



MØNS FERIEPARK

HJELM BUGT

Totalrådgiver / Sticam ApS
Arkitekt / Concept ApS
Landskabsarkitekt og ingeniør / Niras A/S
Layout og publikation Cajus Media ApS

Kære borgere på Møn og i Vordingborg kommune

“Personligt har jeg længe ønsket at etablere en feriepark på Møn, som falder ind i det naturskønne landskab. Vi har desuden været på forkant med grønne teknologier, hvor naturen og omgivelserne er i højsædet, og hvor bygningerne opføres i et enkelt og stilrent design.

Vi har skabt en række førende grønne og bæredygtige løsninger eksklusivt til projektet.

Disse ekstra tiltag mindsker miljøbelastningen og skaber en platform for at opleve Møns skønhed. Den nye feriepark vil være selvforsynende med energi, og affald kommer ikke til at dræne eller tære på øens ressourcer.

Vort projekt om opførelse af en feriepark ved Hjelm Bugt har fået megen omtale i pressen og på de sociale medier.

Vi synes, vi skylder Jer en mulighed for selv at tage stilling til projektet, og sender hermed en lille bog, hvor vi viser, hvad det egentlig kan blive til.

Vi håber, I får fornøjelse af den. Vi synes selv, det er et godt projekt, der kan blive til gavn for alle. Både turister, der ønsker at nyde Møns dejlige natur, men også for Jer, der allerede har den lige udenfor døren, men som måske gerne vil dele den med andre.

Samtidig vil jeg gerne rette en varm tak, til de involverede parter i projektet. Herunder den folkevalgte administration, og de permanente funktionærer i Vordingborg kommune.

Karol Marcinkowski, Niras A/S.

Morten Schmidt, partner og medstifter af Schmidt Hammer Lassen.

Arkitekter, designarkitekter, landskabsarkitekter og ingeniører hos Niras A/S, Schmidt Hammer Lassen og Concept ApS.

Samt alle andre der har bidraget til et godt og konstruktivt samarbejde i forbindelse med projekteringen af Møns Feriepark ved Hjelm Bugt”.

Venlig hilsen



JOHN BENGT MØLLER



Indhold

1 - BESKÆFTIGELSE OG BÆREDYGTIGHED

2 - RESUMÉ AF VVM RAPPORT

Ikke teknisk resumé
Projektet
Mennesker og samfund
Natur og landskab
Vand og jord
Afværgeforanstaltninger
Overvågning

3 - FANTASTISKE MØN

Camønoen
Dark Sky
Biosfæren
Sport og adventure
Lokale smagsoplevelser
Kunst og design

4 - OMRÅDET

Certificering med DGNB-guld
og grønne løsninger i
verdensklasse

5 - STRUKTURPLANEN

Den grønne plan
Den blå plan
Infrastruktur
Fællesfaciliteter

6 - BOLIGER

Planer og snit
Facader og udtryk
Rumlighed
Designprincipper

7 - PLANUDSNIT / STRUKTURPLAN

Planudsnit
Landskabssnit

8 - VISUALISERINGER

Introduktion

Møn har nogle helt enestående kvaliteter, som vi ønsker at værne om og beskytte. En fantastisk natur, med Møns Klint, som et yndet turistmål, og Camønoen, der tilbyder kulturhistoriske rejser gennem Møns landskaber og kulturliv, samt en enstående mulighed for at opleve de klareste nattehimler. Møn tilbyder sport og adventure, og huser kreative ildsjæle, som producerer lokale smags- og kunstoplevelser. Samtidig er Møn optaget i UNESCOs verdensomspændende netværk af biosfæreområder.

Disse oplevelser er blandt de særlige kvaliteter, som vi vil arbejde ind i Møns nye feriepark.

1

BESKÆFTIGELSE OG BÆREDYGTIGHED

Ledighed og befolkningsudvikling

De sidste mange år er der forsvundet adskillige arbejdspladser på Møn. Både indenfor den offentlige og den private sektor.

