

Nordborg Resort Ejendomme A/S
Alsion 2
6400 Sønderborg

VVM-tilladelse til Nordals Ferieresort

Sønderborg Kommune meddeler hermed tilladelse til Nordals Ferieresort med tilhørende vejanlæg, forsyningsledning m.v. Kortbilag kan ses i miljøkonsekvensrapporten og projektbeskrivelsen. Tilladelsen meddeles efter Miljøvurderingslovens¹ § 25 og meddeles på baggrund af bygherres ansøgning med projektbeskrivelse, den offentliggjorte miljøkonsekvensrapport samt supplerende oplysninger og resultater af de høringer, der er foretaget.

Bygherre har ønsket, at projektet skal undergå en miljøvurdering, hvorfor der ikke er truffet afgørelse om VVM-pligt via en screeningsafgørelse. Projektet skal hermed igennem en miljøvurderingsproces og der skal udstedes en § 25 tilladelse (VVM-tilladelse) før projektet kan realiseres.

Habitatkonsekvensvurdering

Projektet etableres i nærheden og i Natura 2000-området nr. 197 Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, som består af habitatområdet H173 og fuglebeskyttelsesområdet F64. Der skal derfor foretages en vurdering af, om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke det pågældende Natura 2000-område væsentligt (konsekvensvurdering), jf. Habitatbekendtgørelsen².

1. Vilkår for tilladelsen

Bygherre skal etablere projektet inden for de fysiske og miljømæssige rammer og forudsætninger, som fremgår af miljøkonsekvensrapporten og projektbeskrivelsen og høringsnotater udarbejdet af Sønderborg Kommune, hvori der er taget stilling til hvilken betydning høringsvarene har haft for godkendelsen af projektet. Projektet skal gennemføres i overensstemmelse med de projektforsudsætninger og afværgeforanstaltninger, hvor afværgetiltag er fastsat som vilkår i denne afgørelse, samt krav om overvågning.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

² Bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter

Erhverv og Affald

Sønderborg Kommune
Rådhusstrøget 10
6400 Sønderborg
T: 88 72 40 83

erhverv-affald@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

06-05-2022
20/46790
KS: aann



Der gøres opmærksom på, at VVM-tilladelsen ikke erstatter kravet om, at der skal indhentes tilladelse eller dispensation i forbindelse med anden lovgivning. VVM-tilladelsen indeholder ikke mulighed for at undlade at opfylde krav stillet i anden lovgivning. Sønderborg Kommune er myndigheden på anlæg- og driftsaktiviteterne på landdelen, mens Kystdirektoratet er myndigheden på søterritoriet (anlægningen af pieren).

§ 25 tilladelsen (VVM-tilladelsen) meddeles på baggrund af:

- Bygherres ansøgning (VVM) af 1. december 2019.
- Høringssvar modtaget i forbindelse med de tre offentlige høringer i perioderne 6. januar - 22. januar 2020, 7. januar - 22. januar 2021 og 2. februar 2022 – 6. april 2022.
- Bygherres projektbeskrivelse af 24.01.2022.
- Bygherres miljøkonsekvensrapport af 30.01.2022.
- Kommunepantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2019-2031 samt lokalplan nr. 1.2-4 for Nordals Ferieresort.
- Spildevandstillæg nr. 2 til Spildevandsplan 2016-2021.
- Godkendelse af projektforslag for fjernvarmeforsyning af Nordals Ferieresort.

Miljøkonsekvensrapporten for projektet er godkendt til fremlæggelse i offentlig høring den 1. februar 2022 af Sønderborg Kommunes Byråd.

Sønderborg Kommune meddeler den 6. maj 2022 tilladelse til projektet med følgende vilkår:

Vilkår til anlægsfasen

1. Sommerhuse inden for kystnærhedszonen i område K må ikke etableres før der er offentliggjort et nyt landsplandirektiv, der fastlægger de planmæssige rammer for etableringen af sommerhusområdet og en ny lokalplan for området.
2. Ved udførelse af anlægsarbejde på arealer, hvor der ikke er udført arkæologiske forundersøgelser, samt på arealer, hvor forundersøgelser er udført og medfører, at der skal udgraves, skal Museum Sønderjylland kontaktes før udførelsen af arbejdet.
3. Retablering af græs- og markarealer anvendt til den midlertidige anlægsvej skal ske, så arealerne umiddelbart kan tages i anvendelse som hidtil. Det betyder, at evt. traktose forårsaget af tung kørsel skal afhjælpes inden jorden gives tilbage til ejerne. Desuden skal haven (matrikel nr. 6, Lunden, Havnbjerg) reetableres, så den fremstår som før anlægsfasens påbegyndelse.



4. Der skal ske opsamling af spildevand fra mandskabsfaciliteter og spildevandet skal afleveres til Himmark Renseanlæg eller tilsvarende godkendt modtager. Alternativt tilsluttes skurvogne spildevandsledninger i ferieresortet, der allerede er etableret.
5. Anlæg af multibaner og udledning af drænvand fra multibaner skal etableres med følgende vilkår:
 - a. Opbygning af multibaner samt udledning af drænvand fra multibanerne skal etableres efter gældende retningslinjer fra Miljøstyrelsen og bedste tilgængelige teknik (BAT). Det forudsættes, at der etableres et drænsystem under banerne, hvor vandet vil blive opsamlet og renses i et filteranlæg inden udledning til afvandingssystemet i området.
6. I tilfælde af, at dræn beskadiges skal de reetableres, såfremt flere har interesse i disse eller de tilleder eller afleder vand fra §3-vandhuller og natur.
7. Der skal etableres regnvandsbassiner med nedroslet udledning fordelt på forskellige udløbspunkter langs vandløbene. Regnvandsbassiner skal dimensioneres med overløb hvert 5. år.

Der skal erosionssikres ved alle punktudløb til åbne vandløb. Omfang aftales med vandløbsmyndighed. Ved udløb til rørlagte vandløb skal der etableres sandfangsbrønd. Tilslutning skal ske på en måde så vandløbsrøret ikke beskadiges og der ikke er risiko for udvaskning af sand og jord til vandløbet.

8. I en afstand af 20 m fra § 3-vandhuller, der vurderes at blive påvirket (dvs. § 3-sø nr.: 15, 16, 18, 19, 21, 22, 24, 27, 28, 31 og 32), må terrænet opstrøms vandhullet kun reguleres til højere koter. Evt. dræn for nærliggende bygninger, veje og pladser mv. (< 20 m væk) etableres i en højere kote end koten for vandspejl i det nærliggende vandhul. For verificering af terrænforhold skal der leveres en terrænopmåling (punktsky) i en omkreds af 40 m fra vandhullet før igangsættelse af anlægsarbejdet og efter færdigudført terrænregulering, og det skal godtgøres, at vilkåret er overholdt.

I en afstand af 20 m fra en § 3-eng, der vurderes at kunne blive påvirket (nr. 34), må terrænet opstrøms vandhullet kun reguleres til højere koter, og dræn fra bygninger, veje og pladser etableres i en højere kote end engen. Nordøst for engen (nr. 34) kan der dog etableres et regnvandsbassin med lavere terrænkote.

I en afstand af 20 m fra det nærliggende vandhul (nr. 20) på engen skal evt. dræn fra bygninger, veje og pladser mv. etableres i en højere kote end kronekanten på vandhullet.

Ved § 3-sø nr. 16 og 19 skal nærliggende dræn (< 20 m væk) lægges min. 0,5 m højere end min. vandstand for søerne.



Placering af søer og vandhuller i projektområdet

9. Af hensyn til beskyttet natur og anden natur:

- a. Skal der søges om dispensation for arealinddragelse af beskyttet eng til ændring af vejforløb, og Sønderborg Kommune vil stille vilkår om etablering af erstatningsnatur i forbindelse med dispensation. Areal til erstatningsnatur kan findes indenfor projektområdet for Nordals Ferieresort.
- b. Skal der udlægges køreplader eller sandpude på beskyttet engareal (nr. 44) i forbindelse med anlæg af vej for at minimere risiko for at påvirke jordens struktur.
- c. Må der ikke fældes træer med hulheder og sprækker, som potentielt er egnede for flagermus, ved anlæggelse af svævebanen og trætopbanen med tilhørende træklatrings og ved behov for rydning af træer ved oprensning af søer og vandhuller.



- d. Skal overfladevand ledes til sedimentationsbassiner/forsinkelsesbassiner inden udledning til recipient, for at undgå erosion og sedimenttransport i recipienter, se krav i vilkår 12.
- e. Skal der ske monitoring af vandstand i vandhuller på lokalitet 16, 18, 19, 28 og 32 og pejling af grundvandsstand ved boring ved siden af vandhullerne. Det sker dels for at holde øje med vandstanden for at undgå udtørring i perioder, hvor andre vandhuller i projektområdet er vandfyldte, og dels for at undersøge om vandhullerne primært er grundvands- eller nedbørsfødte.

Vandstand i søer/vandhuller og grundvandsstand monitoreres med datalogger. Der skal etableres 1 boring pr. vandhul/sø til monitoring af grundvandsstand og boringen skal filtersættes i det sekundære vandmagasin. Boringen etableres så der kan installeres 63 mm pejlerør i.

Bygherre skal indsamle data og afrapportere månedligt til Sønderborg Kommune.

