

Supplerende bilag til MILJØKONSEKVENSRAPPORT, MILJØRAPPORT & NATURA 2000-KONSEKVENSVURDERING FOR NORDALS FERIERESORT

Konkretiserede vurderinger af delområders hensyntagen til den nærliggende natur og landskab

I forbindelse med høringsfasen for plangrundlaget med tilhørende miljørapport for Nordborg Ferieresort, har Miljøstyrelsen efterspurgt supplerende vurderinger og informationer i forhold til varetagelsen af de nationale landskabsinteresser inden for projektområdet. Dette notat er udarbejdet på baggrund af Miljøstyrelsens henvendelse og den efterfølgende løbende dialog mellem Miljøstyrelsen og Sønderborg Kommune.

Baggrund og afgrænsning

Kommuneplantillægget og lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en tilladelse fra Erhvervs- og Vækstministeren, jf. planlovens §5 til et kyst- og naturturismeprojekt, samt et landsplandirektiv for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen. Forsøgstilladelsen er meddelt med vilkår, som projektet skal opfylde. Der stilles bl.a. vilkår om, at projektet tilpasser sig landskabeligt i overensstemmelse med afsnittet om vurdering af kriterie 3, hvor det fremgår, at *"Projekter indpasses arkitektonisk og opføres under særlig hensyntagen til den omkringliggende natur og landskabet"*. Ud over dette skal planlovens § 11a, stk. 1, nr. 16 overholdes.

Plangrundlaget blev sammen med dertilhørende miljørapport sendt i høring den 2. februar 2022. Miljørapporten vurderer, at *"resortet med sikkerhed vil ændre karakteren af kyst-, mosaik- og dallandskabet og have en væsentlig visuel påvirkning på samme landskaber."* Denne vurdering er foretaget ud fra en helhedsbetragtning om, at et ferieresort på knap 200 hektar i udgangspunktet unægtelig vil påvirke det eksisterende landskab, som i dag består af primært ubebygget landbrugsland. Vurderingen er således foretaget overordnet for projektet på kommuneplanniveau og som helhed.

I dialog med Miljøstyrelsen er projektets påvirkning på landskabet i dette notat præciseret til at omhandle en konkret vurdering, gældende for de beskyttede landskaber inden for projektområdet, i henhold til de nationale landskabsinteresser, som Miljøstyrelsen påser varetaget i kommunernes planlægning. Notatet er udarbejdet med henblik på at præcisere og konkretisere miljørapportens vurdering med henblik på lokalplanens bestemmelser for indpasning af bebyggelsen i landskabet. Vurderingen afgrænses til at omhandle væsentlig ny bebyggelse inden for de nedenfor angivne tre delområder, der planlægges placeret inden for større sammenhængende landskaber og bevaringsværdige landskaber i projektområdet.

Notatet zoomer således ned og forholder sig mere konkret til de specifikke delområder og de karaktergivende landskabstræk, som ligger i delområdet og i umiddelbar nærhed heraf. Til formålet er der inddraget

