



## NOTAT

### **Høringsudkast til udtalelse om afgrænsning af samskrevne miljøkonsekvensrapport og miljørapport for boliger og hotel ved Havneby på Rømø.**

#### Indhold

|                                                                          |   |
|--------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Om udtalelsen.....                                                    | 2 |
| 2. Krav om miljøvurdering.....                                           | 2 |
| 3. Lovkrav til indholdet af miljøvurderingen.....                        | 2 |
| 4. Miljøvurderingens form og struktur.....                               | 2 |
| 5. Projektbeskrivelse.....                                               | 3 |
| 6. Projektområde.....                                                    | 6 |
| 7. Forhold til anden planlægning, lovgivning og berørte myndigheder..... | 7 |
| 8. Høring.....                                                           | 9 |
| 9. Indhold og kvalitet i miljøvurderingen.....                           | 9 |

## **1. Om udtalelsen**

Rømø Hafen Immobilien ApS, har ansøgt om et bolig- og hotelprojekt, herunder udarbejdelsen af et kommuneplantillæg og lokalplan, som er omfattet af lovens bilag 2, jf. lovens § 21, og Bygherre har søgt om en frivillig udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport for projektet, jf. § 19, stk. 4 i miljøvurderingsloven<sup>1</sup>. Der skal således udarbejdes en miljørapport og en miljøkonsekvensrapport.

Nærværende dokument er et udkast til en udtalelse om afgrænsningen af de ovennævnte miljøvurderinger. Den endelige udtalelse fastlægger det nødvendige indhold af miljørapporten, jf. § 11, og miljøkonsekvensrapporten, jf. § 23. Udkastet er udarbejdet på baggrund af projektets oplysninger og Tønder Kommunes egne erfaringer og viden omkring potentielle miljøpåvirkninger for lignende projekter. Den endelige udtalelse vil indarbejde relevante tilbagemeldinger fra en høring, jf. § 32, stk. 3 og § 35, stk. 3. Udkastet sendes i høring hos offentligheden, berørte myndigheder og berørte stater.

Da der er et større sammenfald imellem indholdet af, og processen for, miljørapporten og miljøkonsekvensrapporten, har Tønder Kommune vurderet, at det er hensigtsmæssigt for det videre forløb, at de to rapporter samskrives. Den samskrevne rapport benævnes herefter "miljøvurderingsrapporten". Samskrivningen har til formål at gøre miljøvurderingen mere overskuelig for såvel borgere som myndigheder. Ligeledes vil dele af processen, såsom nuværende høring, kunne sammenlægges, med samme formål til hensigt.

## **2. Krav om miljøvurdering**

Opførelsen af et område til boliger og hotel på Hollænderstræde i Havneby, matr.nr. 1334a Kirkeby, Rømø, er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, der foreskriver at der skal foretages en miljøvurdering af planer og programmer, hvor disse vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Bygherre har jf. § 19, stk. 4, anmodet om frivilligt at udarbejde rapporten. Da projektet er omfattet af bilag 2, skal VVM myndigheden på grundlag af bygherrens ansøgning, jf. Miljøvurderingslovens § 19, give afgørelse om, hvorvidt der for projektet skal udarbejdes en miljøkonsekvens rapport, jf. Miljøvurderingslovens § 21. Bygherre har jf. Miljøvurderingslovens § 19, stk. 4, anmodet om frivilligt at udarbejde rapporten.

Tønder Kommune er myndighed for behandlingen af sagen, jf. § 17.

I kraft af § 15, stk. 1, nr. 3 skal Tønder Kommune give skriftlig tilladelse før projektet må påbegyndes.

## **3. Lovkrav til indholdet af miljøvurderingen**

Miljørapporten skal udarbejdes i henhold til kravene i § 12, stk. 1-4 og bilag 4, og miljøkonsekvensrapporten skal overholde kravene i § 20, stk. 1-6 og bilag 7.

Jf. § 20, stk. 3 skal miljøkonsekvensrapporten lægge nærværende udtalelse til grund og indeholde de oplysninger, der med rimelig kan kræves, for at der kan nås frem til en begrundet konklusion om projektets væsentlige indvirkninger på miljøet, med hensyntagen til gældende viden og vurderingsmetoder.

## **4. Miljøvurderingsrapportens form og struktur**

Vurderingen af hvorvidt Tønder Kommune finder emner væsentlige for miljøvurderingen fremgår af tabel 1 i afsnit 9.

Den endelige, samskrevne miljøvurderingsrapport behøver ikke følge strukturen fra nærværende udtalelse, men det er afgørende for processen, at kravene stillet heri er dækket ind i rapporten.

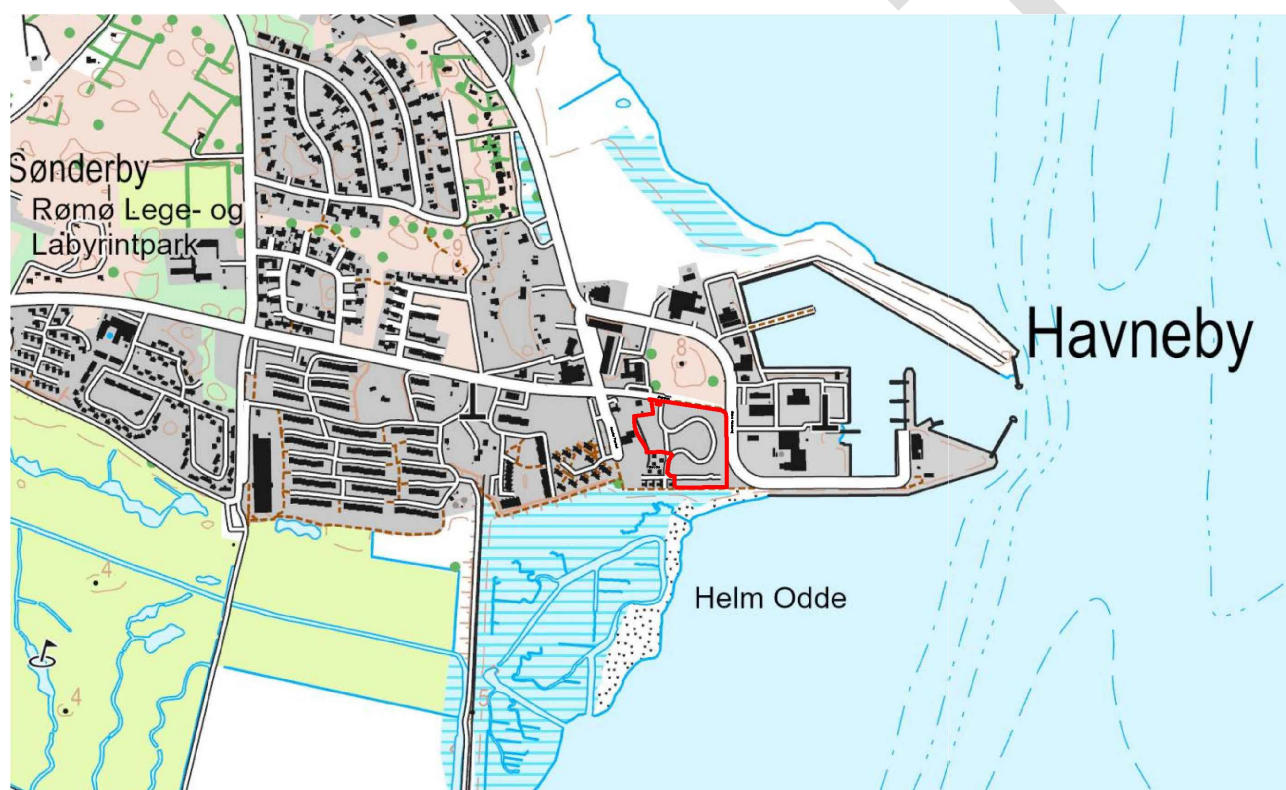
---

<sup>1</sup> LBK nr 4 af 03/01/2023 Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - Miljøvurderingsloven

