

## **Afgørelse: Screening for miljøvurdering af Lokalplan B 15.17.01, Tiny houses i Stege, del af matr. Nr. 3d, Stege Sekstenjorde, 4760 Vordingborg kommune – samt Kommuneplantillæg nr. 43**

Afgørelse om at Lokalplan B 15.17.01 og Kommuneplantillæg nr.43, Tiny houses i Stege, Vordingborg, ikke skal miljøvurderes. Planen skal ikke have udarbejdet miljørapport.

Planen har gennemgået screening ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 3. januar 2023.

Screeningen har gennemgået, om planen har væsentlige indvirkning på:

Miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

### **Afgørelse**

Screeningen af planen har vist, at der ikke er væsentlige påvirkninger af miljøet. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport for planen. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingsloven § 10.

### **Begrundelse**

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, og der er derfor gennemført en screening for at vurdere, om planen kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger, jf. kriterierne i lovens bilag 6.

Formålet med lokalplanen er at anlægge et boligområde med Tiny houses med fokus på bæredygtigt byggeri, i form af små bebyggelser, som optager mindre plads end traditionel bebyggelse. Ligeledes vil etablering af boligområdet give minimal påvirkning af miljøet, som følges af byggeriets omfang og valg af byggematerialer.

Området udgør et geografisk mindre område, som ligger i tilknytning til et eksisterende område med boliger og bebyggelse, samtidig med at det ligger tæt på natur og rekreative områder.

Områdets nære tilknytning til eksisterende bebyggelse medfører, at infrastruktur for vandforsyning og håndtering af spildevand og affald er eksisterende og har desuden kapacitet til at rumme den nye bebyggelse.

Under etablering vil der være de sædvanlige byggegener. Men disse vil være af minimalt omfang for miljøet pga. boligernes størrelser og antal.

Der er foretaget en væsentlighedsvurdering, som konkluderer, at den økologiske funktionalitet af habiturnaturtyper og – arter, som er på udpegningsgrundlag for Natura 2000-området, samt bilag IV-arter forbliver stabil.

Området planlægges indrettet med åbne omgivelser med adskillige fællesfaciliteter og er placeret op af det rekreative område Stege Fælles Bakker. Da der ikke er trafik i området, vil den daglige støjbelastning være minimal. Det vurderes derfor, at der skabes boliger med stor værdi for sociale fællesskaber, sundhed og velfærd.

På baggrund af screeningen vurderes det samlet, at planen ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport i henhold til miljøvurderingsloven.

### **Lovgrundlag**

LBK. Nr. 4 af 3.januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen offentliggøres på Vordingborg Kommunes hjemmeside indtil klagefristen er overstået, 4 uger efter offentliggørelsen.

### **Klagevejledning**

Du og andre med retlig interesse i sagens udfald kan efter miljøvurderingslovens §48 klage over denne afgørelse for så vidt angår retlige spørgsmål. Hvis du ønsker at klage, kan det ske til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Klager indsendes på Klageportalen, der kan findes på borger.dk og virk.dk. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. mens virksomheder og organisationer og foreninger skal betale et gebyr på 1.800 kr. Gebyret skal betales med betalingskort i Klageportalen.

Hvis du har spørgsmål til klagesystemet, eller oplever fejl i klageportalen kan Miljø- og Fødevarerklagenævnets supportfunktion kontaktes på nmkn@naevneneshus.dk eller på telefon 72 40 56 00.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal der sendes en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender anmodningen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, der træffer afgørelse om anmodningen kan imødekommes. Klagefristen er 4 uger efter offentliggørelse af afgørelsen.

### Civilt søgsmål

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved domstolene, skal søgsmål jf. miljøvurderingslovens § 54 være anlagt senest 6 måneder efter offentliggørelsen.