Hvis vandstanden i vandhullerne vurderes at blive væsentligt påvirket i forhold til monitoring inden anlægsfasen, skal Sønderborg Kommune konkret vurdere, om der skal gives dispensation til at foretage en tilledning af vand til vandhullerne. Væsentlige påvirkninger kan bl.a. være gentagne udtørringer af vandhullet flere år i træk i perioder, hvor der ellers ses vand i projektområdets øvrige vandhuller.

- f. Oppumpet grundvand skal så vidt muligt nedsives eller reinfiltres til samme magasin, som det er oppumpet fra.
 - g. Skal der ved tilsåning af arealer anvendes hjemmehørende vilde græsblandinger eller blomsterblandinger fremfor udsåning af kulturblandinger for at understøtte det naturlige dyre- og insektliv i projektområdet.
 - h. Inden der udføres styrede underboringer, hvor der skal anvendes bentonit eller additiver, skal bygherre over for Sønderborg Kommune have redegjort for, at der anvendes bentonit med lave forekomster af tungmetaller samt additiver med lav miljøpåvirkning.
10. Ved udvidelse af Karlsmindevej skal læhegnet på østsiden af Karlsmindevej bevares urørt.
11. I forbindelse med anlæggelsen af stibroen skal det sikres, at der anvendes maskiner med larvefødder (f.eks. maskiner med bæltter), samt at der bliver udlagt "madrasser" af træ, evt. på afregningssand, over en geotekstil med et geoarmøringsnet, på § 3-arealet, der anvendes til anlægsaktiviteter langs med broen, så der ikke sker beskadigelse af den bløde bund i moseområdet. Arbejdsmetoderne kendes



- bl.a. fra restaurering af vandløb eller etablering af vådområdeprojekter.
12. I forbindelse med anlægsarbejdet er der behov for afledning af vand. Det skal sikres, at der ved afledning af vand fra arbejdsarealer til naturbeskyttelseslovens § 3-beskyttede arealer, herunder søer og vandløb, leves op til følgende:
- a. Der skal etableres forsinkelsesbassiner til overfladevand fra byggeri- og anlægsarbejdet inden udledning til recipienter, så disse ikke belastes med sediment, se vilkår 9d. Bassinerne etableres forud for arbejdet og kan med fordel placeres samme sted som de permanente bassiner. Bassinerne skal efter behov renses for eventuelle sedimentter efter byggeriets afslutning. Oprensede sedimentter skal deponeres i henhold til gældende lovgivning.
Udløb fra bassiner til åbne vandløb erosionssikres, så der ikke sker uheldige skader på vandløbets bund og brinker, fx ved stensikring omkring rørudløb, etablering af grøfteudløb eller diffus udledning. Ved udløb til rørlagte vandløb etableres sandfangsbrønd.
 - b. Ved anlægsarbejde til etablering af en stibro over økokorridoren må der ikke ske spild af jord eller miljøfremmede stoffer til vandløbet eller mosen.
 - c. Oppumpet vand skal så vidt muligt nedsives på terræn eller reinfiltres til samme sandmagasin, som det er oppumpet fra. Hvis dette ikke er muligt ledes til bassiner i området. Der må ikke udledes til §3-arealer.
13. Ved etablering af ledninger på tværs af Gildbæk og sideløbet til Gildbæk skal krydsninger ske via underboringer af vandløbene og de tilstødende § 3-arealer. Alternativt kan stibroen avendes til ophængning af ledningerne, der skal krydse sideløbet til Gildbæk.
14. Der skal i anlægsfasen sikres rekreativ stiadgang for gående, cyklende og ryttere igennem eller udenom ferieresortet som erstatning for de rekreative stier i de perioder, hvor de er spæret pga. anlægsarbejde. Ændringer af stiforløb skal godkendes af Sønderborg Kommune inden anlæggelse.
- Alt biltrafik igennem ferieresortet må forbydes i anlægsfasen.
15. Anlægsarbejdet må kun foregå mellem kl. 07.00-18.00 på alle hverdage. Ved behov for en udvidelse af tidspunkterne for anlægsarbejdet skal den der søges om tilladelse hos Sønderborg Kommune til dette, som en projektændring.
16. I hensyn til bilag IV-arter m.fl.:



- a. Nedramning af pæle til pieren på land skal foregå ved anvendelse af 'soft-start', hvor hammerens slagstyrke ikke starter på fuld styrke, men øges over tid ved opstart af anlægsarbejde på de enkelte arbejdsdage.
- b. Nedramning af pæle må ikke foregå i yngleperioden for marsvin fra den 1. maj til 31. juli.
- c. Fældning af flagermusegnede træer skal ske efter følgende procedure:
 - **Før** fældning af et flagermusegnet træ skal der ske veteranisering af et andet træ, så der ikke sker en midlertidig forringelse af forekomsten af egnede yngle- og rastesteder for flagermus. Veteranisering skal foretages af aborister med erfaring med veteranisering af træer til flagermus.
 - Fældning af flagermusegnede træer kan ske i to perioder³: Sidst i august til midten af oktober eller slutningen af april til begyndelsen af juni.
- d. Fældning af træer med hulheder og spættehuller, som ikke vurderes egnede for flagermus, skal, jf. artsfredningsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, foregå udenfor perioden 1. november til 31. august.

Vilkår til driftsfasen

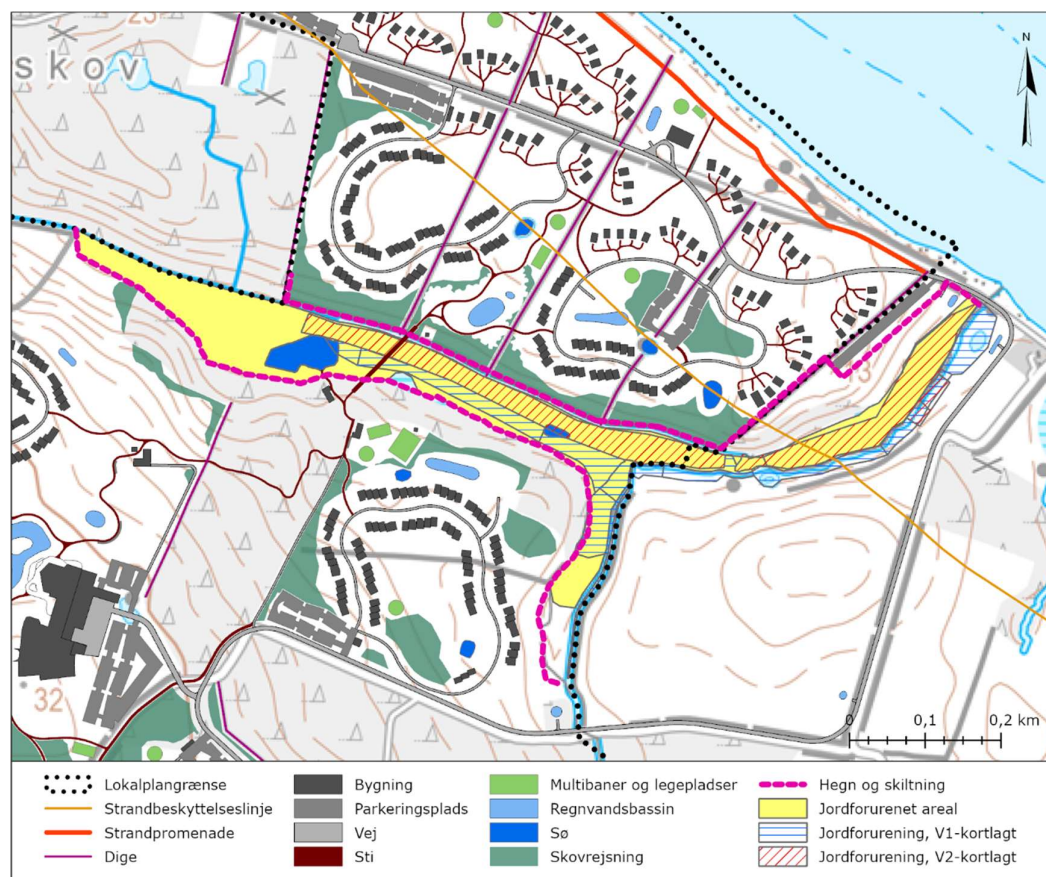
17. Der skal opsættes hegn og skilte omkring en 7 ha stor jordforurening, som ligger langs Gildbæk og sideløbet til Gildbæk. Hegning og skiltning opsættes på følgende måde:
 - a. Det jordforurenede areal i ferieresortet indhegnes med et 1 m højt trådhegn. Hegnet er et strømførende kvæghegn med tre tråde. Der er kun strøm i de to øverste tråde, hvis hegnet bruges til indhegning af dyrehold.
 - b. Hegnet skiltes med oplysning om, at arealet er jordforurenede, samt evt. med, at hegnet er elektrisk, hvis det også anvendes som kreaturhegn. Udformningen af skiltningen og placeringen af skiltningen aftales med Sønderborg Kommune efter en besigtigelse i marken efter endt anlægsarbejde, hvor der kan tages stilling til, hvordan skilte placeres bedst i terrænet.
 - c. Hegnet er overalt placeret inden for projektgrænsen.
 - d. Hegnet står 5 m fra belægningskant til p-plads S og Ærvej (Havfruen).
 - e. Hegnet er placeret vest for dige og læhegn syd for p-plads S.
 - f. Hegn går under stibroen eller støder op til stibroen.
 - g. Stien mellem observatoriet og den store sø er ikke slettet på lokalplanens kortbilag. Denne del af stien må først etableres,

³ Naturstyrelsen, Miljøministeriet 2013. Forvaltningsplan for flagermus Beskyttelse og forvaltning af de 17 danske flagermusarter og deres levesteder.

når forureningen er fjernet. Hegnet følger kanten af § 3-området mod syd langs Gildbæk, sydligere end det gult markerede område.