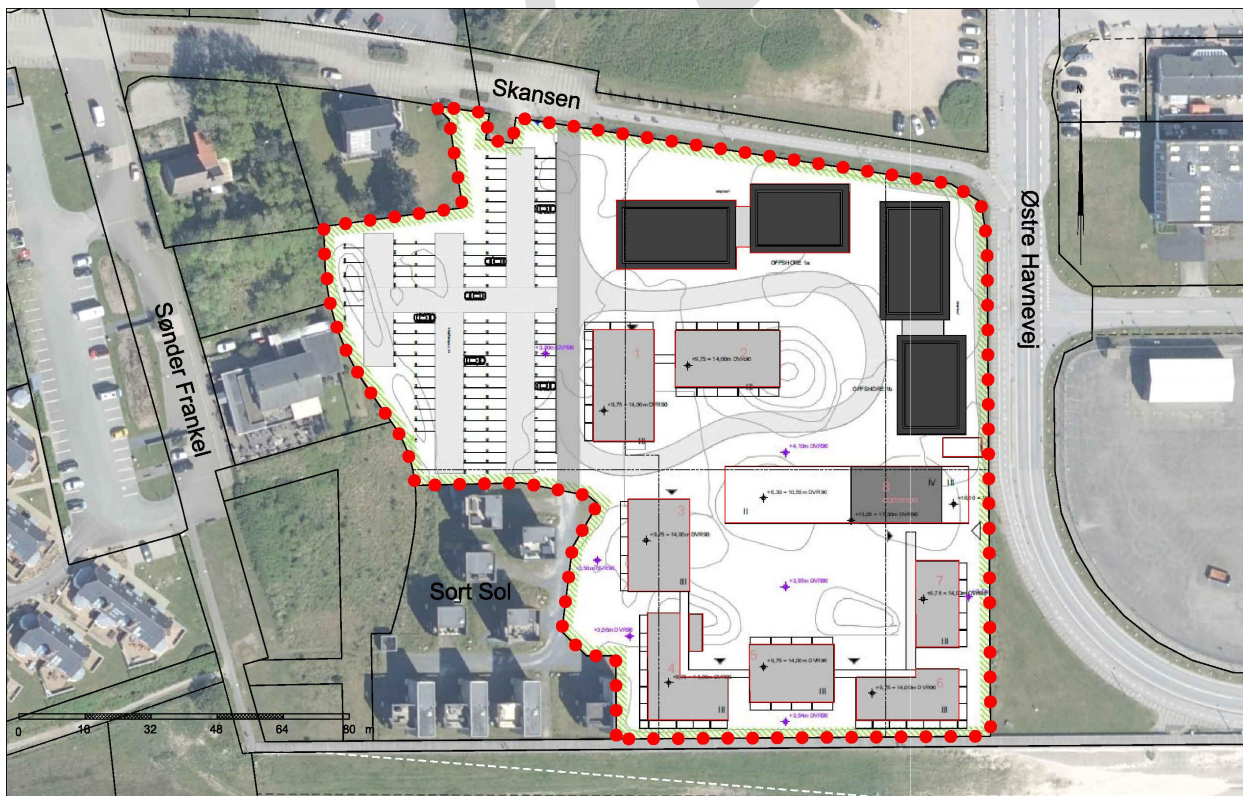
Tønder Kommune ønsker, at miljøvurderingsrapporten formidler projektet og resultater af miljøundersøgelserne på en læsevenlig måde. Der lægges vægt på, at det "Ikke-tekniske resumé" skal kunne læses og forstås af personer uden faglig viden om miljøpåvirkninger. For resten af miljøvurderingsrapporten lægges der mere vægt på, at der ikke gås på kompromis med det faglige indhold og kvalitet, frem for at øge læsevenligheden. I tilfælde af særligt teknisk tunge afsnit eller baggrundsrapporter, som er relevante og understøtter miljøvurderingen, kan disse vedlægges som bilag, mens beskrivelser, vurderinger og konklusioner fra sådanne bilag indgår i en komprimeret form i selve miljøvurderingsrapporten.

## 5. Projektbeskrivelse

Tønder Kommune har modtaget en ansøgning fra Rømø Havn Immobilien ApS, om at indlede planlægningsarbejdet for etablering af et nyt område med boliger samt et hotel indenfor et areal afgrænset til 17.924 m<sup>2</sup>. Der er ansøgt om et specifikt projekt for boligbyggeriet, mens hotelprojektet fortsat er under udvikling. Plangrundlaget skal indeholde både bolig- og hotelprojektet. Samlet set skal plangrundlaget give mulighed for et bebygget areal til etagebyggeri for boliger på ca. 14.100 m<sup>2</sup> og et bebygget areal til etagebyggeri for hotelværelser og fællesfaciliteter på maks. 9.540 m<sup>2</sup>.



Figur 1: Oversigtskort, der viser placeringen af plan- og projektområdet markeret i rød streg i Havneby, Rømø.



Det ansøgte projekt forudsætter, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen og en lokalplan med tilhørende miljøvurdering. Lokalplanen og kommuneplantillægget vil indeholde bestemmelser omkring

- Arealanvendelse til boligområde og hotel
- Parkeringsanlæg, veje, stier og vejadgang
- Bebyggelsesregulering i form af placering, højde, volumen og materialer
- Beplantning, ubebyggede områder, fælles opholdsarealer og terrænregulering
- Forudsætning for ibrugtagning

Projektområdet udgør i alt ca. 17.924 m<sup>2</sup>. Heraf forventes et etageareal op til ca. 14.100 m<sup>2</sup> at kunne anvendes til bebyggelse. Bebyggelsen fordeles med op til ca. 4.560 m<sup>2</sup> til boliger og op til ca. 9.540 m<sup>2</sup> til hotel, heraf 2.020 m<sup>2</sup> til en fællesbygning. Den samlede bebyggelsesprocent for området vil derved blive op til ca. 80 %. Det resterende areal vil blive anvendt til interne veje, stier, parkering, opholdsarealer samt bevarelse af klitnatur.

Projektet bliver udført i to etaper, hvor 1. etape omhandler opførelsen af boliger, som placeres i det nordøstlige hjørne langs Hollænderstræde og Østre Havnevej, mens etape 2 omhandler opførelse af et hotelprojekt som placeres i den sydlige del af projektområdet, med bebyggelse med facader mod Østre Havnevej og kysten. Boligprojektet er velbeskrevet, mens hotelprojektet i maj 2025 stadig er på tegnebrættet, dog er der taget stilling til begrænsninger i form af højde, volumener og afstand til skel, hvilke kan indarbejdes som bestemmelser i lokalplanen for hele projektområdet.

Alle bygninger opføres på søjler, for at følge retningslinjerne for stormflodssikring med en sokkelhøjde min. i kote 4,6 m DVR90. Alle bygninger sikres desuden mod stormflod til en højde på 5,2 m DVR90.

