen vurderes ikke overskride grænseværdier eller miljøkvalitetsnormer. Det vil eventuel kunne ske i anlægsfasen, som derfor ikke bør være i perioden fra den 15. juni til den 15. august.
Miljø, M Land&By, LB	Intensiv arealudnyttelse	X				Planlægningen vurderes ikke til at have en intensiv arealudnyttelse, idet der etableres et større fælles friareal.
Natur	Indvirkning på beskyttet område – nationalt eller internationalt	X				<p>Nationale beskyttede områder: Ingen inden for matriklen.</p> <p>Internationalt beskyttede områder: Lokalplanområdet ligger henholdsvis ca. 2 km fra Natura 2000-område N173 'Smålandsfarvandet og Guldborgsund med kyster', Habitatområde H152 og Fuglebeskyttelsesområde F82 samt ca. 3 km til Fuglebeskyttelsesområde F83.</p> <p>Med denne afstand fra Natura 2000-områderne samt indholdet i lokalplanen, vurderes det, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området væsentligt. Udpegningsgrundlag for Natura 2000-området er vedlagt</p>

## SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),  
lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018

Ansvarende Afdeling	DEL 2. I henhold til bilag 4, f	Ikke relevant	Mindre betydende	Bør undersøges	Væsentlig	<b>Hvilken indvirkning samt øvrige bemærkninger</b> Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere. Husk også at se faktorernes indbyrdes forhold.
<b>Biologisk mangfoldighed, flora &amp; fauna</b>						
Natur	Beskyttet natur, beskyttede sten- og jorddiger, bygge- og beskyttelseslinjer, fredede områder og fortidsminder		X			Umiddelbart vest for området er der en registreret mose, som er beskyttet under naturbeskyttelseslovens §3.  Inden for lokalplanområdet ligger ingen beskyttede områder eller beskyttede sten- og jorddiger. Der er ikke fredede områder og registrerede fortidsminder inden for projektområdet. Der er ikke å-beskyttelseslinje eller skovbyggelinje inden for området.  På en del af området gælder strandbeskyttelseslinje. Ved terrænændringer, bebyggelse mm. inden for denne skal der ansøges om dispensation hos Kystdirektoratet.  Man skal altid være opmærksom på eventuelle ikke-synlige og ikke-registrerede fortidsminder ved gravearbejde. Spørg Museum Lolland-Falster.

## SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),  
lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018

Natur	Levesteder for særlige arter, truede arter og/eller bilag IV-arter	x			<p>Ved søgning i Danmarks Miljøportals Naturdatabase d. 21-04-2021 fremkom ingen registrerede bilag IV-arter på lokalplan-området.</p> <p>Der kan godt befinde sig rastende og vandrende padder (bilag IV-arter) i området bl.a. på grund af beskyttet mose ca. 20 m fra lokalplanområdet.</p> <p>Det Falsterske Dige, der er registreret som beskyttet overdrev grænser op til lokalplanområdet. Diget kan være ledelinje for flagermus i landskabet. Derudover forefindes træer/buske tæt på og på matriklen. Derfor kan der befinde sig flyvende og rastende flagermus (bilag IV-arter) i området. Ved fældning af eventuelle særligt ældre store træer bør man være opmærksom på flagermus.</p> <p>Under gennemførelse af projektet, må man være opmærksom på ikke at beskadige eller slå eventuelle padder og flagermus ihjel. Eventuelt kan Naturstyrelsens Vildtkonsulent kontaktes.</p> <p>Der gøres opmærksom på, at man i henhold til artsfredningsbekendtgørelsen §§ 10 og 14 ikke forsætligt må indfange eller slå visse vildtlevende dyr ihjel, ødelægge dem eller indsamle deres æg samt ikke forsætligt må plukke, opgrave eller ødelægge mv. visse vildtvoksende planter. Af dyr gælder det bl.a. for alle padder og flagermus.</p> <p>Hvis der tages ovenstående hensyn, vurderes det på den baggrund, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge plantearter optaget på bilag IV.</p>
<b>Vand &amp; luft</b>					
Miljø	Grundvandsinteresser/afstand til boringer	X			Der er ingen grundvandsinteresser eller boringer forbundet med området

## SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),  
lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018

Miljø	Kloakering og håndtering af spildevand		X			Området er spildevandkloakeret. Alt regnvand skal håndteres på egen grund. De må forventes at der skal etableres fællesprivat dræn-løsning inden for lokalplanområdets afgrænsning, for at kunne overholde krav om håndtering af regnvand på egen grund. Dette er især gældende i vintermånederne, hvor der er kontinuerlig høj grundvandsstand. Regnvandshåndteringen skal ske via LAR (Lokal Afledning af Regnvand).
Miljø	Emissioner (partikler, luftarter)	X				Det vurderes ikke at driften af den fremtidige bebyggelse vil forårsage emissioner. De skyldes, at energiforsyning vedr. varme og el til selve bygningen formentlig kan planlægges ved brug af VE-teknologier (Ikke brændeovne). Dog kan anvendelsen af bålfade eller vildtmarksbade skabe emissioner, der kan være til gene for nabohuse.
<b>Klima</b>						
Natur Miljø	Klimatilpasning herunder lavbundsarealer, vandstandsændringer og afværgeforanstaltninger			X		<p>Området er inddæmmet mod havet og ligger på et lavbundsareal. Området er derfor sårbart overfor oversvømmelser, særligt fra grundvand og regnvand.</p> <p>Bemærk meget højstående grundvand, hvilket besværliggør håndtering af regnvand lokalt.</p> <p>Allerede i dag ved ekstremværdier for grundvand, står grundvandspejlet mindre end 1 m under terræn på største delen af området. Fremtids hændelser tyder på at grundvandet kommer til at stå mindre en 50 cm under terræn eller på terræn flere steder (allerede ved 2års hændelser) i store dele af årets måneder. Derfor vil overfladeløsninger til håndtering af regnvand (LAR løsninger) og dræning for grundvand være at foretrække for området. Dette helst som en privat fælles løsning.</p> <p>Skybrudshændelser vil også få betydning for området hvor op mod 2/3 af området kan blive påvirket væsentligt i forskellig grad/vanddybder. Særligt når nedsivning er så problematisk for området grundet højt grundvand.</p>
<b>Støj, lys og skygge</b>						

## SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),  
lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018

Miljø	Trafikstøj, ændring af støjbelastning, omkringboende		X		Det vurderes ikke at trafikken fra den fremtidige bebyggelse, vil udgøre en ændringen fra den nuværende støjbelastning af området.
<b>Landskab</b>					
Natur, N Miljø, M Land&By, LB	Landskabsværdi og særlige landskabstræk		x		Lokalplanområdet ligger inden for Kystnærhedszone, Nationale kystlandskaber, Specifik Geologisk Bevaringsværdi – inden for disse skal kommuneplanens retningslinjer overholdes
Natur, N Miljø, M Land&By, LB	Geologiske landskabsprofiler		x		Området er et geologisk interesseområde, sammen med resten af syd Falster. Det vurderes ikke til at udgøre et problem da området allerede befinder sig i et sommerhuskvarter.
<b>Kulturarv</b>					
Land&By, LB	Bymiljø	X			Områdets bymiljø vil ikke ændres af projektet.
Natur	Kulturmiljø, kulturarvsarealer	X			Der er ingen registrerede kulturmiljøer omkring området.
Natur	Kirker og deres omgivelser	X			Der er ingen kirker i nærheden af området.
<b>Infrastruktur</b>					
Park&Vej, PV	Betydning for fremkommelighed lokalt & på det overordnede vejnet	X			Det vurderes ikke at driften af det fremtidige område vil belaste vejnettet, end hvad der er kapacitet til.
Park&Vej, PV	Ændringer i adgangsforhold	X			Planlægningen ændrer ikke på adgangsforhold.
Park&Vej, PV	Påvirkning af trafiksikkerhed i området	X			Det vurderes ikke at projektet vil sænke trafiksikkerheden i området.

### Interne høringsparters yderligere bemærkninger

Høringspart - interne	Bemærkninger
Natur	
Miljø	Det forventes, at den planlagte udnyttelse af det lokalplanlagte område til sommerhuse og der til hørende aktiviteter, kan integreres uden væsentlige ændringer af de miljømæssige påvirkninger i forhold til støj og røg o.l.
Vej	
Land & By	
Andre	

### Resultat af screeningen

	Ja	Nej	Begrundelse
Afgørelse af om planen er omfattet af kravet om miljøvurdering		X	

## SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),  
lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018

### Afgørelse

Det er vurderet på ovenstående grundlag at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering. Der er ved vurderingen lagt særligt vægt på at det ikke vurderes at der er emner der kan påvirke miljøet væsentligt. Der vil i den efterfølgende proces skulle tages stilling til enkelte emner, hvor der kan opstå konflikter i byggeriet, men det vurderes ikke at kræve at der udarbejdes miljøvurdering for planen.

### Klagevejledning

Der kan klages over afgørelsen, for så vidt angår retlige spørgsmål, til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Klagen skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter offentliggørelsen.

Der kan klages via Klageportalen, som findes via et link på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-iD. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan finde yderligere vejledning om gebyrordningen på Miljø- og Fødevarerklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Miljø- og Fødevarerklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Ønsker I at få afgjort sagen ved domstolene, skal I starte retssagen inden 6 måneder efter afgørelsen er offentliggjort.



## **SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER**

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),  
lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018