### Plan beskrivelse:

Planens navn: Lokalplan B 15.17.01 Tiny houses i Stege + Kommuneplantillæg nr. 43
Plan ansvarlig: Rebecca Filippa Iversen (reiv)
Miljøvurderingsansvarlig: conni
Miljøvurdering påbegyndt den: 22-01-26
Miljøvurdering afsluttet den: 13-03-26
Kort beskrivelse af planen: Der er truffet politisk beslutning om at igangsætte en planproces for en del af matrikel 3D Stege Sekstendejorder i det nordøstlige Stege. Ejendommen er jf. Kommuneplanen 2022-2034 udlagt til boligområde med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Ejendommen er ca. 17.000 m2 og er beliggende i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres området til byzone. Bygherre ønsker at opfører 24 Tiny houses (huse på maks. 50 kvm i 1,5 etage). Med mulighed for at opfører 20 m2 sekundær bebyggelse i form af overdækket terrasse og væksthuse, pr. Tiny house. Derudover ønskes der opført fælles faciliteter, herunder fælleshus(e) på maks. 500 m2, med tilhørende parkering, cykel-parkering, orangerier, nyttehaver, frugtlunde mv. Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 15 % for hele området. Vejadgangen til området sker fra Pilevej. Der etableres parkering svarende til 0,5 p-plads pr. bolig, som forventes placeret nærliggende vejindgangen til området. Sideløbende med lokalplanen udarbejdes der et tillæg til kommuneplanen som har til hensigt at udvide kommuneplanrammen så den følger lokalplansområdet, samt at ændre statussen fra rekreativt område til boligområde på den tilføjede del af kommuneplanrammen.

### Screening

Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med NEJ, skal projektet underkastes miljøvurdering.

Spørgsmål	Ansv.	Init./dato	JA	NEJ	Bemærkninger
-----------	-------	------------	----	-----	--------------

Planen opfatter kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan?	reiv	15-03-26	X		Området omfatter en del af matr.nr. 3D Stege Sekstendejorder, og ligger i tilknytning til Stege by.
Der er kun tale om mindre ændringer af en gældende planlægning?	reiv	15-03-26	X		Området er i kommuneplanen 2022-2034 udlagt til boligformål, og ligger i tilknytning til eksisterende boligområde og bebyggelse.
Internationale naturbeskyttelsesområder er upåvirkede	conni	13-03-26	X		Der er foretaget en væsentlighedsvurdering, som konkluderer, at den økologiske funktionalitet af habitnaturtyper og – arter, som er på udpegningsgrundlag for Natura 2000-området, samt bilag IV-arter forbliver stabil.
			Hvis kun JA, fortsæt screening	Hvis Nej, gå videre til miljøvurdering	

## Medfører planen væsentlige ændringer eller påvirkninger af miljøet ?

### *Påvirker eller påvirkes planen miljømæssigt negativt af en eller flere af følgende parametre?*

Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et ”ja i væsentlig grad”, skal planen underkastes miljøvurdering. Ansvarlige for de enkelte parametre noterer dato for besvarelse af høringen.

Parameter	Ansv.	Init.	Dato for bedømmelse	Nej – men positiv virkning	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Skal parameteren yderligere bedømmes eller høres?
<b>Ressourcer</b>	Miljøvurdering	conni	13-03-26		X			Lokalplansforslaget skal muliggøre opførelse af bæredygtig og anderledes boformer Da det drejer sig om af Tiny houses er formålet at opføre boliger med minimal brug af ressourcer.	
<b>Affald</b>	Affald		10-03-25		X			Boligerne skal følge den i kommunen gældende affaldsordning.	
	Miljøvurdering	conni	13-03-26					Håndtering af byggeaffald sker efter gældende erhvervsaffaldsregulativ. Byggeaffald forventes af være minimal, pga. omfanget af boligerne – og hensigten om at bygge bæredygtigt	
<b>Spildevand</b>	Spildevand	uho	10-03-25		X			Planens projekt ligger i et OSD område – der må ikke ske nedsivning af spildevandet. Boligerne skal følge den i området gældende spildevandskloakering. Der kan ansøges om løsninger for afledning af regnvand.	
<b>Overfladevand</b>	Lokalplan	reiv			X			Af lokalplanen fremgår at der må anlægges en regnvands sø – og der skal	