Boligprojektet består af etagebyggeri i 3 etager, med højde på 9,50 m, som svarer til kote 13,50 m DVR90. Der etableres bil- og cykelparkering i stuen samt fællesfaciliteter, herunder vask, lager og teknik. På 2. og 3. etage etableres i alt 72 lejligheder til brug for offshore-medarbejdere. Lejlighederne er fordelt på fire bygningskroppe, som er sammenbygget to og to af en mellembygning med trappetårn, som løfter sig ca. 0,70 m over boligbyggeriet med højde på 10,2 m, som svarer til kote 14,2 m DVR90. Der placeres to sammenbyggede etageboliger med facadespring mod Hollænderstræde, og to mod Østre Havnevej. Der gives mulighed for udendørs opholdsarealer på terrasser tilknyttede den enkelte bolig. Et antal parkeringsbåse placeres under bygningerne.

Hotelprojektet omfatter etagebyggeri i 3-4 etager. Byggeri med hotelværelser vil som udgangspunkt bestå af 3. etager. Udelukkende Hotellets fællesbygning vil bestå af etagebyggeri i 4. etager. Hotelbyggeri i 3 etager, vil have en maks. højde på 10,50 m, som svarer til maks. kote 14,75 m DVR90, og hotelbyggeri i 4 etager, vil have en højde på maks. 13,10 m, som svarer til maks. kote 17,35 m DVR90.

I byggeri til hotelværelser etableres cykelparkering, bilparkering, samt opholdsarealer i stueetagen. På 2. og 3. etage etableres maks. 80 hotelværelser. For fællesbygningen disponeres det indendørs areal med lounge, restaurant, spa og wellness.

Der etableres parkeringsbåse i forholdet 1:1 i relation til antallet af lejligheder og hotelværelser samt 10 parkeringspladser til personale. I alt forventes der etableret cirka 160 parkeringsbåse.

Derudover omfatter projektet anlæggelse af interne veje, stier og parkeringsarealer i projektområdet, samt en bearbejdning af de ubebyggede arealer med variation i terrænet a la små klitter, som får en naturlige beplantning, dvs. med et plantevalg der er hjemmehørende og egnskarakteristisk for Rømø.

Bebyggelsen langs planafgrænsningen, herunder Hollænderstræde og Østre Havnevej består som udgangspunkt af en randbebyggelse, hvor der enkelte steder er forsætninger, der både skaber hjørner, nicher og små, lokale byrum med mulighed for læ.

Fra Skansen vil der via Østre Havnevej være indkørsel til Hollænderstræde og derfra til bolig- og hotelområdet med parkering til cykler og biler både under bolig- og hotelbygningerne og på terræn. Hollænderstræde anvendes fortsat som adgangsvej for boligområdet, Sort Sol, hvor adgangsvejen som anvendes i dag opretholdes med mere eller mindre samme placering, hvorimod den til samme formål udlagte vej i hestesko-vejforløb nedlægges i matriklen. Projektet indebærer desuden at der opretholdes en gennemgang for gående gennem området fra Skansen til Østre Havnevej.

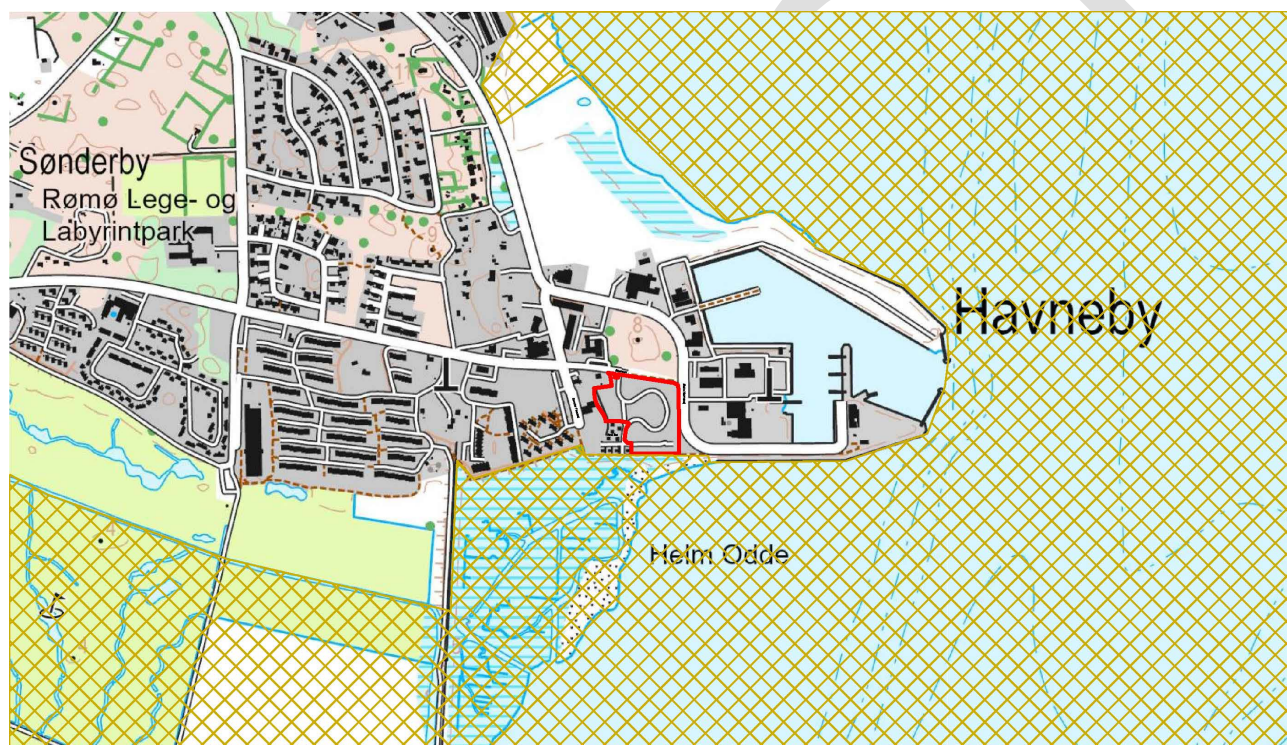
Kantzonen langs boligernes facader vil anvendes til at etablere buske og urter, og regnvandshåndtering. Det samme gælder for øvrige ubebyggede arealer, hvor der herudover også vil etableres enkelte træer.

For det overordnede projektområde etableres en åbning i karreen langs Østre Havnebyvej, med mulighed for gennemgang til Skansen.

## 6. Projektområde

Projektområdet og dets geografiske placering i Havneby, vises på figur 1-2 ovenfor, hvor det ses at arealet er bygningsløst, og benyttes til gennemgangsområde og hundeluftning.

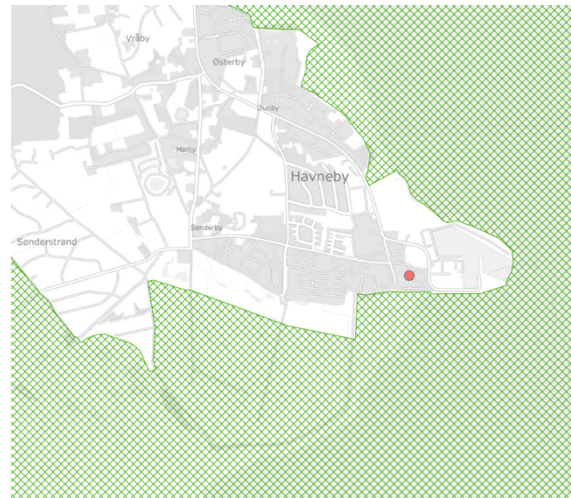
Plan- og projektområdet er placeret umiddelbart op ad Natura 2000-område nr. 89 "Vadehavet", hvor den aktuelle del omfatter habitatområde H78 "Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde", fuglebeskyttelsesområde F57 "Vadehavet", og fuglebeskyttelsesområde F65 "Rømø". Fuglebeskyttelsesområderne F57 og F65 omfatter begge en del af Ramsarområde nr. 27 "Vadehavet".