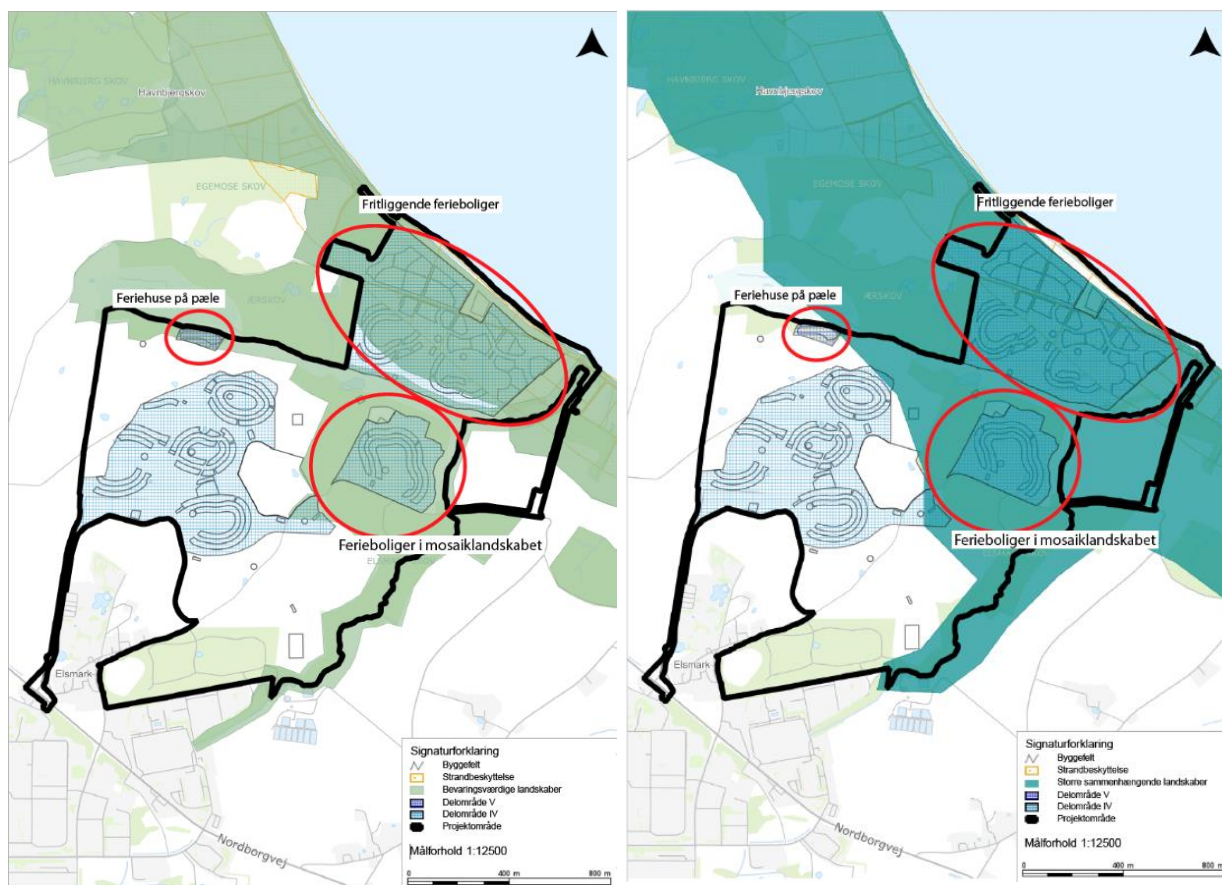


tilgængeligt projektmateriale, som i højere grad viser placering, skala, arkitektur, materiale og rumlighed i projektområdet.

Notatet vil indgå som del af den sammenfattende redegørelse til miljørapporten og i forbindelse med endelig politisk behandling af plangrundlaget. Notatet har medført, at der i forslag til lokalplan foretages præciseringer og justeringer, således at projektet lever op til både forsøgstilladelsens vilkår samt planlovens bestemmelser.

Vurdering af planlagt bebyggelse inden for beskyttede landskaber

Dele af projektområdet for Nordborg Ferieressort ligger inden for beskyttede landskaber i Sønderborg Kommuneplan 2019-2031. Inden for udpegningerne er der planlagt bebyggelse i tre områder – delområde IV (fritliggende ferieboliger), delområde V (feriehuse på pæle) og delområde IV (ferieboliger i mosaiklandskabet). Kortene nedenfor viser udpegningerne for beskyttede landskaber inden for projektområdet. De landskabelige udpegninger bygger på kommunens landskabskarakteranalyse, hvor projektområdet ligger inden for landskabskarakterområdet "16. Nordøstals Mosaiklandskab". En nærmere beskrivelse og analyse af projektområdets landskabelige forhold som helhed fremgår af miljørapportens afsnit 8, herunder også vurderingen af projektets samlede påvirkning på landskabskarakteren.



Figur 1: Kortet til venstre viser de tre delområder (rød ring) samt udpegningen for bevaringsværdige landskaber (grøn). Strandbeskyttelseslinjen fremgår med gul streg. Kortet til højre viser de tre delområder (rød ring) samt udpegningen for større sammenhængende landskaber (blå). Strandbeskyttelseslinjen fremgår med gul streg.



Som beskrevet ovenfor tager den supplerende vurdering udgangspunkt i miljørapporten og dens redegørelse og vurdering af projektets landskabelige påvirkning, men er afgrænset til kun at omfatte de beskyttede landskaber. Vurderingen præciserer således projektets forventede påvirkning på landskabskarakteren inden for udpegningerne, med fokus på mulige afværgeforanstaltninger og afbødende tiltag, som kan mindske eller kompensere for projektets påvirkning.