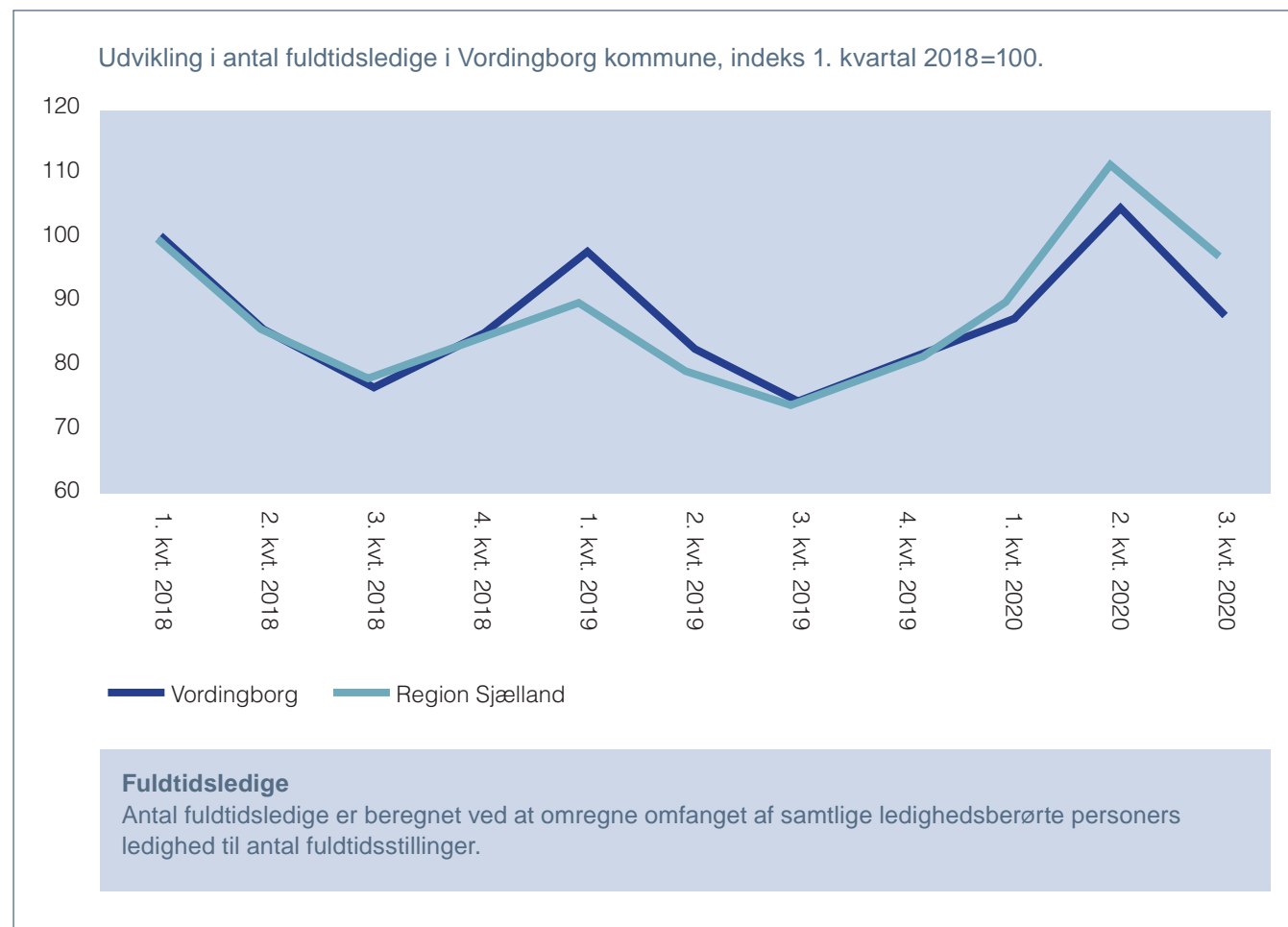
Ligesom de oprindelige erhverv for regionen, landbrug og fiskeri er i kraftig tilbagegang og sidstnævnte nærmest ophørt som erhverv i området.

I 1973 blev Møns Retskreds nedlagt, og retskredsen lagt ind under Vordingborg. I 1989/90 lukkede Sukkerfabrikken, der fra 1884 til 1989 var Møns største virksomhed, med mange hundrede ansatte. Og i 2005 blev Stege Sygehus nedlagt, for senere at blive omlagt til Stege Sundhedscenter, under region Sjælland.

Adskillige andre offentlige funktioner, er gennem de sidste årtier, ligeledes nedlagt eller centraliseret væk fra Møn, ikke mindst i forbindelse med sammenlægningen af Møn og Vordingborg kommune i 2007.

Hovedparten af detailhandlen på øen, er i dag placeret i Stege, hvor også Møns største virksomhed, kagefabrikken Bisca, i 2006 samlede hele deres produktion med 460 ansatte.