Figur 5. Natura 2000 udpegning for nr. 89, herunder sammenfald med udpegning for Habitatområde H78, Fuglebeskyttelsesområder F57 og F65, og Ramsarområde nr. 27, Vadehavet.



Fuglebeskyttelsesområder F57 Vadehavet (til havs) og F65 Rømø (landjord)



Habitatområde H78 "Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde"



Ramsarområder nr. 27 "Vadehavet"

## 7. Forhold til anden planlægning, lovgivning og berørte myndigheder

Miljøvurderinger af planer skal jf. bilag 4 redegøre for planens forbindelse med andre relevante planer, programmer og miljøbeskyttelsesmål. Efterfølgende skal redegøres for de umiddelbare forbindelser og påvirkninger, samt berørte myndigheder.

Kommuneplan:

Plan- og projektområdet er omfattet af Kommuneplanen 2017-2029 for Tønder Kommune, og er ikke i overensstemmelse hermed. Da kommuneplanen ikke er i overensstemmelse med bolig- og hotelprojektet, skal der derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, hvor bestemmelserne i nuværende kommuneplanramme ændres. Kommuneplantillægget har til formål at fastsætte de overordnede retningslinjer for udarbejdelsen af lokalplanen, herunder særligt byggeriets højde, omfang, placering og retningslinjer for indpasning i forhold til strategiske og lokale interesser.

### Nationalpark Vadehavet

Der er ikke kommunale særskilte retningslinjer for hovedstruktursemnet *Nationalpark Vadehavet*.

### Kystnærhedszonen

Arealer i byzone, der ligger kystnært, er ikke omfattet af kystnærhedszonen, men indgår i den kystbære del af byzonen. Plan- og projektområdet er derfor ikke omfattet af retningslinje 2.1.2., men der skal foretages vha. vurdering af det bebyggede miljøes påvirkning på kystlandskabet.

### Klimatilpasning

Der skal altid foretages en vurdering af behovet for klimatilpasning, når der igangsættes planlægning for arealer, der er i væsentlig risiko for oversvømmelse. Det skal ske på baggrund af statslige retningslinjer om klimasikring og oversvømmelse. Arealerne friholdes for bebyggelse, eller der etableres foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse. Ved planlægning indarbejdes der klimasikring, jf. kommuneplanens retningslinje 8.7.6 og kystdirektoratets vejledning.

Overfladevand skal desuden afledes, så det forhindrer skader, som følge af oversvømmelse fra kraftig regn. Ved planlægning indarbejdes der klimasikring, jf. kommuneplanens retningslinje 8.7.4.

### Uønsket skovrejsning

Plan- og projektområdet er omfattet af udpegningen for uønsket skovrejsning, idet arealet er udlagt til byvækst, jf. retningslinje 2.2.3.

### Værdifulde kulturmiljøer

Kulturmiljøerne indeholder en række kulturspor, som beskriver udviklingen i landskabet, bebyggelser, levevilkår, måden at bo på eller den specielle arkitektur, der knytter sig til det enkelte område. Ved planlægning skal disse værdier sikres og værnes om, jf. retningslinje 3.1.5.

### 13 km-zone Skrydstrup og Rømø

Kommuner må ikke planlægge for ny eller intensiveret arealanvendelse inden for Forsvarsministeriets flyvekorridorer mellem Flyvestation Skrydstrup og Vadehavet. Ved planlægning skal de nationale interesser sikres.

### Konsekvenszone veje

Der er udlagt konsekvenszone om Østre Havnevej pga. miljøgener i form af vejstøj. Ved planlægning skal det sikres, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier imødekommes, jf. retningslinje 6.6.3.

### Turistområder

Plan- og projektområdet er omfattet af planlægning for boliger i kystlandskabet i byzone, og er derfor ikke omfattet af retningslinjer for turismeområder.

### Anden planlægning

Af anden planlægning som der skal vurderes på, er nedenstående, ikke udtømmende liste, inspiration.

- Tønder Kommunes planstrategi
- Tønder kommuneplan
- Tønder Kommunes vandforsyningsplan
- Tønder Kommunes indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse
- Kystdirektoratets risikoområder
- Vandområdeplanen
- Klimaprogram 2021
- FNs klimakonvention
- FNs verdensmål
- Landsplandirektiver
- En fællesretning for Rømø 2025 - Udviklingsplan

### Anden lovgivning

Af eksisterende lovgivninger som der skal vurderes på, er nedenstående, ikke udtømmende liste, inspiration.

- Internationalt beskyttet flora, fauna og naturtyper – Nature 2000-områder, bilag IV-arter m.m.
- Landskabsudpegninger
- Fredninger
- Fredede fortidsminder
- Naturområder samt bygge- og beskyttelseslinjer beskyttet jf. §§ 3, 8, 15-19 i naturbeskyttelsesloven
- Fredskov
- Kortlagte jordforureninger

- Habitatbekendtgørelsen
- Naturbeskyttelsesloven
- Planloven – kystlandskabet, pl. § 5, kystnærhedszone - byzone
- Jordforureningsloven
- Miljømålsloven
- Miljøbeskyttelsesloven
- Museumsloven
- Vejloven
- Vandforsyningsloven

*Følgende er vurderet som berørte myndigheder og er blevet hørt i høring af "udkast til afgrænsning", jf. §35 stk. 3.:*

- Tønder Kommune
- Slots- og kulturstyrelsen (UNESCO Verdensarv)
- Miljøstyrelsen
- Plan og Landdistriktsstyrelsen
- Naturstyrelsen
- Museum Sønderjylland
- Energinet
- N1 Forsyningsselskab
- Tønder Forsyning
- Kystdirektoratet

*Høringen fremsendes i øvrigt til følgende, relevante interesseorganisationer:*

- Danmarks Naturfredningsforening
- Dansk Ornitologisk Forening
- Friluftsrådet

## 8. Høring

*Afsnittet tilrettes efter afsluttet høring og indarbejdelse af høringssvar.*

Nuværende høring af udkastet til udtalelsen om afgrænsningen af den samlede miljøvurdering har til formål at indsamle forslag til emner der skal belyses ved udarbejdelsen af miljøvurderingen. Høringen forløber i perioden **5. juni 2025 til 2. juli 2025**, og udsendes til offentligheden og berørte myndigheder.

(Efter høringen opsummeres forløbet og der udarbejdes en opsamling på høringssvar her.)

Samtlige høringssvar er vedlagt i et særskilt dokument, hvor de er samlet og beskrevet. Alle svar er gennemgået med henblik på at vurdere hvorvidt og i hvilket omfang høringssvarenes forslag skal indgå i det videre arbejde med miljøvurderingen. Der gøres opmærksom på, at myndigheden ikke er forpligtet til at inddrage samtlige høringssvars forslag, men skal vurdere, hvad der er relevant for sagen.

## 9. Indhold og kvalitet i miljøvurderingsrapporten

Formålet med miljøvurderingsrapporten er at beskrive, analysere og vurdere projektet og plangrundlagets miljøpåvirkninger. Krav til indholdet beskrives i afsnit 3 og suppleres med relevante emner fra høringen.

Emneoversigten, tabel 1, afgrænser hvilke oplysninger der skal medtages i miljøvurderingsrapporten. Udtalelsen om afgrænsningen kan revideres, hvis eventuelle ændringer i projektet bevirker, at nye oplysninger bør indgå i miljøvurderingen.

Miljøvurderingsrapporten skal omhandle både væsentlige negative såvel som positive virkninger af projektet. Karakteren af en påvirkning vil ofte være subjektiv, hvorfor det er vigtigt, at påvirkninger og konsekvenser ikke undlades, selvom de fra bygherres synspunkt er positive.