- h. Hegnet på nordsiden af sideløbet til Gildbæk er placeret oven for brinken nord for læhegnet langs sideløbet.
- i. Hegnet knækker mod nord, og går 40 m op langs skovkanten mod vest på nordsiden af sideløbet til Gildbæk.
- j. Hegnet tager et lille uforurenet areal med øst for stibroen mod syd. Hegnet bliver omtrent en ret linje på stækningen.
- k. Der etableres 5 meter led, hvor hegnet støder op til Gildbæk længst mod nord og længst mod syd, samt hvor hegnet støder op mod sideløbet til Gildbæk længst mod vest.
- l. Følgende steder er ikke hegnat:
 - Vestsiden af Gildbæk, da bækken her er så bred, at den i sig selv udgør en hindring for passage.
 - På nordsiden af den vestligste del af sideløbet til Gildbæk, da arealerne nord for sideløbet er skov, hvor der ikke vurderes at færdes mennesker mod syd over sideløbet.

Hegnets placering fremgår af nedenstående kort.





18. Spildevandsafløb fra vandlandets blødgøringsanlæg skal reguleres via en buffertank, så tilløbet til Himmark Renseanlæg får en så ensartet saltkoncentration over døgnet som muligt.
Spildevandsafløb fra vandlandets filteranlæg skal reguleres via buffertank, så tilløbet udjævnes over døgnet.

19. Af hensyn til beskyttet natur og anden natur skal:

- a. Overfladevand ledes til forsinkelsesbassiner inden udledning til recipient for at undgå erosion og sedimenttransport i recipienter. Bassinerne dimensioneres for en overløbshyppighed på 5 år og en udledning på 1 l/s/red ha. Bassiner skal renses op efter behov, så kapacitet bevares. Oprensede sedimentter skal deponeres iht. gældende lovgivning.
- b. Der skal erosionssikres vha. stensikringer ved alle punktudløb fra bassinerne til åbne vandløb. Omfang af stensikring (udløbsbrink, vandløbsbund, modstående brink) aftales med vandløbsmyndighed og fastlægges i udledningstilladelse for det pågældende punkt. Ved stensikring af vandløbsbund skal dette ske under den regulativmæssige bundkote. Endvidere skal udløbsrør pege i nedstrøms retning.
- c. Ved tilslutning til rørlagte vandløb etableres sandfangsbrønd før tilslutning.
- d. Ved diffus udledning skal der sikres en hensigtsmæssig fordeling af vandet over minimum 5 m brede flader. Udledningsområdet erosionssikres over minimum 3 m, så der ikke sker u hensigtsmæssige skader på terræn.
- e. Der foretages monitoring af vandstand i fem vandhuller (lokalitet 16, 18, 19, 28 og 32), der vurderes at kunne blive påvirket af ændret vandstand, og pejling af grundvandsstand i en boring ved siden af vandhullerne. Monitoring skal ske ved opstart af anlægsfasen, under anlægsfasen og som beskrevet under *Overvågning OV3* i en 5-årig periode i driftsfasen.

Hvis vandstanden i vandhullerne vurderes at blive væsentligt påvirket i forhold til monitoring inden anlægsfasen, skal Sønderborg Kommune konkret vurdere, om der skal gives dispensation til at foretage en tilledning af vand til vandhullerne. Væsentlige påvirkninger kan bl.a. være gentagne udtørringer af vandhullet flere år i træk i perioder, hvor der ellers ses vand i projektområdets øvrige vandhuller.

- f. Drift af multibaner overholde følgende:
 - Etablering af drænsystem under banerne og filteranlæg i brønde inden udledning til regnvandssystemet.



20. Af hensyn til bilag IV-arter m.fl.:

- a. Kan fældning af flagermusegnede træer ske efter følgende procedure:
 - **Før** fældning af et flagermusegnet træ skal der ske veteranisering af et andet træ, så der ikke sker en midlertidig forringelse af forekomsten af egnede yngle- og rastesteder for flagermus. Veteranisering skal foretages af aborister med erfaring med veteranisering af træer til flagermus.
 - Fældning af flagermusegnede træer kan ske i to perioder⁴: Sidst i august til midten af oktober eller slutningen af april til begyndelsen af juni.
- b. Skal fældning af træer med hulheder og spættehuller, som ikke vurderes egnede for flagermus, jf. artsfredningsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, foregå udenfor perioden 1. november til 31. august.
- c. Skal oprensning af eksisterende vandhuller ske udenfor padernes yngleperiode, som ligger fra 1. marts til 1. oktober.

Ved oprensning af vandhuller skal dele af vegetationen omkring vandhullet bevares af hensyn til løvfrø. Det er særligt hasselbuske og brombærkrat som udgør egnede rastesteder.

- d. Skal der foretages monitorering af vandstand i fem vandhuller (lokalitet 16, 18, 19, 28 og 32), der vurderes at kunne blive påvirket af ændret vandstand, og pejling af grundvandsstand i en boring ved siden af vandhullerne. Monitoreringen skal ske ved opstart af anlægsfasen, under anlægsfasen og som beskrevet under Overvågning OV3 i en 5-årig periode i driftsfasen.

Vandstand i søer/vandhuller og grundvandsstand monitoreres med datalogger. Der skal etableres 1 boring pr. vandhul/sø til monitorering af grundvandsstand og boringen skal filtersættes i det sekundære vandmagasin. Boringen etableres så der kan installeres 63 mm pejlerør i.

Bygherre skal indsamle data og afrapportere månedligt til Sønderborg Kommune.

- e. Skal belysning af veje og tekniske anlæg være nedadrettet, så omgivelserne belyses så lidt som muligt for ikke at påvirke jagtområder og flyveruter for flagermus.
- f. Skal der ikke være belysning af vandfladerne af hensyn til vand, dam- og frynseflagermus, som ellers kan blive forstyrret

⁴ Naturstyrelsen, Miljøministeriet 2013. Forvaltningsplan for flagermus Beskyttelse og forvaltning af de 17 danske flagermusarter og deres levesteder.



i deres fødesøgning over søer. Særligt omkring sø på lok. 25 i økokorridoren.

21. Den samlede støj fra ferieresortets ventilation og andre tekniske installationer må ikke overstige følgende grænseværdier ved opholdsarealer tilknyttet de nærmeste bygninger, der anvendes til overnatning:

Dagsperiode	Tidsrum	Acceptabel støjbelastning af ferieresort
Dagsperioden	Hverdage kl. 07-18 og lørdag kl. 07-14.	45 dB(A)
Aftenperioden	Hverdage kl. 18-22, lørdag kl. 14-22 og søndag kl. 07-22.	40 dB(A)
Natperioden	Alle dage kl. 22-07.	35 dB(A)

Grænseværdierne er støjbelastningen, L_r , der er det energiekvivalente, korrigerede, A-vægtede lydtrykniveau i dB.

22. Det er et krav, at leverandører af fjernvarmepumpestation placeret ved Majløkke sikrer, at pumpestationen under fuld normal drift ikke giver anledning til støj over 40 dB(A) ved de nærmeste boliger.
23. Det er et krav, at afhentning af affald fra den centrale erhvervsaffaldsstation og decentrale affaldsstationer for boligaffald, kun må ske i dagperioden på hverdage kl. 7 – 18 og lørdag formiddag kl. 7 – 14. Det samme gælder udskiftning af container med gødning fra besøgsgården. Varelevering skal ske uden overskridelse af grænseværdierne for dag/aften/nat på 45/40/35 dB, samt overholdelse af maksimalstøjværdien på 50 dB om natten.
24. Der skal skiltes ved udløbet af Gildbæk på kysten, hvor badning frarådes i en radius af 100 m fra udløbet. Hvis der indtræffer ændringer, som kan påvirke badevandskvaliteten væsentligt, kan kravet om skiltningen ændres eller ophæves efter fornyet vurdering af badevandsmyndigheden og embedslægen.
25. Ferieresortet skal frem til år 2055 have rådighed over 300 parkeringspladser på matr.nr. 44 Lunden, Havnbjerg.

Vilkår til overvågning

26. I en 5-årig periode efter endt anlægsfase ved det enkelt vandhul skal der foretages monitoring af vandstanden i vandhullerne på lokalitet 16, 18, 19, 28 og 32 og pejling af grundvandsstand ved en boring ved siden af hvert af vandhullerne for at se om vandstanden ændrer sig. Overvågningen skal etableres så snart anlægsfasen begynder i projektområdet og skal her efter fortsætte i en 5-årig periode efter byggeriets færdiggørelse omkring det enkelte vandhul. Der etableres re-



gistrering af vandstand i vandhullet samt etableres pejling af grundvandsstand i en boring ved siden af vandhullet.

Vandstand i søer/vandhuller og grundvandsstand monitoreres med datalogger. Der skal etableres 1 boring pr. vandhul/sø til monitoring af grundvandsstand og boringen skal filtersættes i det sekundære vandmagasin. Boringen etableres så der kan installeres 63 mm pejlerør i.