Det understreges, at projektet er baseret på forsøgsordningen, hvilket muliggør, at der kan placeres bebyggelse inden for de beskyttede landskaber og strandbeskyttelseslinjen. Der er i forsøgsordningen fastsat krav for projektets indpasning i landskabet, men det må endog forventes, at etablering af projekter inden for sårbare landskaber vil have en indvirkning herpå.

Vurdering af bebyggelsen i kystlandskabet (fritliggende ferieboliger)

En større del af projektområdets bebyggelse planlægges placeret i det kystnære delområde, som er udpeget til større sammenhængende landskab og bevaringsværdigt landskab, herunder værdifuldt landskab og kystlandskab i kommuneplanen. Den planlagte bebyggelse inden for kystlandskabet består både af bebyggelsen nord og syd for Ærvej og omfatter bl.a. feriehus, strandcafé og strandpromenade. Kommuneplanens retningslinjer for området fremgår af afsnit 8.2.2 i miljørapporten.

Bebyggelsen inden for kystlandskabet vurderes i sin helhed i miljørapporten at medføre en væsentlig påvirkning på landskabet. Det er dog kommunens vurdering, at påvirkningen kan mindskes med afbødende tiltag i form af en præcisering af lokalplanens bestemmelser for så vidt angår afskærmende beplantning og bygningernes højde og visuelle udtryk, som i højere grad tilgodeser områdets karaktergivende landskabstræk. Herved vurderes påvirkningen i det pågældende landskabsrum mindsket til et moderat niveau.

Placering af de fritliggende feriehusene i delområdet sker med udgangspunkt i at påvirke landskabet mindst muligt, samtidig med at placeringen skal være i overensstemmelse med sommerhuslovgivningens afstandskrav i forhold til at opnå udlejningstilladelse. Der har i forbindelse med forsøgstilladelsen været ansøgt om 90 feriehusene inden for strandbeskyttelseslinjen, hvilket på den baggrund har været udgangspunktet for udarbejdelsen af plandokumenterne. I forhold til sommerhuslovgivningens restriktive afstandskrav skal feriehusene placeres i en samlet opstilling, eventuelt i klynger og med en begrænset indbyrdes afstand. Med de udlagte byggefelt er husene, inden for de givne rammer, i videst muligt omfang trukket fra hinanden, så der er luft imellem dem og plads til at etablere afskærmende spredt beplantning. Til trods herfor er det dog vanskeligt at placere feriehusene, så det helt undgås, at bebyggelsen fremtræder som en samlet bygningsmasse i landskabet. Derfor har kommunen kigget ind i afværgeforanstaltninger, som kan mindske bebyggelsens visuelle fremtoning og i øget grad bryde bebyggelsen op i mindre dele.

Således præciseres lokalplanens bestemmelser for så vidt angår bygningernes højde, farve og afskærmende beplantning, som vedlagt i bilag *præcisering af generelle bestemmelser*.



Det vedhæftede projektmateriale giver en fornemmelse for bebyggelsens skala og rumlighed i kystlandskabet, herunder planlagt beplantning, husenes orientering og visuelle fremtoning. Se principskitse for beplantning 1 og 2.

Lokalplanen stiller krav til orientering og placering af bebyggelsen. Ved at placere bygningerne, så de i videst muligt omfang følger det naturlige terræn, sikres det, at projektet sker med mindst mulig terrænregulering. Herved bibeholdes landskabets naturlige former, så det fortsat er muligt at fornemme naturgrundlaget. Ved at bygningerne er trukket ca. 50 meter tilbage fra kysten åbnes overgangen mellem kystskrænt og bebyggelsen op, hvilket tillader et fortsat kig ud over og langs kysten i projektområdet.