Emneoversigten vedrører både anlægs-, drifts-, og demonteringsfasen for projektet.

UDKAST

**Tabel 1 – Emneoversigt**

| Miljøfaktor                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Vurdering af påvirkning<br><i>Skal indgå /<br/>Skal ikke indgå</i> | Beskrivelse af påvirkning                                                                                                                                                                                                                                                                        | Metode                                                                                               | Datagrundlag |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Befolkningen</b><br>Enhver, hvis tilværelse kan tænkes påvirket væsentligt af projektets miljømæssige indvirkninger, uanset afstanden fra projektet. Befolkningen kan således omfatte mennesker, som bor langt fra projektet, hvis det vil indebære væsentlige ændringer af kendte landskaber og rekreative arealer. |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                      |              |
| <b>Friluftsliv og rekreativ værdi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Skal ikke indgå                                                    | Områdets eksisterende anvendelse som ubebygget areal ved havnen lægger ikke op til rekreativ anvendelse af området, ud over en mere direkte gennemgang fra Hollænderstræde til Østre Havnevej<br><br>Planlægning og projekt påvirker ikke friluftsliv eller rekreative værdier.                  | Forhold omkring <i>Friluftsliv og rekreative værdier</i> belyses ikke yderligere i miljøvurderingen. |              |
| <b>Rådighedsindskrænkelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Skal ikke indgå                                                    | Omgivelserne benytter udelukkende plan- og projektområdet som et gennemgangsareal i forbindelse med gåture i området, herunder hundeluftning, ved at der er strækninger, der giver en mere direkte gennemgang fra Hollænderstræde til Østre Havnevej. Planlægning og projekt fjerner ikke mulig- | Forhold omkring <i>Rådighedsindskrænkelse</i> belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.            |              |

|                                                |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                |                 | heden for gennemgang.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>Sikkerhed ift. person- og ejendomsskade</b> | Skal ikke indgå | Der er ikke sikkerhedsmæssige konsekvenser af projektet og planlægningens gennemførelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Forhold omkring <i>Sikkerhed ift. person- og ejendomsskade</i> belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.                                                                                                                                                 |  |
| <b>Trafik</b>                                  | Skal indgå      | <p>Der kan tilføjes/ændres i infrastrukturen i plan- og projektområdet i form af interne veje og stier. Projektet indebærer at der etableres gennemgang for gående gennem området fra Skansen til Østre Havnevej. Derudover bliver vejadgangen fra Skansen til Sort Sol opretholdt, som den benyttes i praksis i dag, mens den udlagte vej i hesteskololoopet, som fremgår af matrikelkortet, aflyses, som adgangsvej til bebyggelsen, Sort Sol.</p> <p>Det vurderes på denne baggrund at realisering af lejligheds- og hotelprojektet ikke begrænser naboers, Sort Sol, adgang til egen bolig. Det vurderes derudover, at offentlighedens mulighed for gennemgang i projekt området opretholdes.</p> <p>Anlægsfase.<br/>Det skal undersøges hvorvidt anlægsfasen giver an-</p> | På baggrund af en redegørelse for aktiviteter i anlægsfasen, herunder brug af den adgangsgivende vej på Hollænderstræde, skal der foretages en kvalitativ vurdering af om der vil være påvirkninger for adgangsmulighederne for nabobebyggelsen, Sort Sol. |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                         |                   | ledning til at påvirke adgangsforholdene til nabolighederne, Sort Sol.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Menneskers sundhed</b><br>Miljømæssige faktorer som kan indvirke på menneskers sundhed. Det kan eksempelvis være støj, vibrationer, magnetfelter, røg, støv, lugt eller andre emissioner, som kan påvirke sundheden, herunder sikkerheden/trygheden. |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Støj og lavfrekvent støj</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>Skal indgå</b> | <p>Driftsfasen:<br/>Planområdet er beliggende tæt ved to støjklinder, herunder Havnebyvej og erhvervsområde.</p> <p>Virksomhedsstøj og lavfrekvent støj<br/>Det skal undersøges om der er sket væsentlige ændringer i virksomhedstyper og aktiviteter siden LP 239 blev udarbejdet, og der skal tages stilling til om ændringerne nødvendiggør en ny støjberregning, med evt. udpegn af afværgeforanstaltninger.</p> <p>Trafikstøj<br/>På baggrund af trafiktællinger 2024</p> | <p>Vurdering på baggrund af støjudtalelse eller støjberregning</p> <p>Kvalitativ vurdering.<br/>Evt. ny støjberregning</p> <p>Vurderingsmål/grænseværdier:</p> <p>Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder.<br/>Ekstern støj fra virksomheder, Vejledning nr. 5/1984.<br/>Grænseværdier som gældende for områdets faktiske anvendelse.</p> <p>Lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer i eksternt miljø. Orientering nr. 9/1997.</p> <p>Vurdering på baggrund af støjberregning</p> | <p>Tidligere vurderinger lægges til grund og der laves en vurdering af om anvendelserne i området har ændret sig væsentligt. Eventuelt nye målinger, hvis det viser sig nødvendigt.</p> <p>Beregning af trafikstøj fra Østre Havnevej på baggrund af ÅDT, trafiksammenligning, asfalt.</p> |

|                                 |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Støj i anlægsfase</b></p> | <p><b>Skal indgå</b></p> | <p>skal der laves nye beregninger på trafikstøj, for at få et tidssvarende estimat på støjen, og evt. overskridelse af grænseværdier. Hvis støjberegneren umiddelbart kan vurdere, at støjisolering og støjafskærmning dvs. med byggematerialet og hegn, kan hindre overskridelse af trafikstøj, og denne indarbejdes i plandok. kan beregningen evt. undlades.</p> <p>Parkering og støj til omgivende naboer. På baggrund af situationsplanen for det samlede projekt, skal der udarbejdes en udtalelse vedr. evt. støjproblematikker for parkering til naboliger, og hvis nødvendigt, en støjberegning.</p> <p>Anlægsfasen:</p> <p>Byggearbejdet anmeldes hos Tønder Kommune. Støj vil forekomme i forbindelse med søjler nedrammes, og øvrig byggearbejde står på samt ved kørsel af maskiner. Anlægsarbejdet vil foregå i dagti-</p> | <p>Vurdering på baggrund af støjudtalelse eller støjberegning</p> <p>Vurdering på baggrund af støjudtalelse eller støjberegning</p> <p>Kvalitativ redegørelse for arbejdsperioder i anlægsfasen</p> <p>Vurderingsmål/grænseværdier:</p> <p>Miljøaktivitetsbekendtgørelsen<br/>BEK nr. 844 af 23/06/2017.<br/>Information om begrænsning af gener fra bygge-</p> | <p>Udtalelse vedr. trafikstøj til naboer i forhold til parkeringsanlæg, og evt. en støjberegning, på baggrund af situationsplan, og data for anvendelse af parkeringsarealer.</p> |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                    |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                        |  |
|--------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                    |                 | merne inden for normal arbejdstid, og der accepteres højere støjgrænser i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde, da det er af midlertidig karakter.                                                                                                                                                           | pladsen på Tønder Kommunens hjemmeside.                                                |  |
| <b>Støv</b>        | Skal ikke indgå | Projektet kan medføre mindre støvgener i anlægsfasen, men disse anses dog at være ubetydelige, også set i lyset af den fremherskende vestenvind, som til tid og anden medfører at der er sand i vinden på Rømø. Der er ingen støvgener i driftsfasen.                                                           | Forhold omkring luftforurening og støvgener belyses ikke yderligere i miljøvurderingen |  |
| <b>Vibrationer</b> | Skal ikke indgå | Der kan forekomme vibrationer under anlægsarbejdet, når der skal foretages pilotering af søjler. Eventuelle vibrationer i anlægsfasen anses som værende af begrænset, og vil blive håndteret efter gængs praksis og vurderes ikke at være af væsentligt omfang. Under drift vil der ikke forekomme vibrationer. | Forhold omkring vibrationer belyses ikke yderligere i miljøvurderingen                 |  |