Bygherre skal indsamle data og afrapportere månedligt til Sønderborg Kommune.

27. Forud for driftsfasen, og i driftsfasen, skal der gennemføres overvågningsforanstaltning til sikring af badevandskvaliteten, jf. badevandsbekendtgørelsen.
28. Der skal foretages en trafiktælling på Brokbjergvej inden resortet åbner og der skal følges op med en måling senest 2 år efter åbning i fase 1 og fase 3 i højsæsonen – juli.

2. Baggrund

Udviklingsselskabet Nordals Ferieresort, ændret til Nordborg Resort Ejendomme A/S, har i samarbejde med Sønderborg Kommune igangsat en VVM- og planproces med det formål at benytte forsøgsordningen for kystturisme, der løber fra 2015-2022, til at skabe et ferieresort af international standard på Als, som kan styrke kvaliteten i turismeproduktet i dansk kyst- og naturturisme under hensyntagen til naturen og landskabet.

Sønderborg Kommune har d. 9. november 2015 modtaget tilladelse efter forsøgsordningen for kyst- og naturturisme til projektet Nordals Ferieresort. Forsøgstilladelsen er den 6. november 2020 forlænget med 2 år til d. 9. november 2022, hvor anlægsarbejdet senest skal være påbegyndt.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, som udlægger området til rekreativt område (specifikt; ferie- og kongrescenter) samt to dele af området til sommerhusområder. Kommuneplantillægget og lokalplanen er endeligt godkendt af Sønderborg Kommune den 4. maj 2022.

Projektet er på miljøvurderingslovens Bilag 2, pkt. 10. e), som handler om "Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1)" samt pkt. 12. c), som handler om "Feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde".

Bygherren har anmodet om, at projektet skal undergå en miljøkonsekvensvurdering efter miljøvurderingslovens § 18, stk. 2, ændret i den gældende lovbetænkning til § 19 stk. 4, og der er derfor udarbejdet en miljøkonsekvensrapport (VVM). Der er udarbejdet en kombineret miljøkonsekvensrapport (af

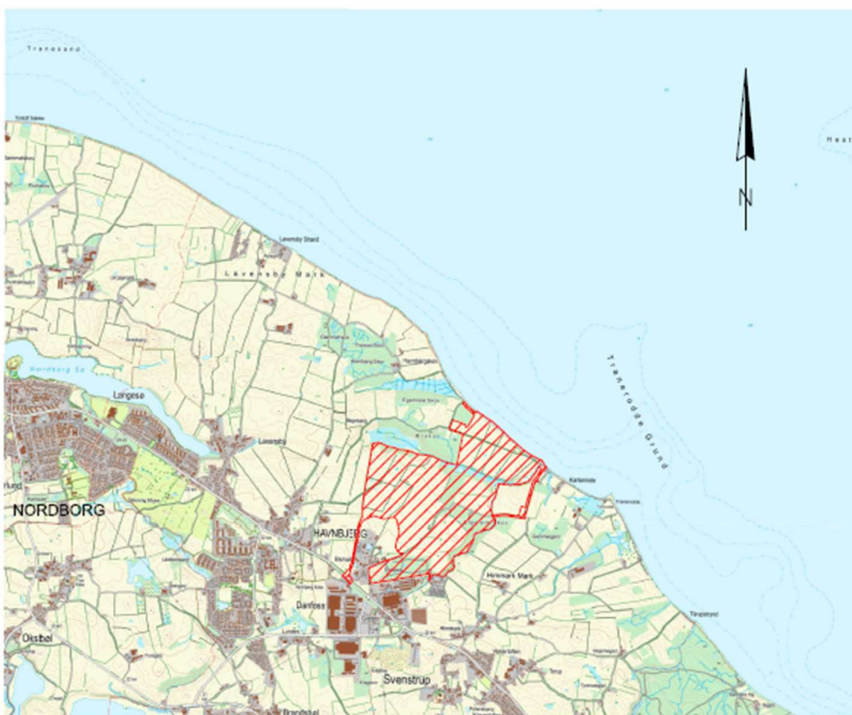
projektet), miljørapport (af kommuneplantillæg nr. 2 og lokalplan nr. 1.2-4 for projektet) og Natura 2000-konsekvensvurdering for Nordals Ferieresort.

VVM-afgrænsning har været i offentlig høring af to omgang pga. ændringer af projektet. Høringerne er foregået i henholdsvis januar 2020 og januar 2021. Miljøkonsekvensrapporten har været i offentlig høring i perioden den 2. februar 2022 til den 6. april 2022.

Sønderborg Kommune meddeler den 6. maj 2022 en § 25 tilladelse (VVM-tilladelse).

3. Beskrivelse af projektet

Det ansøgte projekt handler om etablering af et nyt ferieresort på Nordals, beliggende i området mellem Lillebæltskysten i øst og oplevelsesparken Universe Science Park i vest.



Projektområdet er vist med rød skravering.

Ferieresortet vil tilbyde gæster forskellige overnatningsmuligheder som sommerhuse, ferieboliger og et mindre antal ferieboliger, der er bygget på pæle, så de vil være i trækronehøjde på en lokalitet med faldende terræn. Når ferieresortet er fuldt udbygget, vil der samlet set være 579 feriehus og 167 sommerhuse. Som gæst kan man benytte sig af resortets aktiviteter, tage på stranden eller besøge turistattraktionerne i lokalområdet.

Midt i området vil der være en centerbygning med mindre butikker, restauranter og vandland, og der er mulighed for at dyrke en række rekreative aktiviteter som trætopklatring, svævebane, besøgs gård med dyr, mountainbikebane og vandcykler på en stor sø m.m. Ved stranden etableres en strandcafé med en beachvolleybane og en strandpromenade til gåture, og ved kysten etableres en pier.



Principiel oversigt over placering af de forskellige bygninger i området.

1 Velkomstbygning, 2 Centerfaciliteter, 3 Vandland, 4 Feriehuse, 5 Sommerhuse, 6 Feriehuse på pæle, 7 Linnedbygninger, 8 Udlejningsbygning, 9 Observatorium og aktivitetscenter, 10 Besøgs gård, 11 Strandcafé, 12 Strandpromenade og pier.



Ferieresortet er designet ud fra et krav om at bebyggelserne indpasses i landskabet, hvor naturen styrkes med beplantning og etablering af overfladevandssystemer med regnvandsbassiner, der får et naturligt præg til glæde for både gæster, samt flora og fauna generelt. Feriehuse og bebyggelser skal placeres i området, så det er naturen og naturoplevelsen, der er rammen om opholdet og oplevelserne i området. Nordals Ferieresort er designet, således at der som udgangspunkt ikke placeres bygninger, veje m.v. inden for 10 meter fra § 3 beskyttet natur. Afstanden er indarbejdet i resortets design på grundlag af den registrering af § 3 beskyttet natur, der var gældende på planlægningsstidspunktet (2022)”

Anlægsarbejdet fordeles på tre faser som forventes at forløbe efter tidsplanen i Tabel 0-1. Dele af ferieresortet vil løbende åbne op for gæster, mens delområder udbygges og kan tages i brug. Fasernes afgrænsning kan ses i projektbeskrivelse for Nordals Ferieresort.

Faser	Anlægsperiode starter	Anlægsperiode slutter	Forventet anlægsperiode	Planlagt driftsstart
Fase 1	Maj 2022	September 2024	29 måneder	Oktober 2024
Fase 2	Januar 2025	December 2029	60 måneder	Januar 2030
Fase 3	Januar 2029	December 2037	102 måneder (24 måneder/grupper af 40 huse med pauser mellem grupper).	Januar 2030-2037 (ad hoc pr. grupper af 40 huse).

Tabel 0-1. Plan for udførelse af anlægsarbejde og driftsstart for Nordals Ferieresort.

Der vil i forbindelse med etablering af Nordals Ferieresort blive etableret forsyningsledninger, herunder udvidelse af den samlede fjernvarmecentral, veje m.v. Der kan findes en mere detaljeret beskrivelse i projektbeskrivelsen for Nordals Ferieresort.

4. Projektforudsætninger og afværgeforanstaltninger

VVM-tilladelsen gives på følgende forudsætninger:

1. At Nordals Ferieresort etableres i overensstemmelse med Lokalplan 1.2-4 Nordals Ferieresort og Tillæg nr. 2 til Sønderborg Kommuneplan 2019-2031. Plangrundlaget er endelig vedtaget d. 5. maj 2022 af Sønderborg Kommune.
2. At Nordals Ferieresort etableres i overensstemmelse med Tillæg nr. 2 til Sønderborg Kommunes spildevandsplan 2016-2021



3. At projektet etableres og drives inden for rammerne af "Miljøkonsekvensrapport, miljørapport, Natura 2000-konsekvensvurdering for Nordals Ferieresort".

Miljøkonsekvensrapporten er vedlagt en tilhørende projektbeskrivelse af Nordals Ferieresort. I miljøkonsekvensrapporten findes et ikke teknisk resume af Miljøkonsekvensrapporten og et resume af projektbeskrivelsen.

4. At der er meddelt byggetilladelse og øvrige tilladelser efter anden lovgivning, som er nødvendige for at realisere projektet.