								søges udledningstilladelse, såfremt der ledes til vandløb, sø eller hav.	
<b>Grundvand og drikkevand</b>	Vandgruppen	jmsa	17-03-25		X			Projektet ligger i Møn ny vandværks forsyningsområde. Der er kapacitet til at forsyne det planlagte boligområde.	
<b>Luft</b>	Miljøvurdering	conni	15-03-26		X			Der kan forekomme lidt støvgener i forbindelse med anlægsarbejdet	
<b>Støj og vibrationer</b>	Miljøvurdering	conni	13-03-26		X			Området må antages at give samme støjbelastning, som der almindeligvis kan forventes af et boligområde.  Der kan forekomme lidt støj og vibrationer i forbindelse med anlæggelse af området og opførelse af boliger	
<b>Lysgener</b>	Miljøvurdering	conni	13-03-26		X			Det kan være nødvendigt med arbejdes lys hvis byggeriet sker i vinterhalvåret.  Lokalplanen foreskriver max 4 m højde på parkbelysning og nedadvendt og afskærmet lyskilde – og henstiller til at følge anbefalingerne til belysning i forhold til Dark Sky Community	
<b>Jord</b>	Jordforurening	atau	17-03-25		X			Der er høj grad af sikkerhed for at området ikke er lettere forurenede. Det indstilles til kommunalbestyrelsen at området undtages områdeklassificering.	
<b>Trafik</b>	Miljøvurdering	conni	13-03-26		X			Lokalplanen foreskriver at Parkerings og manørevarearealer i lokalplanområdet anlægges efter vejlovgivningsreg-	

							<p>lerne. Der indgår krav om handicap-parkeringsplads.</p> <p>Området er tiltænkt med en befæstet redningsvej – men ellers skal beboerne gå fra parkeringspladser til husene Trafikken på vejerne frem til området må ventes at stige minimalt</p>	
<b>Natur</b>	<p>Væsentlighedsvurdering /Natur Natur Miljøvurdering Vandløb</p>	<p>lies  mkld conni thrtj</p>	<p>05-01-26  13-03-25 13-03-26 11-03-25</p>		X		<p>Der er udarbejdet væsentlighedsvurdering, da det ligger 450 m nord for Natura 2000-området Stege Nor og ca. 1,1 km øst for Hav/kyst mellem Præstø Fjord og Grønsund.</p> <p>Samlet konklusion: Det vurderes at den økologiske funktionalitet af habitatnaturtyper- og arter, som er på udpegningsgrundlag for Natura 2000-området, samt bilag IV-arter forbliver stabil.</p> <p>Planens projekt ligger ikke i økologiske forbindelser eller hindre etablering af søer. Projektet ligger i byzonen i forbindelse med eksisterende boligområde, og påvirker ikke kystnærhedszonen.</p> <p>Matriklen har tidligere været anvendt til landbrugsjord. Det er derfor muligt, at området kan være drænet.</p>	

								Den samlede vurdering er, at planen ikke påvirker miljøet væsentligt.	
<b>Landskab</b>	Plan	reiv	08-10-25		x			<p>Lokalplansområdet er beliggende i det Midtmønske landbrugslandskab. Området består i dag af rekreativt området i form af græsmark, som grænser op til Stege Fælled Bakker i østlig retning. Arealet består af et fladt åbent område, uden yderligere beplantning, stiforløb, søer eller lignede.</p> <p>Lokalplanen vurderes ikke at påvirke landskabet.</p>	
<b>Kulturarv</b>	Plan	reiv	08-10-25		x			<p>Museum Sydøstdanmark har udført en arkivalisk kontrol og kan meddele, at der på matrikel 3d Stege Sekstenjorder er registreret fortidsminder i form af en sten med skåltegn fra oldtid (sb. 050509-137) samt bopladsspor fra oldtid i form af en kogegrube (sb. 050509-134). På nabomatriklen 3az direkte syd for det aktuelle areal blev der i sommeren 2024 udgravet spor efter omfattende bebyggelse fra neolitikum og bronzealder samt en enkelt jordfæstegrav fra samme periode (sb. 050509-133). Bebyggelsessporene fremstod ikke afgrænset af undersøgelsen, og der således en stærk formodning om, at der også vil kunne findes væsentlige fortidsminder på det aktuelle areal.</p>	

