

Sammenfattende redegørelse inklusive overvågningsprogram – supplement til miljøvurderingen af lokalplan 08.01.L03 og tillæg 25 til Kommuneplan 2017

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal planmyndigheden foretage en miljøvurdering, hvis planforslaget antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor er der udarbejdet en miljørapport af forslag til lokalplan 08.01.L03 og kommuneplantillæg 25.

Miljørapporten har medvirket til, at relevante problemstillinger er undersøgt. De væsentligste problemstillinger i tilknytning til projektets hovedforslag og alternativer fremgår af miljørapportens afsnit om miljøpåvirkninger.

Planmyndigheden skal efter den offentlige høring udarbejde en sammenfattende redegørelse for,

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Miljørapporten omfatter en vurdering af de miljømæssige konsekvenser ved planforslagenes realisering med hensyn til følgende parametre:

- at området er beliggende i et udpeget kulturmiljø,
- at der skal sikres væsentlige visuelle forbindelser,
- usikkerhed omkring forekomsten af bilag IV-arter og
- den trafikale påvirkning af området.

Planforslagene og miljøvurderingen har været fremlagt i offentlig høring fra den 11. juni til den 22. august 2021.

Planernes formål er at muliggøre et hotelbyggeri med et etageareal på maks. 9.500 m² - bestående af maks. 6.500 m² til hotelenheder og maks. 3.000 m² service- og fællesarealer.

Miljøhensyn i planen

Planerne fastlægger de fysiske rammer for udformningen og anvendelsen af planområdet til hotelformål. Lokalplan og kommuneplantillæg integrerer miljøhensyn på flere måder:

Disponering - bebyggelse og bygningsvoluminer

Med lokalplanen stilles der krav om beliggenhed og højder på bebyggelse. Således udlægges der i lokalplanen byggefelter, der fastlægger områdets overordnede disponering, bebyggelsens placering samt den maksimale bygningshøjde. Der udlægges udsigtskiler, hvorved der vil blive fastholdt et genoprettet kig mod Ho Bugt.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at bygninger til fritliggende hotelenheder ikke må have et bebygget areal (fodaftryk) større end 120 m², hvorved der sikres åbenhed i bebyggelsen.

Byggeriet kan opføres med en højde på op til hhv. 4 m, 6,5 m og 8,5 m forskellige steder i området.

Beplantning

Der er til lokalplanen vedlagt en planteliste, der beskriver hvilke planter, der må anvendes i området. Plantelisten er udarbejdet ud fra beplantningen i naboområderne og med en intention om at sikre udsigtsforholdene bedst muligt. Plantelisterne indeholder ikke invasive arter.

Bilag IV-arter

For at skabe og forbedre levevilkår for bilag IV-arter i området skal brinker skubbes ned i vandhullet. Dette skal ske på mindst 1/3 af strækningen rundt om vandhullet for at øge arealet af lavvandede områder, hvor haletudser af spidssnudet frø vil have opvækstmuligheder. Der skal samtidigt etableres sand- og stendynger på steder med lysindfald. Hermed menes steder, der ikke ligger i umiddelbar skygge af træer og bygninger.

Bebyggelsens fremtræden

Det har i forbindelse med udformningen af de bebyggelsesregulerende bestemmelser været overvejet, hvilken arkitektur området bør gives. Det har her været overvejet, om bebyggelsen skulle mime de bevaringsværdige klit- og marskgårde i området, eller om bebyggelsen skulle gives et alternativt udtryk. Det er i den forbindelse besluttet, at bebyggelsen ønskes givet et alternativt arkitektonisk udtryk, der tager afsæt i det omkringliggende landskab. Bebyggelsen i planområdet vil være særegen og adskille sig fra landsbyens historiske bebyggelse, hvorved bebyggelse ikke vil blive opfattet som en del af den oprindelige kulturhistoriske landsbystruktur.

Klimasikring

Beregninger i klimatilpasningsplanen viser, at området er i risiko for at blive oversvømmet ved en 100-årsstormflodshændelse, hvilket svarer til vand op til kote 4.80 m DVR90. Byggeri i området skal derfor klimasikres, så det kan klare en sådan hændelse.

Skilte og belysning

Lokalplanområdet er beliggende på grænsen mellem et sommerhusområde og det åbne land og afgrænses desuden mod nord af kulturmiljøet ved Ho. Det er derfor meget væsentligt, at området ikke vil fremstå som en "skilteskov". Der må derfor kun skiltes i begrænset omfang langs Skallingevej samt etableres henvisningsskilte inden for området. Der må kun opsættes henvisningsskilte, der henviser og hjælper gæster til at orientere sig i forhold til området.