Jævnfør miljøkonsekvensrapporten har bygherre i projektet indarbejdet en række afværgeforanstaltninger i anlægs- og driftsfasen med henblik på at mindske eventuelle påvirkninger af projektet på omgivelserne. Der findes en samlet sammenfatning i Miljøkonsekvensrapporten kapitel 18 for afværgetiltag, der kan hindre, minimere eller kompensere på påvirkningen af miljøet.

Kystdirektoratet vil med en anlægstilladelse medtage de forhold og vilkår, som er relevante, eller en konsekvens af etablering af pieren på søterritoriet.

5. Begrundelse for afgørelsen

Sønderborg Kommunes afgørelse gives på baggrund af miljøkonsekvensrapportens vurdering om, at Nordals Ferieresort med tilhørende udvidelser af veje, varmforsyning, forsyningsledninger m.v. kan etableres og drives uden uacceptable påvirkninger af miljøet. Det er en forudsætning, at projektet etableres inden for de fysiske og miljømæssige rammer og forudsætninger, som fremgår af miljøkonsekvensrapporten samt at vilkårene i denne tilladelse overholdes og vilkårene om overvågning.

Natura 2000 konsekvensvurdering

I forbindelse med denne tilladelse er der i henhold til Bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen) i miljøkonsekvensrapporten vurderet på det samlede projekt:

- 1) At projektet ikke vil forhindre opnåelse af gunstig bevaringsstatus for naturtyper eller arter, der indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.
- 2) At projektet ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder eller påvirke den økologiske funktionalitet for dyrearter opført på habitatdirektivets bilag IV, litra a, og ikke vil ødelægge plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV, litra b.

Sønderborg Kommune er VVM-myndighed på landdelen, så i denne tilladelse er der vurderet på påvirkningerne fra landdelen til Natura 2000. Kystdirektoratet er myndigheden af anlæggelse af pieren på søterritoriet.



Vandområdeplaner og havstrategi

Det er vurderet, at projektet ikke vil forhindre eller forsinke opnåelsen af det langsigtede mål for god økologisk tilstand i henhold til vandområdeplanen for området.

Videre er det vurderet, at projektet ikke vil forhindre eller forsinke opnåelsen af det langsigtede mål for god miljøtilstand i havstrategien for området.

Plangrundlag

VVM-tilladelsen gives på følgende forudsætninger, at Nordals Ferieresort etableres i overensstemmelse med Lokalplan 1.2-4 Nordals Ferieresort og Tillæg nr. 2 til Sønderborg Kommuneplan 2019-2031. I Miljøkonsekvensrapporten/projektbeskrivelsen er det fulde projekt beskrevet. Sommerhusene inden for kystnærhedszonen i område K kan ikke etableres før der er offentliggjort et nyt landsplandirektiv, der fastlægger de planmæssige rammer for etableringen af sommerhusområdet. Vilkår 1 i anlægsfasen er fastsat for at sikre, at der ikke gives tilladelse til at opføre sommerhuse inden for kystnærhedszonen i område K på et ufuldstændigt planmæssigt grundlag.

Vilkår til anlægs- og driftsfasen

I de følgende afsnit er hvert emne, som der afgrænset ind i miljøkonsekvensrapporten, gennemgået og der er givet en begrundelse og vurdering af de fastsatte vilkår. Jævnfør miljøkonsekvensrapporten er der indarbejdet en række afværgeforanstaltninger i anlægs- og driftsfasen med henblik på at mindske eventuelle påvirkninger af projektet på omgivelserne. Disse tiltag er fastsat som vilkår i VVM-tilladelsen.

Landskab

Etableringen af Nordals Ferieresort vil ændre karakteren af områdets landskaber i både anlægs- og driftsfasen, da projekt vil ændre oplevelsen af landskabet både inden for projektområdet og i dets omgivelser. Miljøkonsekvensrapporten foreslår ingen afværgetiltag for anlægs- eller driftsfasen. Der fastsættes ikke vilkår i VVM-tilladelsen, da Lokalplan 1.2-4 Nordals Ferieresort regulerer de landskabelige hensyn.

Kulturarv

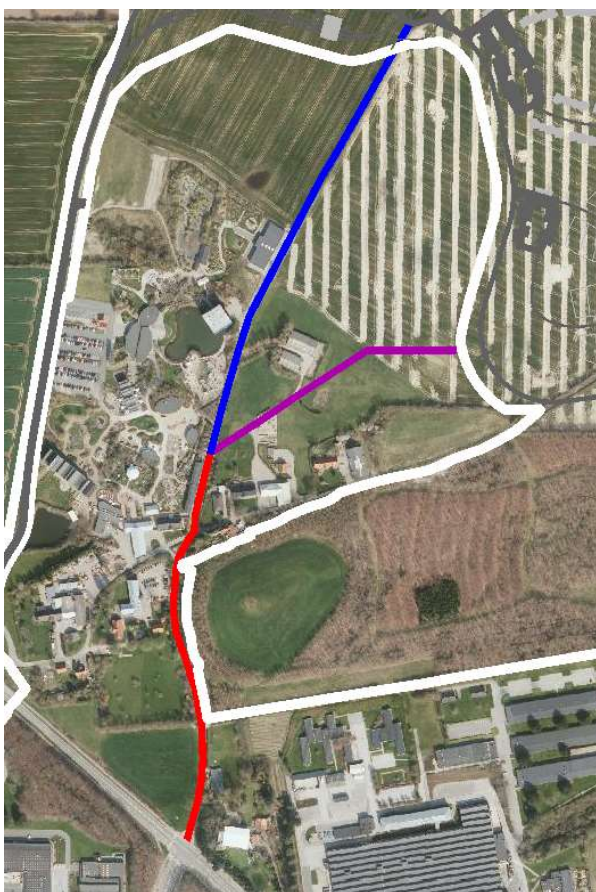
Indenfor og nær projektområdet findes der flere kulturhistoriske spor fra fortiden, blandt andet sten- og jorddiger og fortidsminder, som rund- og langhøje. Lokalplan 1.2-4 Nordals Ferieresort forholder sig til kulturarven i området og der fastsættes relevante bestemmelser for disse emner.

Sønderborg Kommune fastsætter i vilkår 2, at ved udførelse af anlægsarbejde på arealer, hvor der ikke er udført arkæologiske forundersøgelser, skal Museum Sønderjylland kontaktes før udførelsen af arbejdet. Vilkåret skal sikre de arkæologiske interesser der ikke er undersøgt.

Langelands Museum er indkommet med et høringssvar, at ved udførelse af anlægsarbejde på søterritoriet skal Langelands Museum kontaktes før udførelsen af arbejdet. Sønderborg Kommune er ikke myndighed på søterritoriet og kan derfor ikke fastsætte vilkår til dette emne. Krav fra Langelands Museum er videresendt til Kystdirektoratet.

Jordarealer

I forbindelse med anlægsfasen er der behov for at inddrage jord fra to matrikler til etablering af en midlertidig anlægsvej. Miljøkonsekvensrapporten har angivet et afværgetiltag for anlægsfasen, som Sønderborg Kommune vil fastsætte som vilkår 3. Vilkåret skal sikre, at der ikke efterlades arbejdsarealer til midlertidige anlægsveje efter anlægsfasen er afsluttet af hensyn til både landskabet og nabogrundejere, der har stillet areal til rådighed i anlægsfasen.

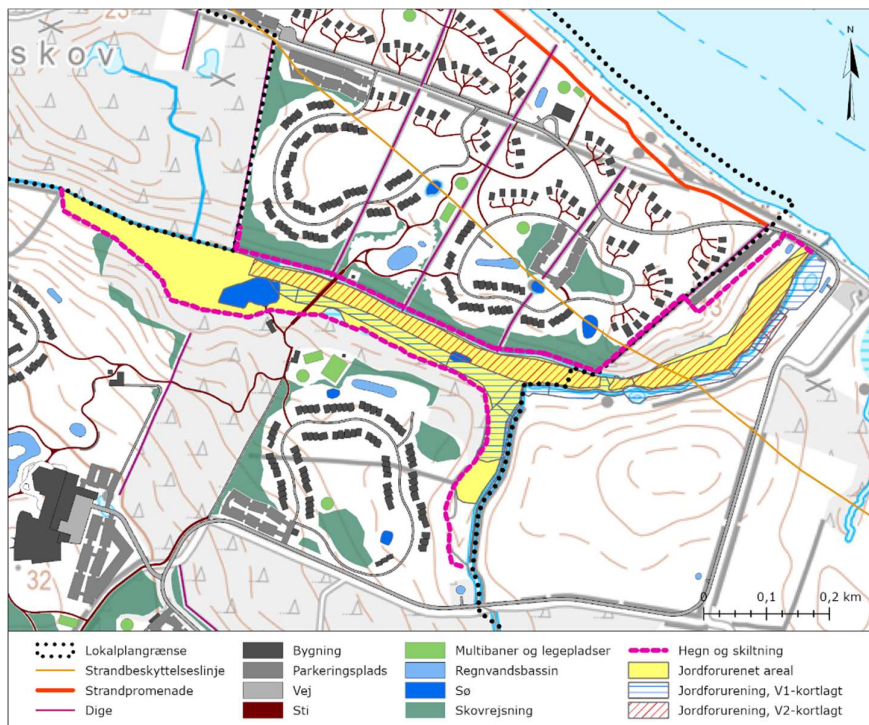


Midlertidige anlægsveje til fase 1 er vist med rød, lilla og blå linje. Der skal ikke bruges midlertidige anlægsveje udenfor ferieresortet i fase 2 og 3.