I 3. kvartal 2020 var der 913 ledige i Vordingborg Kommune, hvilket svarer til 5,5 procent af den samlede befolkning i kommunen. Dette er lidt højere end den procentvise ledighed



Kilde: www.statistikbanken.dk

på landsplan, der udgør 4,6 procent af den samlede danske befolkning. Særligt indenfor servicebranchen har væksten været lavere i Vordingborg kommune end på landsplan.

I perioden fra 2011 til 2021 er befolkningstallet i Vordingborg kommune faldet med 900 så

befolkningstallet i dag er nede på 45.268.

I samme periode er befolkningstallet på Møn faldet med 500 så befolkningstallet i dag er på 9.226. Vordingborg kommune er dermed ramt af en væsentlig affolkning.

Antal nyetablerede virksomheder i kommunen i 2. kvartal 2020 fordelt på virksomhedsform og branche.

	Personlig ejede virksomheder	Selskaber	Ialt
Landbrug m.v.	10	0	10
Industri	3	0	3
Bygge og anlæg	15	0	15
Handel	7	1	8
Transport	1	0	1
Hoteller og restaurant	4	0	4
It og kommunikation	9	0	9
Finansiering og forsikring	0	0	0
Ejendomshandel og udlejning	3	0	3
Videnservice	8	0	8
Operational service	11	0	11
Offentlig administration m.v.	0	0	0
Undervisning	1	0	1
Sundhed	1	0	1
Kultur og fritid m.v.	6	0	6
Ialt	79	1	80

Personligt ejede virksomheder og selskaber

Opgørelse over personligt ejede virksomheder indeholder enkeltmandsvirksomheder, interessentselskaber og personligt ejede mindre virksomheder.

Selskaber inkluderer aktieselskaber, anpartsselskaber, andelsselskaber og kommanditselskaber.

Beskæftigelse

For at modvirke fraflytningen fra Vordingborg kommune er der gennem de senere år arbejdet målrettet for at styrke uddannelsesmulighederne i kommunen. Skal det lykkes at bremse affolkningen er det vigtigt at styrke det lokale erhvervsliv, således at de unge efter endt uddannelse har mulighed for arbejde indenfor deres fag i lokalområdet.

Med opførelsen af Møns Feriepark vil der blive skabt omkring 1.000 nye fuldtidsstillinger samt et væsentligt antal af sæsonrelaterede deltidsstillinger. Mange af de nyetablerede arbejdspladser vil bl.a. omfatte faggrupper som tømrere, elektrikere, anlægsgartnere samt faglærte indenfor ernæring og produktion af fødevarer.

Den fælles kommunale udviklingsplan for turisme på Sjælland og øerne

I den fælles kommunale udviklingsplan for turisme på Sjælland og øerne der blev offentliggjort den 31/8-2020, arbejdes der med såkaldte stærke kraftcentre for turisme. Møn er udpeget som et af de tre eksisterende kraftcentre sammen med Odsherred og Lolland-Falster. Hvilket betyder et større fokus på udviklingen af

bæredygtig turisme i de udpegede områder frem mod 2025.

Hvis det skal lykkes at fastholde og udvikle turismen i kommunen og særligt på Møn, er det essentielt, at der arbejdes med at udvide overnatningskapaciteten i højsæsonen, og at sæsonen udvides. Hvilket det aktuelle projekt, Møns Feriepark ved Hjelm Bugt, vil bidrage til. Ideen er bl.a. at konvertere en del af det stigende antal endagsturister til overnattende gæster, som alt andet lige slider mindre på faciliteter og lægger flere penge i lokalområdet.

RESUMÉ AF VVM-RAPPORT

Ikke teknisk resumé

Projektet

Mennesker og samfund

Natur og landskab

Vand og jord

Afværgeforanstaltninger

Overvågning

Ikke teknisk resumé

Der har gennem flere år været mulighed for placering af en ny feriepark ved Hjelm Bugt. Allerede i 2005 blev det vurderet, at kyststrækningen kan bære en feriepark. Projektet forventes at kunne bidrage betydeligt til Vordingborg Kommunes vision om at øge overnatningskapaciteten på Møn og hermed også turismeomsætningen.

Projektets formål er at etablere en ny feriedestination, der kan tiltrække besøgende fra ind- og udlandet til Møn, samt styrke kvaliteten i turismeproduktet, indenfor dansk kyst- og naturturisme, under hensyntagen til den lokale natur, kultur og landskabet.