Planområdet ligger på kanten af byen og det åbne land. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der skal sikre, at lysforurening fra området minimeres. Belysningsarmatur som f.eks. pullertbelysning må derfor kun laves med lav lyspunkthøjde og kun med nedadrettet lys. Udover pullertbelysning må der opsættes ledelys som f.eks. spots nedgravet i stier og omkring bygninger. Spot må ikke være større end 5 cm, så de ikke får karakter af lysprojektører, lige som deres lysudbredelse skal dæmpes via matteret glas.

Vækst og udvikling

Med lokalplanen gives der mulighed for at opføre et nyt hotel med op til 100 hotelværelser i Ho. Lokalplanens realisering forventes at have en positiv lokaløkonomisk effekt, bl.a. i forhold til beskæftigelse og meromsætning i de eksisterende butikker og serviceerhverv, herunder spisesteder og oplevelsessteder som museer og forlystelsesområder.

Trafik

Lokalplanens realisering vil medføre mere trafik. Der er i forbindelse med miljøvurderingen gennemført en trafikanalyse for at vurdere de trafikale konsekvenser ved lokalplanens realisering.

Der er i lokalplanen bl.a. fastsat bestemmelser om placering af vejadgange, oversigtsarealer, parkering samt stiforbindelser.

Indsigelser

Miljørapporten har medvirket til at afdække planens konsekvenser for de kulturhistoriske sammenhænge, visuelle forbindelser, forekomsten af bilag-IV arter i og omkring området samt den trafikale påvirkning af området.

Miljørapporten har fungeret som et oplysningsgrundlag for udarbejdelsen, vedtagelsen og fremlæggelsen af planforslagene. Under den offentlige høring til planforslagene er der indkommet flere høringssvar fra myndigheder, foreninger og borgere i området – der henvises til høringsnotat, der foreligger som separat dokument. Ingen myndigheder har gjort indsigelse mod planforslagene, dog har Bolig- og Planstyrelsen vejledt i forhold til størrelse og placering af hotelenheder.

Ved indsigelsesfristens udløb var der indkommet i alt 52 indsigelser, som kan læses i resumé og vurdering af indkomne bemærkninger til lokalplan 08.01.L03 og kommuneplantillæg 25.

Bemærkninger behandler alt overvejende de emner, der er behandlet i planforslagenes redegørelse samt i miljøvurderingen.

På baggrund af de indkomne forslag er der fortaget følgende ændringer til lokalplan 08.01.L03:

- Der er tilføjet ny § 7.1.2 med følgende ordlyd: "Bebyggelse skal tilpasses landskabet og kulturmiljøet gennem tilpasning af facadehøjde og tagformer. Således må kun mindre dele af bebyggelsen fremstå med facade i to etager."
- Til redegørelsen er tilføjet: "Bebyggelse i lokalplanområdet skal tilpasses landskabet og kulturmiljøet, herunder den lokale byggestil. Dette skal bl.a. ske gennem tilpasning af facadehøjde og tagform. Bebyggelse skal så vidt muligt ikke etableres med facade i to etager, da dette er fremmed for den lokale byggestil, lige som høje facader vil fremstå markante i det flade landskab omkring Ho.

Lokalplanrådets byggeri skal i dets materialer adskille sig fra de historiske huse i Ho, så der klart kan skelnes mellem kulturmiljøets oprindelige huse og nybyggeri. Lokalplanen fastsætter derfor at bebyggelse skal udføres med facader i træ, og der gives mulighed for, at bebyggelsen gives et moderne udtryk."

Således skal bebyggelse indpasses i landskabet og byggestilen, der kendetegnes ved lave facader og bebyggelse i 1½ etage.