Jordbund

Inden for projektet findes der tre arealer, der er kortlagt i Jordforureningsloven. Miljøkonsekvensrapporten foreslår etablering af hegn i driftsfasen, som Søn-

derborg Kommune fastsætter som vilkår (Vilkår 17). Hegnet skal sikre, at gæster ikke kommer i berøring med jordforureningen. Skiltningen skal oplyse gæsterne om forureningen, og Sønderborg Kommunes skal godkende skiltene, samt placering af skiltene inden idriftsættelse af Nordals Ferieresort. Hegnets placering er fastsat som vilkår og vil følge nedenstående kort.



I forhold til sedimentation og kystudvikling er der i miljøkonsekvensrapporten ikke foreslået afværgetiltag i anlægs- eller driftsfasen, da projektet er tilpasset den forventede fremtidige kystudvikling. Sønderborg Kommune har fastsat vilkår 25, som skal sikre, at ferieresortets område A og B har adgang til de forudsatte antal p-pladser på matr. Nr. 44 Lunden, Havnbjerg, i tilfælde af, at Ærvej (Havfruen) nær kysten eroderes. År 2055 svarer til en generationslevetid for feriehusene.



P-pladser på matr. Nr. 44 Lunden, Havnbjerg vist med rød markering.

Vand

I emnet vand er der foreslået afværgetiltag i anlæg- og driftsfasen, som der er fastsat som vilkår 4-8 og driftsvilkår 18. Vilkår 4 skal sikre, at der i anlægsfasen ikke sker lokale forureninger med spildevand fra mandskabsfaciliteter af beskyttede naturtyper og vandløb.

I resortet etableres 5 multibaner med kunstgræs. Miljøkonsekvensrapporten foreslår afværgetiltag til anlægs- og driftsfasen, som der er fastsat som vilkår 5 og 19f. Vilkåret skal sikre, at beskyttede vandløb påvirkes så lidt som muligt af opsamlet overfladevand fra multibanerne. Overfladevand fra multibanerne kan udgøre et problem for fisk og anden fauna, samt påvirke vandkvalitet i Gildbæk negativt.

Vilkår 6 skal sikre, at vandtilførslen til eksisterende søer og vandhuller påvirkes så lidt som muligt for at sikre at naturtilstanden ikke ændres, mens vilkår 7 skal reducere den hydrauliske påvirkning af vandløbene fra punktudledningerne og dermed begrænse erosionen i vandløbene.

I området er der 3 § 3-vandhuller, der vurderes at blive påvirket (dvs. § 3-sø nr.: 15, 16, 18, 19, 21, 22, 24, 27, 28, 31 og 32), og derfor må terrænet opstrøms kun reguleres til højere koter. For verificering af terrænforhold skal der leveres en terrænopmåling (punktsky) i en omkreds af 40 m fra vandhullet før og efter



færdigudført terrænregulering, og det skal godtgøres, at vilkåret er overholdt. Vilkår 8 skal derfor sikre vandtilførslen til eksisterende søer ændres så lidt som muligt for at bevare den naturlige biologi i søerne.

Spildevandsafløb fra vandlandet skal reguleres via en buffertank, så tilløbet til Himmark Renseanlæg får en ensartet saltkoncentration over døgnet. Dette er fastsat som driftsvilkår 18 for at sikre, at der ikke tilledes spildevand med en høj saltkoncentration, der kan slå mikroorganismene ihjel i renseanlægget, hvilket vil medføre en dårlig spildevandsrensning og deraf afledt negativ påvirkning af vandmiljøet i Gildbæk og Lillebælt.

Vilkår 6 sikrer også, at projektet ikke leder til en uønsket påvirkning af drænforhold på naboarealer.

Luft

Nordals Ferieresort etableres i nærheden af Danfoss A/S. Der er gennemført spredningsberegninger for NO_x og olietåge fra fyringsanlæg og metalbearbejdning, som er vurderet at være de væsentligste parametre for Danfoss' påvirkning af luftkvaliteten. Spredningsberegningerne viser, at grænseværdierne (B-værdier) overholdes i projektområdet.

Miljøkonsekvensrapporten har ikke fundet behov for afværgetiltag i anlægs- eller driftsfasen. Sønderborg Kommune fastsætter ikke vilkår til dette emne.

Biodiversitet

I emnet biodiversitet er der foreslået afværgetiltag i anlæg- og driftsfasen i miljøkonsekvensrapporten, som der er fastsat som anlægsvilkår 9-13 og 16 og driftsvilkår 19 og 20. Begrundelse for de enkelte afværgetiltag kan ses i nedenstående skema.

Vilkår	Begrundelse
9 og 19	<p>Vilkåret skal sikre, at der ikke sker væsentlige påvirkninger af beskyttet natur og beskyttede arter i projektområdet.</p> <p>I forbindelse med offentlighedsfasen er der indkommet en bemærkning til miljøkonsekvensrapporten, der har medført et vilkår i forhold til styrede underboringer (vilkår 9h). Begrundelsen kan ses i afsnit 7. offentlig høring.</p>
16a og 16b	<p>"Soft-start"-metoden giver havpattedyr tid til at svømme væk fra området ved anlægsbegyndelse, så risikoen for høreskader udgås.</p> <p>Der fastsættes krav om at nedramning af pæle ikke må foregå i perioden hvor marsvin får unger (1. maj til 31 juli).</p>



16c	Vilkåret skal sikre at der ikke sker midlertidig forringelse af yngle- og rastesteder for flagermus
16d	Vilkåret skal beskytte hulrugende fugle mod, at træer fældes i deres yngletid.
20	Vilkåret skal hindre en væsentlig påvirkning af bilag IV-arter og andre arter.

I forbindelse med udvidelse af Karlsmindevej skal der fjernes et læhegn. For at sikre det ene læhegn vurderer Sønderborg Kommune, at der skal fastsættes vilkår (vilkår 10) til, at læhegnet på østsiden af Karlsmindevej bevares urørt. Det skal sikre, at Karlsmindevej kun udvides mod vest, mens læhegnet på østsiden af vejen bevares uændret i anlægsperioden. Læhegnet på vestsiden af vejen fjernes ved en udvidelse af vejen.

Projektet skal i anlægsfasen foretage byggeri i økokorridoren, som er § 3-beskyttet. Sønderborg Kommune vurderer, at der skal fastsættes krav til marktryk og underboringer. I forbindelse med anlæggelsen af stibroen skal det sikres, at der anvendes maskiner med et lavt marktryk (f.eks. maskiner med bæltter), samt at der bliver udlagt "madrasser" af træ, evt. på afregningssand, over en geotekstil med et geoarmeringsnet, på § 3-arealet, der anvendes til anlægsaktiviteter langs med broen, så der ikke sker beskadigelse af den bløde bund i moseområdet. Ved etablering af ledninger på tværs af Gildbæk og sideløbet til Gildbæk skal krydsninger ske via underboringer af vandløbene og de tilstødende § 3-arealer. Alternativt kan stibroen avendes til ophængning af ledningerne, der skal krydse sideløbet til Gildbæk. Vilkåret skal sikre, at der ikke sker forurening af vandløb og tilstødende § 3-areal i anlægsfasen, samt begrænse skaderne fra anlægsarbejdet. Vilkårene fastsættes som vilkår 11 og 13.

Sønderborg Kommune har yderligere fastsat et vilkår (vilkår 12), som skal sikre, at der ikke sker en uønsket negativ påvirkning af vandmiljøet ved udførelsen af anlægsarbejdet i forbindelse med behov for afledning af vand.

Befolkning

I emnet befolkning er der vurderet på de rekreative forhold og trafikkapacitet. Der er hverken i anlægs- eller driftsfasen foreslået afværgetiltag i miljøkonsekvensrapporten for de to områder. Der er flere rekreative stier i området og som er væsentlige rekreative færdselsveje langs kysten. Derfor fastsætter Sønderborg Kommune vilkår (vilkår 14) om, at der i anlægsfasen skal sikres rekreativ stiadgang for gående, cyklende og ryttere igennem ferieresortet som erstatning for fx Ærvej (havfruen)/Karlsmindevej i de perioder, hvor de er spærret pga. anlægsarbejde. Ændringer af stiforløb skal godkendes af Sønderborg Kommune inden anlæggelse.



Menneskers sundhed

Under emnet Menneskers sundhed er der vurderet på trafiksikkerhed, støj og vibrationer, luftforurening, herunder lugt, samt badevandskvalitet. Miljøkonsekvensrapporten har ikke fastsat afværgetiltag for trafiksikkerhed og Sønderborg Kommune vurderer ikke at der skal fastsættes vilkår til dette emne.

Sønderborg Kommune fastsætter vilkår 15 om, at anlægs- og byggearbejdet kun må foregå mellem kl. 07.00-18.00 på alle hverdage. Formålet er at begrænse anlægsaktiviteterne til dagtimerne på hverdage for at minimere generne fra støj, støv og tung trafik for de omboende. Samtidig vil anlægsarbejde i dagtimerne betyde mindre forstyrrelse af dyrelivet i områder, hvor en stor del af arterne registreret i projektområdet primært er aktive i skumringstimerne eller om natten. Ved behov for en udvidelse af tidspunkterne for anlægsarbejdet, skal denne projektændring søges som en særskilt tilladelse hos Sønderborg Kommune. I emnet støj og vibrationer er der også vurderet på støj fra Universe Science Park og Danfoss. Projektet er designet i forhold til disse virksomheders støjbelastning, og dette er vurderet i miljøkonsekvensrapporten og lokalplan nr. 1.2-4 for Nordals Ferieresort. I forhold til trafikstøj er der foretaget støjberegninger for anlægs- og driftstrafikken i miljøkonsekvensrapporten. På de eksisterende veje, Nordborgvej og Landevejen, vil der i ferieresortets driftsperiode være en øget trafikstøj, som skyldes trafik til og fra ferieresortet. Støjpåvirkningen af boligerne, der ligger ved de to veje vil imidlertid ikke adskille sig væsentlig i forhold til den situation, hvor ferieresortet ikke etableres.