|                                                                                                                                                                        |                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                        |                 | at øge trafikken i området, og dermed også trafiksikkerheden. Med udgangspunkt i det aktuelle vidensgrundlag om trafikmønsteret og adgangsforhold, vurderes at være behov for at undersøge forholdene nærmere i miljøvurderingen af projektet og planerne. | Udarbejdelse af skitseprojekt, Kvalitativ vurdering.                     | På baggrund af trafiktællinger foretaget i 2024, skal der udarbejdes et skitseprojekt med løsning af trafiksikkerhedshensyn ved den adgangsgivende vej til plan- og projektområdet (T-krydset, Østre Havnevej-Skansen), samt en kortfattet redegørelse for skitseprojektet. |
| <b>Magnetfelter</b>                                                                                                                                                    | Skal ikke indgå | Bolig- og hotelprojektet medfører ikke magnetfelter.                                                                                                                                                                                                       | Forhold omkring magnetfelter belyses ikke yderligere i miljøvurderingen. |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ulykker</b>                                                                                                                                                         | Skal ikke indgå | Bolig- og hotelprojektet medfører ikke risici for ulykker.                                                                                                                                                                                                 | Forhold omkring ulykker belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.      |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Biodiversitet / biologisk mangfoldighed</b><br>Omhandler primært de truede, sårbare, sjældne eller fredede arter og de internationale udpegede beskyttelsesområder. |                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                   |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Natura 2000-områder, jf. Lov 2021-01-30 nr. 126 om ændring af miljøskade-loven og lov om miljøbeskyttelse og forskellige andre love</b></p> | <p><b>Skal indgå</b></p> | <p>Plan- og projektområdet grænser op til Natura 2000 område nr. 89, hvorfor en påvirkning af Natura 2000 området skal undersøges.</p>                                                                                                                                       | <p>Kvalitativ vurdering på baggrund af eksisterende viden og data om projektets anlægs- og driftsfase.</p>                                                                      | <p>Der skal udarbejdes en Natura 2000-væsentlighedsvurdering i forhold til projektet. Såfremt det vurderes nødvendigt, udarbejdes en Natura 2000-konsekvensvurdering. I forbindelse med vurderingen udarbejdes et notat om støjdbredelse baseret på generelle antagelser af alm. byggestøj, herunder støj ved nedramning af søjler.</p> |
| <p><b>Beskyttet natur og arealer jf. Naturbeskyttelsesloven (§3-natur)</b></p>                                                                    | <p><b>Skal indgå</b></p> | <p>Store dele af plan- og projektområdet er registreret som beskyttet natur, i form af naturtypen overdrev efter naturbeskyttelseslovens § 3. For biologiske overdrev, der den 1. juli 1992 var beliggende i byzone, gælder beskyttelsen efter naturbeskyttelseslovens §</p> | <p>Kvalitative vurderinger på baggrund af eksisterende viden og data, og besigtigelse/naturundersøgelse af områdets naturforhold og kvalitet.</p> <p>Naturbeskyttelsesloven</p> | <p>Der skal udarbejdes en vurdering om miljøpåvirkninger på baggrund af eksisterende viden og data, og besigtigelse/naturundersøgelse af områdets naturforhold og kvalitet.</p>                                                                                                                                                         |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  |  | <p>3, stk. 2, kun for tilstandsændringer til landbrugsformål (jf. § 1 i Bekendtgørelse om beskyttede naturtyper, BKG 2023-06-23 nr. 695). For biologiske overdrev beliggende i byzone, som er vokset ind i beskyttelsen efter 1992, gælder beskyttelsen fuldt ud.</p> <p>Hele projektområdet er beliggende i byzone. Bebyggelsen ønskes opført på et areal som i alt omfatter ca. 16.900 m<sup>2</sup> beskyttet overdrev. Den sydlige del af dette område, som omfatter ca. 10.700 m<sup>2</sup>, er udelukkende beskyttet mod tilstandsændringer til landbrugsformål, da dette område var overdrev i 1992. Bebyggelse på dette område kræver derfor ikke dispensation fra § 3, medmindre det vurderes, at projektet kan påvirke nærliggende § 3-beskyttede områder, som er omfattet af beskyttelsen.</p> <p>Den nordlige del af projektområdet, som omfatter ca. 6200 m<sup>2</sup>, er derimod fuldt beskyttet, da dette er groet ind i den beskyttede naturtype efter 1992. Dette område er besigtiget i maj 2024,</p> |  |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                       |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       |                   | <p>hvor det er vurderet til at leve op til at være beskyttet overdrev.</p> <p>Der må derfor ikke laves tilstandsændring af dette areal uden dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.</p> <p>Det skal undersøges om overdrevet udpeget i 2024 kan flyttes, samt hvilke forudsætninger der skal opfyldes for at erstatningsarealerne kan opnå samme kvalitet som den nuværende natur.</p> |                                                                             |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Fredede arter jf. Artsfredningsbekendtgørelsen</b> | <b>Skal indgå</b> | Det skal undersøges om der er fredede arter i plan- og projektområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kvalitativ vurdering samt naturundersøgelser.                               | Der skal udarbejdes en vurdering om miljøpåvirkninger på baggrund af eksisterende viden og data, og besigtigelse/naturundersøgelse af områdets naturforhold og kvalitet.                         |
| <b>Beskyttede arter jf. Habitatdirektivet</b>         | <b>Skal indgå</b> | Det skal undersøges om der er bilag IV arter i plan- og projektområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kvalitativ vurdering samt naturundersøgelser.                               | Kvalitative vurderinger på baggrund af besigtigelse/naturundersøgelse, samt eksisterende data og viden om Bilag IV-arter samt potentielle levesteder, yngle- og rasteområder for Bilag IV-arter. |
| <b>Fredede arealer jf. Naturbeskyttelsesloven</b>     | Skal ikke indgå   | Der er ikke udpeget fredede arealer indenfor plan- og projektområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Forhold omkring fredede arealer belyses ikke yderligere i miljøvurderingen. |                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Beskyttelseslinje<br/>jf. Naturbeskyttelsesloven</b>                                                                                                                                                                                                        | Skal ikke indgå | Plan- og projektområdet ligger ikke inden for strandbeskyttelseslinjen eller andre bygge- og beskyttelseslinjer.                                                                                                              | Forhold omkring beskyttelseslinjer belyses ikke yderligere i miljøvurderingen. |  |
| <b>Kommunale naturudpegninger</b>                                                                                                                                                                                                                              | Skal ikke indgå | Plan- og projektområdet indgår i kommuneplanudpegningerne. Emnet vurderes ikke yderligere                                                                                                                                     |                                                                                |  |
| <b>Jordarealer</b><br>Stillingtagen til arealanvendelsen, dvs. om projektet eksempelvis kræver, at der inddrages ubebyggede/ubefæstede arealer, som anvendes til f.eks. landbrugsland, fældning af skove og opland til Natura 2000.                            |                 |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                |  |
| <b>Inddragelse af byjord</b>                                                                                                                                                                                                                                   | Skal ikke indgå | Der er gældende planlægning for plan- og projektområdet, og dermed er der ikke tale om inddragelse af byjord, på trods af at arealet fremstår ubebygget.                                                                      | Forholdet omkring arealforbrug belyses ikke i miljøvurderingen.                |  |
| <b>Jordbund</b><br>Jordbundens permeabilitet og porøsitet kan påvirkes ved inddragelse af jordarealer til bymæssige funktioner. Her kan der blive tale om befæstelse, traktose m.v. som på sigt kan betyde øget erosion og dårlig sammensætning af jordbunden. |                 |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                |  |
| <b>Påvirkning af jordbund</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Skal ikke indgå | Projektet påvirker jordbunden i den forstand at den kan blive befæstet i det omfang plangrundlaget tillader det – mens jordbundsprofilet ikke ændres. Det vurderes at plan- og projekt påvirker jordbunden i ubetydelig grad. | Forholdet omkring jordbund belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.         |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Jordforurening</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Skal ikke indgå   | Projektet påvirker ikke jordforurening. Der findes ikke registrerede arealer med jordforurening inden for planområdet. Arealet ligger indenfor byzonen, og er områdeklassificeret.                                                        | Forholdet omkring jordforurening belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.                                                                                                                                                                              |  |
| <b>Vand (hydromorfologiske forandringer, kvantitet og kvalitet)</b><br>Vand omfatter både grundvand og overfladevand. I begge tilfælde er det vigtigt at beskrive mål for vandmiljø og – kvalitet samt vurdere, om projektet vil kunne indvirke på disse og i givet fald, om projektet vil udgøre en hindring for at nå de opstillede kvalitetsmål. |                   |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <b>Påvirkning af grundvand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Skal ikke indgå   | <i>Område med drikkevandsinteresser</i><br>Plan- og projektområdet er beliggende inden for områder med drikkevandsinteresser. Realisering af planlægning for bolig- og hotelprojekter indebærer ikke risici for forurening af drikkevand. | Forhold omkring grundvand belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Overfladevand - terrænændringer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Skal indgå</b> | Plan- og projektområdet befæstes, og overfladevand herfra skal nedsives lokalt inden for plan- og projektområdet. Håndtering af overfladevand vurderes ikke at påvirke omgivende miljø.                                                   | Der skal redegørelse for håndtering af overfladevand, herunder nedsivning inden for plan- og projektområdet. På denne baggrund skal der gives en kvalitet vurdering af om plan- og projektområdet påvirker mer tilstrømning af regnvand til omgivelserne. |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Grundvandssænkning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Skal ikke indgå | <p>Der er ikke behov for grundvandssænkning.</p> <p>Ved evt. grundvandssænkning skal der dog søges om VVM-screening og evt. om tilladelse efter vandforsyningsloven</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Forholdet omkring grundvandssænkning belyses ikke yderligere i miljøvurderingen. |  |
| <b>Affald, herunder spildevand</b><br>Bortskaffelse af affald omfatter også spildevand, samt affald til nyttiggørelse. Ved beskrivelse af spildevand vil en henvisning til at dette håndteres af det kommunale rensningsanlæg kun være tilstrækkeligt såfremt det godtgøres, at det kommunale rensningsanlæg såvel med hensyn til kapacitet som teknologi er i stand til at modtage spildevand og håndtere det på en miljømæssig acceptabel måde - hvilket vil sige, uden øget eller ændret forurening til følge. |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                  |  |
| <b>Spildevand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Skal ikke indgå | <p>Der vil ikke blive udledt spildevand til miljøet.</p> <p>I driftsfasen, vil der være alm. renovationsaffald og sanitært spildevand fra boligerne.</p> <p>Der vil være et vandforbrug på ca. 103 l/dg per lejlighed og hotelværelse, og dermed spildevand, der skal afledes til renseanlæg på 103 l/dg. Derudover vil der forventeligt være et vandforbrug til en mindre pool i forbindelse med hotellet, hvor spildevand afledes til renseanlæg.</p> <p>Der vil ikke blive udledt spildevand direkte til vandløb, sø eller hav.</p> | Forholdet omkring spildevand belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.         |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |                                                                                                                                                                          |                                                                              |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 | Regnvand nedsives i planområdet via LAR anlæg, herunder faskiner.                                                                                                        |                                                                              |  |
| <b>Øvrigt affald</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Skal ikke indgå | Affald der produceres i anlægs- og driftsfasen, vil blive sorteret og bortskaffet jf. miljølovgivningen.                                                                 | Forholdet omkring affald belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.         |  |
| <b>Luft</b><br>Omhandler luftens kvalitet i området samt en vurdering af hvilke miljømæssige konsekvenser projektet vil kunne medføre. Et eksempel kunne være øget trafikmængde og deraf øget luftforurening. Det vil ikke være tilstrækkeligt at konstatere, at projektet vil overholde vejledende grænseværdier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                                                                                                                                                                          |                                                                              |  |
| <b>Luftforurening</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Skal ikke indgå | Luftforurening<br><br>Bolig- og hotelprojektet påvirker ikke luftforurening.                                                                                             | Forhold omkring luftforurening belyses ikke yderligere i miljøvurderingen    |  |
| <b>Klima</b><br>Omhandler både indvirkninger som er relevante for vurdering af indvirkningerne på klimaændringer og indvirkninger som klimaændringerne forventes at få på projektet. Det omhandler også projektets evne til at omstille sig til klimaændringerne. Det er de helt lokale mikroklimatiske forhold og projektets CO <sub>2</sub> bidrag i øvrigt, som navnlig beskrives under klimaændringer. Dertil kommer konsekvenserne af fremtidige klimaændringer, som for eksempel vandstandsstigninger. Ændringer af terræn og opførelse af store eller høje bygningsanlæg kan være årsag til lokale klimapåvirkninger, som kan influere anvendelsen af naboarealer ganske væsentligt. |                 |                                                                                                                                                                          |                                                                              |  |
| <b>Udledning af CO<sub>2</sub></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Skal ikke indgå | Plan- og projektområdet vil give ret til opførsel af gængs bolig- og hotel etagebyggeri, efter gældende byggelovgivning, herunder med et tilladt CO <sub>2</sub> aftryk. | Forhold omkring CO <sub>2</sub> belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.  |  |
| <b>Terrænreguleringer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Skal ikke indgå | Realisering af plan og projekt vil medføre terrænregulering efter behov, herunder evt. i forbindelse med LAR-anlæg. Terrænreguleringerne vurderes ikke at på-            | Forhold omkring terrænregulering belyses ikke yderligere i miljøvurderingen. |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   | virke miljøet væsentlig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |                                                                                                                               |
| <b>Oversvømmelse, havvand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Skal ikke indgå   | Plan- og projektområdet er oversvømmelsestruet med havvand ved stormflod. Der er i dialog med Tønder Kommune indgået aftale om sokkelkote, 4.6 m DVR90, der skal indarbejdes i plan- og projekt. Der ud over skal bebyggelsen, yderligere havvandssikret til kote 5.2 m DVR90 på baggrund af Kystdirektoratets udpegnings af Rømø som nyt risikoområde for stormflod. |                      |                                                                                                                               |
| <b>Materielle goder</b><br>Materielle goder afgrænses ikke alene til at omfatte "fysiske goder" men kan principielt også omfatte andre former for goder. Det kan være bredere betragtninger som samfundsmæssige eller lokalsamfundsmæssige indvirkninger. Der skal dog kun foretages en undersøgelse af de miljømæssige indvirkninger på de materielle goder – men ikke den værdimæssige indvirkning. Det vil sige, at der ikke kræves en vurdering af, om projektet vil påvirke værdien af fast ejendom og i givet fald hvor stor en eventuel op- eller nedgang anslås at være. |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                                                                                                                               |
| <b>Påvirkning af bygninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Skal indgå</b> | Der er gældende planlægning for plan- og projektområdet. Det vurderes at realisering                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kvalitativ vurdering | Redegørelse af realisering af plan- og projekt påvirkning på ind- og udsyns forhold for bebyggelsen Sort Sol. I denne forbin- |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   | af plan- og projekt ikke vil ændre nuværende byggemuligheder i nær afstand til nuværende bebyggelse i væsentlig grad. Skyggeforhold skal dog indgå i miljøvurderingen, se ovenfor, og af hensyn til nabogener skal ind- og udsigtsforhold redegøres for. |                                                                                   | delse skal der udarbejdes visualiseringer. |
| <b>Forbrug af ressourcer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Skal ikke indgå   | Det vurderes at redegørelse af ressourceforbruget fremgår tilstrækkeligt af ansøgningskemaet om VVM.                                                                                                                                                     | Forhold omkring ressourceforbruget belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.    |                                            |
| <b>Kulturarv (herunder arkitektoniske og arkæologiske aspekter)</b><br>Omhandler vor kulturarv i form af kirker, mindesmærker og andre menneskeskabte værdier. I vurderingen af et projekts konsekvenser bør også indgå lokale værdier, som set i regionalt eller nationalt perspektiv ikke har en beskyttelsesværdi. Det kan eksempelvis være forsamlingshuset eller den lokale skole. |                   |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                   |                                            |
| <b>Fredede fortidsminder</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Skal ikke indgå   | Der er indenfor plan- og projektområdet ikke fundet fredede fortidsminder                                                                                                                                                                                | Forhold omkring fredede fortidsminder belyses ikke yderligere i miljøvurderingen. |                                            |
| <b>Arkæologi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Skal indgå</b> | Der indhentes en arkæologisk udtalelse fra Museum Sønderjylland                                                                                                                                                                                          |                                                                                   |                                            |
| <b>Kirkelandskaber</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Skal ikke indgå   | Plan- og projektområdet befinder sig med en afstand på ca. 2,5 km fra nærmeste kirkebyggelinje med en stor del bybebyggelse i mellem. Projektet vurderes derfor ikke at på-                                                                              | Forhold omkring kirkelandskaber belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.       |                                            |