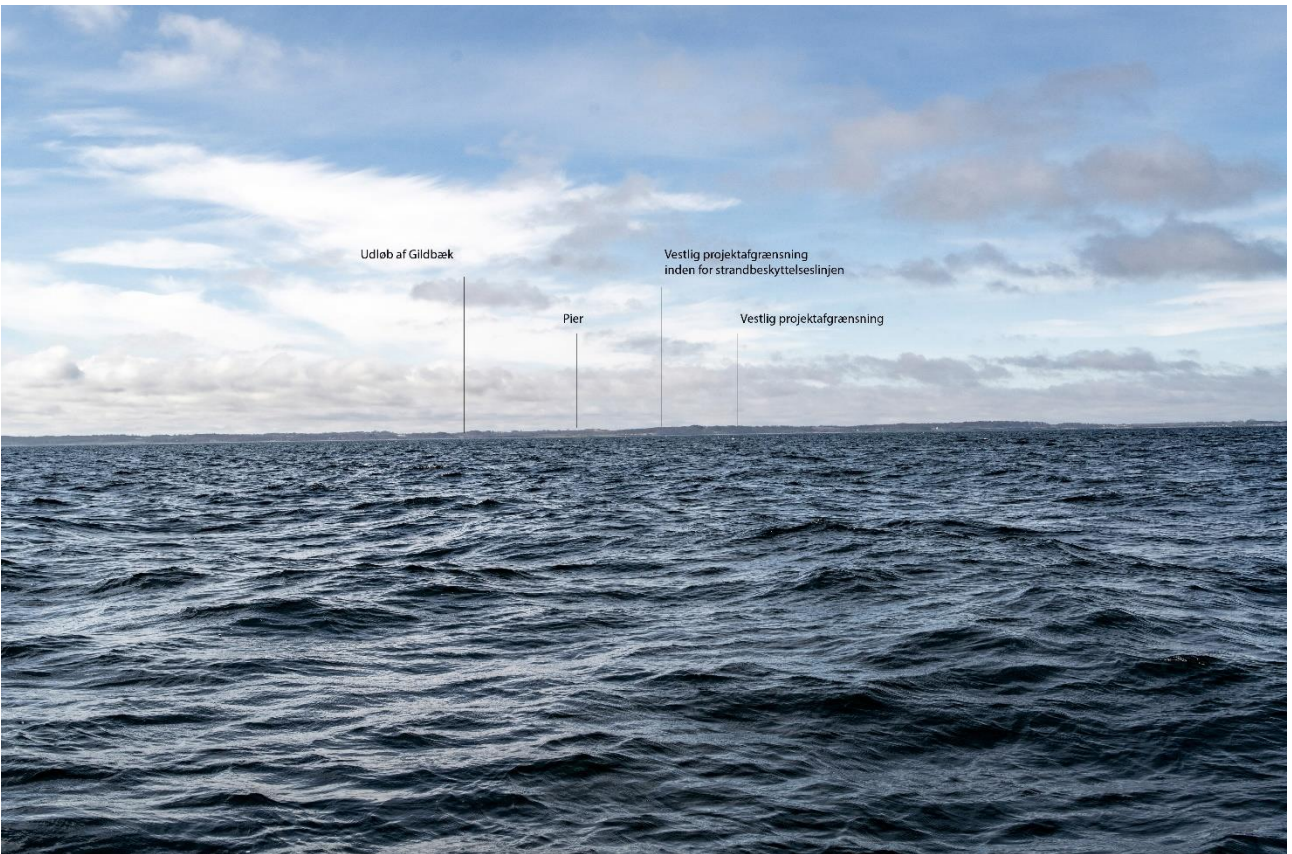
Bygningerne inden for strandbeskyttelseslinjen nedtones visuelt ved at præcisere lokalplanbestemmelserne i forhold til farvevalg, så de fremstår mindre fremtrædende, særligt set fra kysten. Ved at lade bygningernes træfacade fremstå i træets naturlige farve eller grå/brunskalaen, får de et mere roligt og naturligt udtryk, som i højere grad lader områdets naturelementer i form af kysten, bevoksning og øvrige naturtyper stå frem, så bygningerne glider i baggrunden. Samtidig præciseres lokalplanbestemmelserne for så vidt angår bygningernes højde, så feriehusene alene kan opføres i 1 etage med en maksimal højde på 3,5 meter over terrænen inden for strandbeskyttelseslinjen og 5,5 meter uden for den. Ved at mindske feriehusenes højde nedtones deres volumen i det let skrånende kystlandskab.