- Til redegørelsen er ligeledes tilføjet: "Farverne er valgt ud fra et ønske om, at bebyggelsen tilpasses landskabet og den lokale vegetation, så bebyggelsen set fra omgivelserne så vidt muligt falder i ét med beplantningen."
- §§ 6.2.4-6.2.7 og 6.2.10 er ændret til:
 - o 6.2.4: Det samlede etageareal i lokalplanområdet må ikke overstige 9.500 m².
 - o 6.2.5 Det samlede etagearealet for hotelenheder må ikke overstige 6.500 m².
 - o 6.2.6 Etagearealet til butik og til fælles- og servicefaciliteter må ikke overstige 3.000 m².
 - o 6.2.7 Der må inden for lokalplanområdet etableres maks. 100 hotelenheder. Den enkelte hotelenhed må have et etageareal på maks. 80 m². Ved udbygning i etaper skal det sikres, at gennemsnitsstørrelsen på samtlige hotelenheder inden for lokalplanområdet efter hver etape er maks. 60 m².
 - o 6.2.10 Det samlede butiksareal må ikke overstige 800 m² i lokalplanområdet.
- Til redegørelsen er tilføjet: "Den enkelte hotelenhed må have et etageareal på maks. 80 m², og den gennemsnitlige størrelse på hotelenhederne må ikke overstige 60 m². Hotelenhederne kan indrettes med et mindre tekøkken."
- Der tilføjes § 5.6.2: "Der skal etableres stiforbindelse til lokalplanområdet som vist på kortbilag 3".
- Til redegørelsen tilføjes: "Der skal etableres sti mellem lokalplanområdet og golfbanen, så det sikres rekreativ forbindelse mellem anlæggene, og så gående mellem hotellet og golfbanens samt dennes øvrige faciliteter ikke nødvendigvis må færdes på Søndertoften".
- Der tilføjes en principiel placering af stiforbindelse mellem lokalplanområdet og golfbanen på kortbilag 3.
- Kortbilag 3 og 4 er justeret, så der er fire udsigtskiler med en bredde på 30-40 m. Kopi af kortbilag 3 er indsat i redegørelsen. Bilag 6 er opdateret, så der vises kig ad en af de nye udsigtskiler.
- Ny § 5.5.10: "Der må ikke etableres parkering inden for udsigtskilerne som vist på kortbilag 3."
- I lokalplanens § 4.2 er teksten ændret til at "Grunde må ikke være mindre end 8.000 m²."
- Til redegørelsen er tilføjet: "Hotellet kan udbygges i etaper. Det skal sikres, at der er det rette forhold mellem størrelsen på fællesfaciliteterne og antallet af hotelenheder ved løbende udbygning. Dette er bl.a. nødvendigt for at kunne opfylde sommerhuslovens krav om reception og bospisningsfaciliteter for tilladelse til erhvervs-mæssig udlejning."
- I lokalplanens § 3.2 er teksten ændret til at "Der må ikke etableres sommerhuse..."
- I lokalplanens § 5.5.1 er teksten ændret til "Der skal anlægges parkeringsbåse efter følgende norm: ..."
- I lokalplanens § 5.5.2 er teksten ændret til "Der skal anlægges mindst 1 handicapparkeringsplads pr. 20 parkeringsbåse."

Alternativer

Der har i forbindelse med projektforslaget været fremlagt muligheder for et større projekt og for et mindre projekt end det omfattet af planforslagene. Det er i forbindelse med vurderingen af størrelsen af et nyt hotel bl.a. vurderet på det forventede kundegrundlag for et golf- og naturhotel og mulighederne for at tilpasse bebyggelsen til byen, landskabet mv. Det er i den forbindelse vurderet, at et hotel med op til 100 enheder og den foreslåede bygningsmasse vil kunne indpasses i forhold til de øvrige hensyn.

Ved 0-alternativet vil størstedelen af planområdet fortsat ikke være omfattet af en kommuneplanramme eller lokalplan og have status som landzone. En mindre del af området vil dog være omfattet af en kommuneplanramme og lokalplan, der udlægger området til rekreative formål, herunder golfbane. Området vil for størstedelens vedkommende henligge, og beplantningen i området ville på sigt potentielt vokse sig større og skærme for udsigten til Ho Bugt fra Skallingevej.

I miljøvurderingen beskrives den nuværende naturtilstand inden for planområdet. Denne status udgør en beskrivelse for 0-alternativet og udgør dermed referencerammen for beskrivelse af potentielle miljøkonsekvenser ved realiseringen af planforslagene.

Overvågningsprogram

Lokalplan 08.01.L03 og kommuneplantillæg 25 fastlægger plangrundlaget for etablering af byggerier og trafik anlæg m.m. I den efterfølgende projektering vil de hensyn, som er beskrevet i miljørapporten og redegørelsen til lokalplanen og kommuneplantillægget, blive inddraget. En efterfølgende VVM-tilladelse til et konkret projekt vil kunne indeholde en række vilkår for bebyggelsen, og der vil i byggesagsbehandlingen blive varetaget relevante myndighedsbeføjelser.

Der er ikke behov for at udarbejde specifikke overvågningsprogrammer. Med denne redegørelse og de ændringer, der er foreslået i planerne, finder forvaltningen, at der er foretaget en miljøvurdering af planerne, som kan danne grundlag for planernes endelige vedtagelse og offentliggørelse.