I forhold til støj og vibrationer i driftsfasen er der fastsat afværgetiltag for ventilation og andre tekniske installationer, pumpestationen på Majløkke og afhentning af affald på resortet. Sønderborg Kommune fastsætter afværgetiltagene som vilkår 21, 22 og 23 for at beskytte resortets gæster mod uacceptabel støj.

For luftforurening er der vurderet på Danfoss, Himmark Renseanlæg og resorts egen besøgsgård. Der er vurderet, at der ikke er behov for afværgetiltag for luftforurening. Der skal meddeles en miljøtilladelse til besøgsgården, som regulerer lugtpåvirkningen fra bondegården.

I afsnittet badevandskvalitet har miljøkonsekvensrapporten foreslået afværgetiltag om at fraråde badning ved Gildbæks udløb, såfremt Gildbæk kontrolstation ikke har en badevandskvalitet svarende til klassifikationen tilfredsstillende.

Sønderborg Kommune fraråder generel badning ved åudløb. Ved etablering af Nordals Ferieresort forventes antallet af besøgende at stige betydeligt, hvilket øger risikoen for badende gæster ved Gildbæks udløb.

Sønderborg Kommune har i samråd med Embedslægen vurderet, at trods en tilfredsstillende badevandskvalitet ved Gildbæk kontrolstation, bør kommunen



opsætte skilt om badning frarådes ved Gildbæks udløb på grund af den forventede øgede risiko. Sønderborg Kommune fastsætter vilkår (24) om skiltning med badning frarådes for at gøre badende gæster opmærksom på Gildbæks udløb.

Der findes arealer med jordforurening inden for projektområdet. Jordforureningens potentielle påvirkning af menneskers sundhed er behandlet under emnet jordbund i miljørapport og miljøkonsekvensrapporten samt i denne tilladelse.

6. Overvågning

Der er fastsat overvågningstiltag til at monitorere miljøkonsekvenserne af projektet, samt lokalplanen og kommuneplantillægget. Miljøkonsekvensrapporten har vurderet, at der er behov for 2 overvågningstiltag i projektet.

Der er et overvågningstiltag for overvågning af vandstand i § 3-søer, jf. miljøkonsekvensrapportens kapitel 12.3 Naturlig kystudvikling og havvandstand, fra kapitel 15.1 Beskyttet natur og andre naturtyper og kapitel 15.2 Arter på habitatdirektivets Bilag IV og øvrige arter. Der vurderes at være behov for overvågning af det enkelte vandhul, hvor der skal foretages monitoring af vandstanden i vandhullerne på lokalitet 16, 18, 19, 28 og 32 og pejling af grundvandsstand ved en boring ved siden af hvert af vandhullerne for at se om vandstanden ændrer sig. Vandstand i søer/vandhuller og grundvandsstand monitoreres med datalogger. Der skal etableres 1 boring pr. vandhul/sø til monitoring af grundvandsstand og boringen skal ned og have fat i det sekundære vandmagasin (terrænnært). Boringen skal etableres så der kan installeres 63 mm pejlerør i. Bygherres skal indsamle data og afrapportere månedligt til Sønderborg Kommune. Overvågningen skal etableres så snart anlægsfasen begynder i projektområdet og skal herefter fortsætte i en 5-årig periode efter byggeriets færdiggørelse omkring det enkelte vandhul. Formålet med overvågningen er at vurdere, hvordan søerne påvirkes af hhv. grundvand og nedbør, og vurdere effekten af de tiltænkte afværgetiltag, samt følge den konkrete effekt af disse efterfølgende.

Der er yderligere et overvågningstiltag af badevandskvalitet. I forbindelse med offentlighedsfasen er der indkommet en bemærkning, der har medført et vilkår i forhold til trafikkapacitet. Begrundelsen kan ses i afsnit 7. offentlig høring.

7. Offentlig høring

Sønderborg Kommune har i perioden fra den 6. januar – 22. januar 2020 afholdt første offentlighedsfase i forbindelse med afgrænsning af miljøkonsekvensrapportens indhold. Der indkom et høringsvar fra en berørt myndighed, hvorved projektet blev redesignet. Sønderborg Kommune foretog derfor en ny offentlighedsfase i forbindelse med afgrænsning af miljøkonsekvensrapportens indhold fra den 7. januar – 22. januar 2021. Den endelige afgrænsning fremgår af miljøkonsekvensrapportens bilag 1, som er vedlagt som bilag til denne afgørelse.

Den 2. februar 2022 har et udkast til VVM-tilladelsen sammen med forslag til kommuneplantillæg, lokalplanforslag, tillæg til spildevandsplan samt miljøkonsekvensrapporten været sendt i 9 ugers høring ved berørte myndigheder og offentligheden. I løbet af høringsperioden er der indkommet 9 bemærkninger til planforslaget, miljøkonsekvensrapporten og udkast til VVM-tilladelse. Høringssvarene og Sønderborg Kommunes bemærkninger hertil fremgår af dokumentet "Høringsnotat over indkomne bemærkninger", der er vedlagt som bilag 3 til denne afgørelse.

Haderslev Stift, Handicaprådet, Sønderborg Lufthavn, Fiskeristyrelsen og Museum Sønderjylland havde ikke bemærkninger til VVM-tilladelsen.

Søfartsstyrelsen er kommet med en bemærkning om, at man ved etablering af pier mv. fra kysten skal man være opmærksom på havplanens zone N75 (Natur- og miljøbeskyttelsesområde) og overholde den gældende miljø- og naturovgivning for dette område. I bilag 3 – Høringsnotat er der henvist til konkrete afsnit i miljøkonsekvensrapporten, som beskriver, at forholdene er vurderet.

Syd- og Sønderjyllands Politi er kommet med en bemærkning til krydset ved Nordborgvej/Mads Patent Vej. Politiets bemærkning er et udtryk for bekymring for cyklisterne ud fra den indretning af krydset, som fremgik af det fremsendte materiale i 2. offentlighedsfase. Politiet er orienteret om, at der efterfølgende er sket ændringer i krydset. Politiet afventer den endelige situationsplan over indretning og afmærkning af krydset med henblik på godkendelse og samtykke jf. færdselslovens §§ 92, 92a og 100. Bemærkningen medfører ikke ændringer i VVM-tilladelsen.

Der er indkommet en indsigelse mod trafikforholdene på Brokbjergvej. Sønderborg Kommune forventer ikke en væsentlig stigning i trafikken på Brokbjergvej af besøgende fra resortet, men foreslår at trafikudviklingen overvåges for at vurdere om der opstår behov for tiltag, da miljøkonsekvensrapporten beskriver, at der i nogen grad kommer en forøgelse og foreslår en lukning af Brokbjergvej.

I VVM-tilladelsen fastsættes der derfor vilkår om overvågning, som skal indeholde en trafiktælling på Brokbjergvej inden ferieresortet åbner og der skal følges op med en trafiktælling senest 2 år efter åbning (fase 1 og fase 3) i højsæsonen – juli.

Danmarks Naturfredningsforening (herefter omtalt DN) har flere bemærkninger i forhold til landskab, skovbyggelinje, natur og bilag 4 arter.

DN bemærker, at elementer som feriehus på pæle, observatorium, pier og stibro vil medføre landskabsmæssige påvirkninger og i forhold til den uforstyrrelighed i naturen, der er i dag. Sønderborg Kommune er enig i, at der vil ske ændringer i forhold til de forhold, der findes i området i dag, men vurderer, at



der sker en række projektilpasninger, blandt andet efter høringsfasen, som medfører, at projektet er tilpasset til landskab og natur i tilstrækkelig grad.

DN henviser til, at der bør benyttes rødt lys med de laveste mulige farvetemperaturer for ikke at forstyrre bilag 4 flagermusarter og det øvrige dyre- og in-sektiv. Sønderborg Kommune vurderer, at man ved anvendelse af lys med en lav farvetemperatur sikrer tilstrækkeligt mod en væsentlig negativ påvirkning af flagermus.

DN mener ikke, at våde regnvandsbassiner kan sammenlignes med naturlige vandhuller. Sønderborg Kommune er enig i, at man ikke kan sammenligne disse tekniske anlæg 1:1 med naturlige vandhuller. Derimod vil antallet af regnvandsbassiner og deres udformning og tilpasning i landskabet bidrage positivt til naturen i området. Naturen indfinder sig i og omkring regnvandsbas-siner i et vist omfang i løbet af forholdsvis kort tid.