For strandcaféen gælder dog fortsat, at den kan opføres med en maksimal højde på 8,5 meter. Strandcaféen vil pga. dens højde og placering i området virke som pejlemærke og vil med dens planlagte origami-inspirede tag adskille sig fra feriehusene. Det bidrager sammen med den planlagte spredte bevoksning i området, positivt til at bryde området op og giver en visuel variation, som bevirker at bebyggelsen som helhed fremstår bedre indpasset omgivelserne.

Nedenfor ses visualiseringer med den projekterede bebyggelse inden for projektområdet på hhv. 3 og 6 km afstand.



Billede 1: Eksisterende forhold af projektområdet taget 6 km fra pierens længderetning ude i Lillebælt.



Billede 2: Visualisering af Nordals Ferieresort med den projekterende bebyggelse taget 6 km fra pierens længderetning ude i Lillebælt.



Billede 3: Eksisterende forhold inden for projektområdet taget 3 km fra pierens længderetning ude i Lillebælt.



Billede 4: Visualisering af Nordals Ferieresort med den projekterende bebyggelse taget 3 km fra pierens længderetning ude i Lillebælt.



Omkring de kommende feriehuse og øvrige anlæg i kystlandskabet planlægges etableret spredt beplantning i henhold til de vedhæftede principtegninger. Se principskitse for beplantning 1 og 2. Oplevelsen af det varierede landskab med de forskellige naturtyper og –elementer er en del af resortets koncept og samlede oplevelsesværdi, hvorfor beplantning er en vigtig faktor.

Beplantningen tilfører området grønne elementer, der virker opblødende i forhold til bebyggelsens påvirkning lokalt og ud mod kysten. Set fra kysten fungerer den eksisterende bagvedliggende beplantning i form af skov og krat skalaformidlende, hvilket underbygges af det skrånende og småbølgede terræn. Foruden at virke afskærmende mellem bebyggelsen, sikrer den nye beplantning, at bygningsmassen visuelt brydes op i mindre dele og samtidig sløres af bevoksning.

Inden for strandbeskyttelseslinjen begrænses brugen af tæt beplantning, så der fortsat er ind- og udsyn til kysten. Her er det udsigten og nærheden til vandet, som er i fokus. Den nye beplantning består derfor af grupper af træer, fortrinsvist placeret omkring feriehusene, mens eksisterende store træer og læhegn bevares for at give karakter til beplantningen. Herved bibeholdes områdets åbne karakter, mens husene indrammes og nedtones. Med den spredte beplantning og lave befæstelsesgrad i området sikres det, at området ikke lukker sig om sig selv, men at man fortsat fornemmer mosaiklandskabets varierede sammensætning og identitet. Kystskrænten bidrager også til at bryde indblikket til bebyggelsen set fra kysten og skaber en tydelig afgrænsning ud mod vandet. Samtidig giver den dynamik til den visuelle oplevelse af området, så husene i større grad træder i baggrunden.

I lokalplanen præciseres bestemmelserne for ibrugtagningstilladelsen, så der også inden for strandbeskyttelseslinjen sættes et tidsbegrænset vilkår for ny beplantning omkring bebyggelsen, jf. lokalplanens § 11, stk. 1, pkt. 9, der omhandler ibrugtagningstilladelsen:

*”Senest tre år efter ibrugtagningen af et feriehus indenfor et delområde indenfor strandbeskyttelseslinjen skal den planlagte spredte beplantning i delområdet være beplantet.
Beplantningsarealerne fremgår af bilag 3.”*

Herved sikres, at bebyggelsen ikke står selv i landskabet, men vil opleves i sammenhæng med den planlagte beplantning. Kommunen påser, at vilkårene for ibrugtagningstilladelsen overholdes på ethvert givent tidspunkt.

Vurdering af bebyggelsens påvirkning på landskabet i delområde V (feriehuse på pæle)

I delområde V planlægges der bygget ti feriehuse på pæle. Området er udpeget til bevaringsværdigt landskab, herunder værdifuldt landskab, i kommuneplanen. Ferieboligerne på pæle placeres på den sydlige dalskrænt af Ærskov Tunneldal på grænsen af den nordvestligste del af projektområdet. Pælehusene er vist på visualiseringen i miljørapporten (figur 8-46). I tunneldalen findes et bælte af skov, natur og ekstensive landbrugsflader, som bidrager til områdets uforstyrrede karakter. Kommuneplanens retningslinjer for området fremgår af afsnit 8.2.2 i miljørapporten.