Vordingborg Kommune har besluttet at der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport forud for etablering af ferieparken. Formålet med miljøvurderingen er, at der, under inddragelse af offentligheden, tages hensyn til projektets sandsynlige, væsentlige indvirkning på miljøet, herunder mennesker og samfund, natur og landskab samt vand og jord.

Miljøkonsekvensvurderingen er udarbejdet således, at den dækker miljøvurderingspligten

for både projektet og udkast til lokalplan. Afgrænsningen af miljøkonsekvensrapporten har været i offentlig høring i september 2020 og indkomne idéer og forslag har indgået i udarbejdelse af miljøkonsekvensrapporten. Efter en offentlig høring træffer Vordingborg Kommune afgørelse om plangrundlaget og meddeler §25-tilladelse med eventuelle vilkår til projektet med henblik på at varetage særlige miljøhensyn.

Projektet

Projektområdet på ca. 20 ha ligger omkring Lindegård på det sydlige Møn ud mod Hjelm Bugt. Når ferieparken står endelig færdig, er det tiltænkt at den består af 200 ferieboliger, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 20.

Funktionen af ferieparken tager udgangspunkt i et receptions- og fællesområde, hvor gæsterne kan benytte sig af restaurantfaciliteter og swimmingpool. I forbindelse med centerbygningen kan der desuden etableres en butik med karakter af 'gårdbutik', hvor lokale produkter fra Møn sælges. Ferieboligerne organiseres i klynger og bånd omkring grønne kiler og fællesveje, og placeres således, at alle ferieboligerne er orienteret ud mod områdets

lysåbne, grønne kiler. Bygningerne opføres som en blanding af sammenbyggede og enkeltstående, tætliggende ferieboliger i én til to etager.

Ferieparken udføres som et bæredygtigt byggeri certificeret efter DGNB-Guld standarden, der lever op til FN's kriterier for bæredygtighed, i både miljømæssig, økonomisk og social forstand, og er hermed i tråd med kommunens bæredygtige turismestrategi. Boligerne tænkes opført i træ hele vejen igennem. Facader og tage kan fremstå i træets naturlige farve eller sortmalet. For at understøtte Dark Sky på Møn anvendes udhæng på bygningerne i forbindelse med større vinduespartier, ligesom der stedvis anvendes lameller til afskærmning. Der vil ikke blive etableret ovenlysvinduer. Boligerne etableres på punktfundamenter med pæle afhængig af terrænet.

Adgangen til ferieparken vil ske via Lindegårdsvej, der går igennem ferieparkens område. Lindegårdsvej gøres bredere. Interne veje, stier og parkeringspladser anlægges i materialer, der understøtter områdets naturpræg og karakter som feriepark i form af grus, stenmel, græs, græsarmering og træ mv.

De grønne kiler følger området naturlige lavninger, hvormed lavningerne kan udnyttes til regnvandshåndtering. Kilerne vil fortrinsvis bestå af græsarealer med en lav plejeværdi, således at kilerne fremstår som enge og overdrev. Lokalt kan kilerne indrettes med områder til leg, ophold og fællesaktivitet såsom bålplads og klippede arealer til boldbaner. Der plantes buske og træer som afskærmende beplantning mod åbne marker, langs veje og omkring ferieboligerne. Træerne medvirker desuden til at afskærme mod belysning fra boligerne, så Møns Dark Sky bevares.

Ferieboligerne varmforsynes med decentrale varmepumper og der forventes etableret solceller på taget af centerbygningen. Regnvand fra tage vil blive anvendt til toiletskyl. Områdets naturlige lavninger vil blive anvendt til håndtering af regnvand. Fra regnvandsbassinerne ledes vandet via grøft eller rør mod syd til Hjelm Bugt.

Anlæg af ferieparken forventes påbegyndt 1. oktober 2022 og pågår frem til indvielse 1. april 2025. Først foretages byggemodning og etablering af regnvandsbassiner, derefter etableres punktfundamenter og modulerne til ferieboligerne opsættes og monteres, og til sidst foretages indretning og beplantning af området.

Der anvendes enkelte entreprenørmaskiner som gravemaskine og dozer, og der vil være tilkørsel af materialer på 1-2 lastbiler pr. dag, bortset fra de dage, hvor der tilkøres moduler, hvor der forventes op til 6 transporter pr. dag.

Mennesker og samfund

Planforhold

Projektområdet er i kommuneplan 2018 udlagt til et feriecenter, men der skal vedtages en lokalplan for området. Denne gives som en bonuslokalplan, dvs. en lokalplan, der også har bonusvirkning for landzonereglerne. Projektet er i tråd med kommunalbestyrelsen Turismestrategi og -handleplan fra 2019.