DN opfordrer til, at en tidligere aftale om naturfremmende tiltag, som DN har indgået med bygherren skrives ind i redegørelsen. Sønderborg Kommune vurderer, at der allerede er redegjort for, at de plan-lagte naturfremmende tiltag i resortområdet medvirker til et tilstrækkeligt posi-tivt bidrag. Sønderborg Kommune vil således ikke kræve, at en privat aftale om yderligere naturfremmende tiltag skrives ind i redegørelsen. DN og byg-herren kan på eget initiativ arbejde videre med planlægning af yderligere na-turfremmende tiltag for projektområdet.

DN mener, at der sker et tab for naturen i form af, at flere jorddiger med be-voksning fjernes. Sønderborg Kommune vurderer, at der er sket de projektil-pasninger, der har været muligt for at begrænse ændringer af digernes til-stand. Emnet er også berørt i forbindelse med sagsbehandling af lokalplanen, som bliver meddelt med bonusvirkning.

DN bemærker, at området vil urbaniseres med tekniske anlæg samt støj og forstyrrelser. Sønderborg Kommune er enig i at områdets karakter vil ændre sig, men vurderer samtidig, at der er taget tilstrækkelige hensyn i forhold til at tilpasse projektet landskabs- og naturmæssigt. Der vil med ophør af dyrkning af markarealer og etablering af regnvandsbassiner og etablering af nye be-planteringer ske en række tiltag, som kan bidrage positivt til naturen i området.

DN spørger til, om der er belæg for, at den samlede ændrede påvirkning ikke vil påvirke bilag 4 arter i negativ retning.

Sønderborg Kommune vurderer, at der er redegjort for påvirkning af bilag 4 arter i tilstrækkelig grad i miljøvurderingen. Således er der flere naturfrem-mende tiltag, der vil kunne bidrage positivt til understøtning af bilag 4 arters le-vevis. Her kan nævnes ophør af landbrugsdrift, etablering af regnvandsbassi-ner, nye beplanteringer m.m.



DN er kommet med en bemærkning om skovbyggelinjen, som er behandlet i lokalplanen. Lokalplanen bliver meddelt med bonusvirkning.

DN mener ikke, at det er foreneligt at etablere trætopklatring og trætopbaner i et følsomt naturområde, der huser flere flagermusarter og øvrige dyre- og insekter. Derudover gør DN opmærksom på, at flagermusarter også kan være til stede i egnede træer i perioden, hvor der kan fældes træer med huller og hulheder, der vurderes egnede for flagermus. Sønderborg Kommune vurderer, at der i miljøvurderingen er redegjort i tilstrækkelig grad i forhold til at konkludere, at etablering af Nordals Ferieresort ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af flagermusarter og øvrige arter. Således vil aktiviteter ved trætopklatring og trætopbaner kun foregå i dagtimerne. Eventuelt behov for rydning af flagermusegnede træer vil først ske efter der er veteraniseret erstatningstræer. Der er sat vilkår om dette i denne tilladelse. Der vil derudover ske flere naturforbedrende tiltag i projektområdet bl.a. i form af beplantning og etablering af regnvandsbassiner på arealer, hvor der i dag alene er dyrkede marker.

Miljøstyrelsen har indsendt en bemærkning om, at man i forbindelse med styrede underboringer bør anvende bentonit med et lavt indhold af tungmetaller. Der henvises ligeledes til, at der findes en vejledning om anvendelse af additiver og deres påvirkning af miljøet. Sønderborg Kommune har på baggrund af høringssvaret tilføjet vilkår om anvendelse af bentonit og additiver i denne tilladelse.

Nordborg Resort Ejendomme A/S er indkommet med en bemærkning til vilkår 23 om støj fra varelevering m.v. Virksomheden har ønsket, at varelevering kan foregå på andre tidspunkter end dagtimerne (hverdage kl. 7 – 18 og lørdag formiddag kl. 7 – 14). Virksomhedens rådgiver har kommet med følgende bemærkning:

Det hænger sammen med, at varelevering, selv på stor afstand, ikke kan ske med overholdelse af 35 dB om natten. Der er også en grænseværdi for støjens maksimale værdi på 50 dB, som giver udfordringer. Støj fra varelevering om natten er et kendt problem i detailhandelen.

Det vurderes ikke, at varelevering om natten uden videre kan ske inden for grænseværdien på 35 dB i natperioden (kl. 22-07) med en afstand ca. 200 m til nærmeste sommerhus syd for varegården ved centerfaciliteten. Tilsvarende afstandsbetragtning for støj ved varelevering og affaldsindsamling gør sig gældende for affaldsstationer, linnebygninger og strandcafeen.

Men det kan give mening, at der ikke indarbejdes et forbud mod varelevering om natten, fordi der findes støjsvag teknologi på området, der kan bringes i



anvendelse, eller der alternativt eventuelt kan etableres lokal støjafskærmning, der kan reducere støjen fra varelevering til et acceptabelt niveau. Det vil være bedre, hvis vilkår 23 får følgende ordlyd:

Vilkår 23:

Det er et krav, at afhentning af affald fra den centrale erhvervsaffaldsstation og decentrale affaldsstationer for boligaffald, kun må ske i dagperioden på hverdage kl. 7 – 18 og lørdag formiddag kl. 7 – 14. Det samme gælder udskiftning af container med gødning fra besøgsgråden. Varelevering skal ske uden overskridelse af grænseværdierne for dag/aften/nat på 45/40/35 dB, samt overholdelse af maksimalstøjværdien på 50 dB om natten. Grænseværdierne erstattes af de til en hver tid vejledende grænseværdier på området fra Miljøstyrelsen.

Det kan være hensigtsmæssigt at anføre et sådant krav, fordi ferieresortet kan kontrollere, hvordan varelevering udføres og fx stille krav til leverandørerne. Det kan ferieresortet ikke på samme måde for afhentning af affald, som derfor begrænses til dagperioden. Vilkåret ovenfor giver også mulighed for at kravet til varelevering til en hver tid lever op til de gældende regler.

Sønderborg Kommune vurderer, at bemærkningen kan efterkommes.

8. Partshøring

Miljøkonsekvensrapporten og udkast til VVM-tilladelse, samt bygherres ansøgning inkl. bilag har indgået i den offentlige høring jf. Miljøvurderingslovens § 35. Endvidere er relevante parter hørt ved særskilt henvendelse, jf. forvaltningslovens § 19. Bemærkninger fra høringen og kommunens svar herpå kan ses i det vedlagte høringsnotat, høring fra den 2. februar 2022 – 6. april 2022.

Kystdirektoratet har gennemført en særskilt høring af parter, berørte myndigheder, samt offentligheden. Kystdirektoratet har efterfølgende behandlet indkomne høringssvar i deres tilladelse efter kystbeskyttelsesloven.

9. Gyldighed

Denne tilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet (anlægsarbejdet er påbegyndt) indenfor 3 år efter tilladelsen er meddelt, eller at tilladelsen ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år (f.eks. hvis anlægsarbejdet er gået i stå), jf. miljøvurderingslovens § 39. Herefter bortfalder tilladelsen, og der vil skulle ansøges om en fornyelse af tilladelsen.

10. Kommende projektændringer

Udgangspunktet for VVM-tilladelsen er det projekt, som er anmeldt og beskrevet i miljøkonsekvensvurderingen.

Ændringer i projektet eller væsentlige afvigelser i forudsætningerne for vurderingen af miljøpåvirkningerne skal anmeldes og vurderes i forhold til miljøvurderingsloven (bilag 2, pkt. 13 a). Ændringer eller udvidelser af projekter i bilag



1 eller bilag 2 (hertil hører Nordals Ferieresort), som allerede er godkendt, er udført eller er ved at blive udført, når de kan have væsentlige skadelige indvirkninger på miljøet (ændringer eller udvidelser, som ikke i sig selv er omfattet af bilag 1).

11. Andre tilladelser

Denne afgørelse erstatter ikke tilladelser og godkendelser efter anden lovgivning. Projektet forudsætter derfor, at de nødvendige tilladelser og godkendelser efter anden lovgivning er indhentet, f.eks. byggetilladelse til udførelse af anlægs- og byggearbejder og dispensation, jf. Naturbeskyttelsesloven.

I miljøkonsekvensrapportens kapitel 22 kan ses en samlet oversigt af tilladelse efter anden lovgivning.

12. Offentliggørelse

VVM-tilladelsen og miljøkonsekvensrapporten med bilag, offentliggøres på Sønderborg Kommunes hjemmeside den 6. maj 2022.

13. Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet af enhver med retlig interesse i sagens udfald samt af landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. Miljøvurderingslovens § 50.

Du klager via Klageportalen, som du finder via <https://kpo.naevneneshus.dk>. 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 som fremgår af www.naevneneshus.dk. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet 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 Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indtastet i Klageportalen senest fire uger efter offentliggørelsen af afgørelsen dvs. fredag den 3. juni 2022.



14. Klage over habitatkonsekvensvurderingen

Klageretten over habitatkonsekvensvurderingen af VVM-projektet følger miljøvurderingslovens klageregler.

15. Civilt søgsmål

Et eventuelt sagsanlæg skal i følge Miljøvurderingslovens § 54 stk. 1 være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller - hvis sagen påklages - inden 6 måneder efter, at den endelige afgørelse foreligger.

Venlig hilsen

Troels Dahl
Telefon 8872 5521
tdah@sonderborg.dk

BILAGSOVERSIGT

Bilag 1 Projektbeskrivelsen.

Bilag 2 Miljøkonsekvensrapport.

Bilag 3 Høringsnotat over indkomne bemærkninger, høring fra den 2. februar 2022 – 6. april 2022.