Bebyggelsen inden for dallandskabet, herunder pælehusene, vurderes i sin helhed i miljørapporten at kunne medføre en væsentlig påvirkning. Det er dog kommunens vurdering, at påvirkningen kan mindskes med afbødende tiltag i form af en præcisering af lokalplanens bestemmelser for området inden for det beskyttede landskab. Således præciseres lokalplanbestemmelserne for så vidt angår afskærmende beplantning omkring pælehusene og bygningernes størrelse og visuelle udtryk, så påvirkningen lokalt nedbringes til et moderat niveau inden for det pågældende landskabsrum.



Figur 2: Tilpasset principtegning for hvordan pælehusene kan se ud med afsæt i de præciserede lokalplanbestemmelser.

Som udgangspunkt er indkigget til pælehusene begrænset, grundet den tætte bevoksning på skrænten, som husene placeres i. Bevoksningen bidrager til at pælehusene ikke kan ses over større afstande i det uforstyrrede landskab, hvorfor der i lokalplanen fastsættes præciserende bestemmelser, som sikrer, at bebyggelsen stedse skal være afskærmet af tæt beplantning ud mod landskabet. Derudover indskrænkes byggefeltet mod nord, hvilket sikrer, at et større bevokset areal ud mod tunneldalen friholdes for bebyggelse. Bestemmelserne for pælehusenes udformning tilpasses ligeledes, så de alene kan opføres i 1 etage med en samlet bygningshøjde på 10 meter over jorden og etableres så deres toppunkt maksimalt er i kote 26 i DVR90. Se præcisering af lokalplanbestemmelser i vedlagte bilag om pælehus. Begge forhold bidrager til, at bevokningsbæltet ud mod tunneldalen bliver bredere, så træerne og øvrig bevoksning grundet deres samlede volumen fortsat vil give en afskærmende effekt, også om vinteren, selvom bevoksningen eventuelt over tid udskiftes til løvfældende træer. Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende nåletræsbeplantning, pælehusene placeres inden for, og som på nuværende tidspunkt udgør et markant og fremmedartet element i landskabet, kan udskiftes til naturligt forekommende løvfældende træer og buske. Det vil understøtte landskabskarakteren i området og i højere grad være tilpasset bevokningsstrukturen i området.

Farvevalget for pælehusene er i lokalplanen begrænset til træets naturlige farve eller den indsnævrede jordfarveskala, som fremgår af lokalplanens bilag 1, hvilket skal understøtte en naturlig indpasning i landskabet. Herved sikres, at pælehusene kun i meget begrænset omfang kan ses inden for det beskyttede landskab og på tværs af dalsiderne og ikke opleves som synlige i sammenhæng med dallandskabet.



På baggrund af ovenstående, sammenholdt med pælehusenes placering i udkanten af det beskyttede landskab, og det begrænsede areal, de placeres inden for, vurderes landskabskarakteren for området ikke påvirket væsentligt. Påvirkningen vil i det væsentligste være begrænset til området lokalt inden for bevoksningen, hvor pælehusene visuelt i mindre grad vil ændre oplevelsen af dalskrænten.

Vurdering af bebyggelsens påvirkning på landskabet i delområde IV (ferieboliger i mosaiklandskabet)

I delområde IV planlægges bygget et større antal feriehus. Området er udpeget til større sammenhængende landskab og bevaringsværdigt landskab, herunder værdifuldt landskab i kommuneplanen. Ferieboligerne med tilhørende infrastruktur placeres inden for et afskærmet landskabsrum, som i dag fremstår småbakked og uden direkte visuel tilknytning til vandet på grund af bevoksning og terræn. Delområdet er omgivet af bevoksning, bl.a. Elsmark Skov mod syd og vest samt de levende hegn og skovbevoksninger mod øst og nord. Bevoksningen bidrager til, at landskabsrummet opleves velafgrænset og lukket, men tillader alligevel pga. terrænforholdene, lange kig ud over landskabet mod øst. Kommuneplanens retningslinjer for området fremgår af afsnit 8.2.2 i miljørapporten.