								Museum Sydøstdanmark foretager en arkæologisk forundersøgelse af arealet forud for anlægsarbejde.	
<b>Projektets betydning for sundhed og velfærd.</b>	Miljøvurdering	conni	13-03-26		X			Projektet skaber mulighed for en nyere bo-form hvor der er fokus på samvær og fællesskaber omkring fælles faciliteter. Desuden er der nærhed til natur med grønne forbindelser mellem husene og rekreative områder – både på plan- området og det nærliggende område. Det vurderes at have en god indflydelse på mentalt og fysisk sundhed.	
				Hvis ”Nej” eller ”Ja i mindre grad”, fortsæt screening.			Hvis ”Ja i væsentlig grad”- gå videre til miljøvurdering.		

**Vil et eller flere af følgende punkter få negativ betydning for planens indvirkning på miljøet?**

Karakteren af planens miljømæssige indvirkninger	Ansv.	Init.	Dato for Bedømmelse	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Eventuel høring?	Bemærkninger
<b>Vil planens omfang i form af forurening belaste det omgivende miljø</b>	Miljøvurdering	conni	13-03-26	X				Lokalplanen omhandler anlæggelse af en bydel med Tiny houses, med fokus på bæredygtigt byggeri. Både i omfang og ved valg af byggematerialer, må det forventes at give en mindre miljøbelastning end traditionel beboelse. Planen vil derfor ikke belaste det omgivende miljø væsentligt.
<b>Vil den fysiske størrelse af planen få betydning for miljøet</b>	Miljøvurdering	conni	13-03-26	X				Lokalplanen udgør et mindre geografisk område i forhold til Stege by. Der er fokus på små bebyggelser som optager mindre plads end traditionel bebyg-

<b>ved at optage for meget plads rent fysisk?</b>								gelse. Og med en stor andel af åbne omgivelser. Den fysiske størrelse af planen vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt
<b>Vil projektet i etableringsfasen belast omgivelserne væsentligt miljømæssigt?</b>	Miljøvurdering	conni	13-03-26	X				I anlægs- og byggefasen forventes byggestøj og -støv. Det vil dog være af begrænset omfang, pga. boligernes størrelser og antal. Derfor vil det ikke påvirke omgivelserne væsentligt.
<b>Vil planen på sigt give miljømæssige gener?</b>	Miljøvurdering	conni	13-03-26	X				Affald og spildevand kan håndteres efter gældende regler og metoder. Støj belastningen i området vil være minimal, da der ikke er trafik på området. Desuden understøtter lokalplanen intentionerne i Dark Sky i forhold til belysning.  Lokalplanen vil derfor ikke på sigt give miljømæssige gener.
<b>Vil flere miljøparametre sammenlagt medføre en større miljøpåvirkning?</b>	Miljøvurdering	conni	13-03-26	X				Da området tidligere har været ubebygget, vil der blive en større brugsbelastning af området. Etablering og drift vil give en mindre miljøpåvirkning. Det vurderes sammenfattende, at lokalplanen giver mulighed for etablerer et boligområde med minimal påvirkning af miljøet.
				Hvis "nej" eller "ja i mindre grad" skal der ikke foretages miljøvurdering.	Hvis "ja i væsentlig grad" gå til miljøvurdering.			

**Endelig samlet resultat af screening. Udfyldes af tovholder på miljøscreening.**

Resultat	Ja	Nej	Ansvarlig signatur / dato
Skal der foretages miljøvurdering af projektet?		X	13-03-2026. conni
Eventuel kommentar:			

Følgende tekst indsættes i planforslaget dersom planen ikke skal miljøvurderes:

**UDEN MILJØVURDERING**

*Planen har gennemgået screening ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Screening har gennemgået om planen har væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.*