|                                   |                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                   |                   | virke eksisterende kirkebyggelinjer.                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Fredede bygninger</b>          | Skal ikke indgå   | Der er ingen fredede bygninger indenfor projektområdet                                                                                                                                                                                                 | Forhold omkring fredede bygninger belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.                                                                                                                                                       |  |
| <b>Bevaringsværdige bygninger</b> | Skal ikke indgå   |                                                                                                                                                                                                                                                        | Forhold omkring bevaringsværdige bygninger belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.                                                                                                                                              |  |
| <b>Kulturmiljøer</b>              | Skal ikke indgå   | Plan- og projektområdet ligger indenfor udpegningsområdet værdifulde kulturmiljøer, som mere lokalt omhandler det særlige kulturmiljø ved Vråby, i en afstand af ca. 2 km fra plan- og projektområdet, og dermed i lang afstand af særlig bygningsarv. | Forhold omkring værdifulde kulturmiljøer belyses ikke yderligere i miljøvurderingen.                                                                                                                                                |  |
| <b>UNESCO verdensarv</b>          | <b>Skal indgå</b> | Plan- og projektområdet ligger landværts i byzone, men i et vadehavsskabelandskab. Landskabet og dets natur bliver beskyttet bl.a. gennem Natura 2000, men ikke under overskriften "UNESCO verdensarv".                                                | Forhold omkring UNESCO verdensarv, Vadehavet belyses gennem miljøvurderingen af Natura-2000 og landskab. Der skal foretages en kvalitativ redegørelse af, at projektet ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for UNESCO verdensarv. |  |