I miljørapporten indgår delområdet i helhedsvurderingen for mosaiklandskabet, hvor den samlede landskabelige påvirkning for området vurderes værende væsentlig. Påvirkningen inden for det beskyttede landskab vurderes dog at være af moderat karakter, idet bebyggelsen arkitektonisk er tilpasset landskabsrummet og vil være afskærmet ud mod landskabet af eksisterende bevoksning. Feriehusene følger således det naturlige bølgede terræn i videst muligt omfang og udformes med respekt for områdets karakter i henhold til højde og farve- og materialevalg.

Bygningsklyngen er placeret, så bygningerne i videst muligt omfang følger det naturlige terræn, hvorved områdets småbakkede terræn fortsat delvist kan fornemmes. Samtidig bidrager det til husenes indpasning i landskabsrummet, idet de herved lægger sig ind i terrænet, hvilket underbygges af lokalplanens bestemmelser for bygningshøjde, tagmateriale og facademateriale. Bygningshøjden for feriehusene i området er begrænset til 5,5 meter i 1 etage og husene udføres med tagmateriale i tagpap eller sedumgræs. Husene skal i henhold til lokalplanens bestemmelser udføres i træ og kan fremstå i træets naturlige farve eller i en indsnævret jordfarveskala, dog ikke hvid og sort. Lokalplanens § 6, stk. 1 sikrer et ensartet farveudtryk i bebyggelsen på det enkelte vejforløb. Materiale og farvevalg er valgt for at underbygge delområdets bevoksede struktur og give husene et roligt og naturligt udtryk, som ikke fjerner fokus fra områdets bærende landskabstræk. Områdets lille til mellemstore skala understreges yderligere i form af den planlagte beplantning omkring bebyggelsen, som placeres i mindre skovparceller og naturarealer rundt omkring bebyggelsen. Bl.a. udvides den eksisterende fredskov vest og nord-nordøst for området ind mod bebyggelsen samtidig med at mindre skovarealer etableres mod syd. Herved skabes små rum inden for delområdet med forskelligartet naturindhold og skala, som bidrager til et fortsat oplevelse af landskabets bærende mosaikkarakter.



Opsummering

Projektet vil i sin helhed for det samlede projektområde have en væsentlig påvirkning på landskabskarakteren jf. miljørapporten. Projektets påvirkning på de beskyttede landskaber vurderes dog mindsket inden for delområderne på baggrund af de tilpassede og præciserede lokalplanbestemmelser, så bebyggelsen i højere grad er indpasset det omgivende landskab og naturgrundlag. På baggrund heraf vurderes påvirkningen inden for delområderne nedbragt til et moderat niveau.

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsen inden for det kystnære delområde præciseres for så vidt angår bygningernes visuelle udtryk og højde, så bygningerne alene kan fremstå i træets naturlige farve eller grå/brunskalaen. Samtidig er der i lokalplanen fastsat bestemmelser for ibrugtagning i forhold til beplantning omkring bebyggelsen. Selvom projektet fortsat vil have en påvirkning på det beskyttede landskab inden for delområdet, vurderes der med de præciserede bestemmelser, at bebyggelsen i videst muligt omfang er tilpasset omgivelserne og den pågældende landskabskarakter i delområdet. På den baggrund vurderes projektets påvirkning mindsket i tilstrækkeligt omfang til at imødekomme forsøgsordningens krav.

I delområde V præciseres lokalplanbestemmelserne for så vidt angår bygningernes højde, farvevalg men også den afskærmende beplantning. Pælehusene kan opføres i 1 etage og facadematerialet skal fremstå i træets naturlige farve eller farver inden for en indsnævret jordfarveskala. Dette sammenholdt med skærpede bestemmelser for afskærmende beplantning omkring pælehusene sikrer, at bygningernes påvirkning på de beskyttede landskaber mindskes og begrænses til nærområdet.

Vurderingen for bebyggelsens påvirkning på det beskyttede landskab inden for delområde IV er konkretiseret til at gælde for det konkrete landskabsrum. Med afsæt i de bygningsregulerende bestemmelser samt den planlagte udvidelse af eksisterende skovområder i området og beplantning i øvrigt, vurderes påvirkningen i væsentlig omfang at være afbødet og afgrænset til landskabsrummet omkring bebyggelsen.

De ovenstående gennemgåede præciseringer af lokalplanbestemmelserne vil blive indarbejdet i lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse af plangrundlaget.