#### Landskab

Landskabet og de landskabelige værdier indgår på forskellig led i forbindelse med vurderingen af et projekts indvirkning på dette. Landskabet skal betragtes ud fra den umiddelbare oplevelsesværdi forstået som det æstetiske landskab, landskabets kulturværdi, dets rekreative værdi og dets geologiske værdi. Disse forskellige værdier skal alle tages i betragtning.

|                                        |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Visuel påvirkning af landskabet</b> | <b>Skal indgå</b> | <p>Plan- og projektområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen og omfatter planlægning for op til 4 etager. Dette er højere end nuværende planlægning giver mulighed for.</p> <p>Der skal derfor udarbejdes visualiseringer set fra udvalgte standpunkter, og redegøres for bebyggelsens visuelle påvirkning af kysten.</p> | Illustrativ dokumentation, og kvalitativ vurdering.                              | Visualiseringerne skal vises med fotorealistiske visualiseringer af det konkrete boligprojekt, samt volumenstudie af hotelprojektet. Visualiseringerne skal ses fra 3-5 forskellige standpunkter, herunder fra naboer i Sort Sol bebyggelsen, fra kystlandskabet mod syd og fra nord og den øvrige del af Havneby. |
| <b>Kulturmiljøinteresser</b>           | Skal ikke indgå   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Forhold omkring Kulturmiljøinteresser belyses ikke yderligere i miljøvurderingen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Rekreative interesser</b>           | Skal ikke indgå   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Forhold omkring rekreative interesser belyses ikke yderligere i miljøvurderingen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Geologiske interesser</b>           | Skal ikke indgå   | Projektet er beliggende i byzone og omgivet af bebygget miljø, hvor terrænet er fladt, og tidligere modificeret. Hensynet til de geologiske processer i vadehavet ændres ikke i projektområdet.                                                                                                                                     | Forhold omkring geologiske interesser belyses ikke yderligere i miljøvurderingen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Kystnærhedszone</b>                 | Skal ikke indgå   | Arealer i byzone, der ligger kystnært, er ikke omfattet af kystnærhedszonen, men indgår i kystlandskabet. Påvirkningen af kystland-                                                                                                                                                                                                 | Forhold omkring kystnærhedszonen belyses ikke yderligere i miljøvurderingen      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                               |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                               |                   | skabet skal redegøres for, se ovenfor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                             |  |
| <b>Påvirkning af/fra naboområder</b>                                                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                             |  |
| <b>Grænseoverskridende karakter</b>                                                           | Skal ikke indgå   | Realisering af plan- og projekt med ringe omfang og højder under 20 m vurderes ikke at kunne give væsentlige visuelle påvirkninger på tværs af grænsen, på Sylt, som ligger ca. 10 km væk fra Havneby.                                                                                                                                                       | Forhold omkring grænseoverskridende påvirkninger belyses ikke yderligere i miljøvurderingen |  |
| <b>Geografisk udstrækning af den mulige påvirkning</b>                                        | <b>Skal indgå</b> | Den visuelle påvirkning på omgivende miljø skal undersøges og redegøres for, se <i>Visuel påvirkning af landskabet</i> .                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                             |  |
| <b>Kumulative effekter</b>                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                             |  |
| <b>Indbyrdes forhold mellem ovenstående miljøfaktorer, samt med andre projekter i området</b> | Skal ikke indgå   | Der er ikke øvrige projekter i nærområdet til plan- og projektområdet.<br><br>De anførte miljøpåvirkninger har en lokal karakter, der holder sig inden for planområdet med undtagelse af de visuelle, og evt. skyggeforhold, trafikale og natur, som inddrager eller kan inddrage de nærtliggende omgivelser. Der vurderes ikke at være et indbyrdes forhold | Forhold omkring kumulative effekter belyses ikke yderligere i miljøvurderingen              |  |

|  |  |                                                                         |  |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  |  | mellem visuelle-,<br>skygge-, trafikale-<br>og naturmæssige<br>forhold. |  |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------|--|--|

UDKAST