Ferieparken placeres indenfor kystnærhedszonen og område med landskabelig værdi.

Der foreligger en landskabsplan med en vision for et eng- og aktivitetslandskab syd for projektområdet. Planens grønne kiler er videreført op i ferieparken.

Trafik og vejadgang

I anlægsfasen vil hovedparten af materialerne til ferieparken skulle transporteres fra Klintholm Havn. På de dage, hvor der tilkøres moduler

til ferieboligerne vil der være op til 6 store transporter pr. dag fra Klintholm Havn afhængig af ferieboligernes størrelse. På øvrige dage vil der være enkelte lastbiler med øvrige materialer. Hovedparten af anlægstrafikken vil forekomme i dagtimerne og tilkørsel af moduler vil ske i ca. 170 dage fordelt over knap 2 år. I forhold til den eksisterende årsdøgntrafik på adgangsvejene til ferieparken er der tale om en ubetydelig påvirkning af trafikbelastningen, der vurderes at kunne afvikles med de eksisterende vejforhold.

Al adgang til feriecenteret må forventes at komme fra vest, med undtagelse af eventuelle turister, som kommer retur fra et besøg på Østmøn, fx Møns Klint. Fra vest er der mulig ankomst via to veje, enten ad den nordligste adgang via Dronning Alexandrines Bro (rute 59), eller via Dæmningen til Bogø (rute 287).

Med udgangspunkt i området funktion som feriepark forventes der at være en højsæson, som strækker sig over de 3 sommermåneder juni, juli og august. Her forventes ferieboligerne at have fuld belægning. Uden for højsæson antages ferieboligerne at have en belægningsgrad på 50 %. Som "worst case" antages, at alle besøgende ankommer i bil og der anvendes en relativ høj

turrate ud fra en forventning om, at en større del af brugerne vil benytte bilen til rekreative oplevelser i området.

75 % af trafikken forudsættes at fordele sig mod vest og 25 % af trafikken at fordele sig mod øst i forhold til feriecenterets placering.

Den forventede trafik på adgangsvejen til ferieparken er beregnet og angivet i Tabel 1.1

Specielt på de mindre veje vil ferieparken i højsæsonen medføre en væsentlig forøgelse af trafikmængden. Af hensyn til trafikafviklingen på adgangsrueten anbefales det at reducere hastighedsgrænsen på Rødkildevej og Søndersognsvej og øge vejbredden på Lindegårdsvej. For Steffensvej og Tjørnemarksvej anbefales tydelig skiltning af ruten til ferieparken. Hvis det viser sig, at skiltningen ikke har den tilstrækkelige effekt, bør det overvejes at etablere fartdæmpende fysiske foranstaltninger på denne, alternativt helt at lukke vejen.

Ferieparken vurderes at medføre en moderat påvirkning af trafikbelastningen i området, idet vejnettet på Møn i stor udstrækning består af mindre veje med lidt trafik. I vurderingen

Tabel 1.1: Forventet trafik på adgangsvejene til ferieparken.

Vejnavn	ÅDT 2020	ÅDT 2024 uden feriecenter	ÅDT 2024 med feriecenter
Kostervej	7.550	7.800	8.450
Grønsundvej	3.700	3.800	4.450
Rødkildevej	500	550	1.850
Søndersognsvej	450	500	1.800
Steffensvej	550	575	1.900
Tjørnemarksvej	250	275	950

er der ikke taget højde for, at konvertering af endagsturister til overnattende turister forventeligt vil give en reduktion i trafikken, ligesom eventuel indførelse af shuttlebusser fra ferieparken til Stege og/eller turistattraktioner vil kunne reducere trafikken. Med de foreslåede ændringer af vejforholdene (afværgeforanstaltninger) vurderes ferieparken at medføre en mindre påvirkning på trafikafviklingen i området.

Støj

I anlægsfasen vil der være almindeligt støjende arbejder i dagtimerne, der i kortere perioder kan påvirke en enkelt ejendom syd for Lindegårdsvej.

Transport af materialer vil være så begrænset pr. dag, at det ikke vil ændre på støjforholdene langs adgangsrueten. Påvirkningen med støj er således ubetydelig.

Støjberegninger for trafik til og fra ferieparken viser en meget lille stigning i støjen på vejene med størst trafikintensitet, fx Grønsundvej, og en relativ stor stigning i støjen på de mindre veje med en lav trafikintensitet. Men da der er en forholdsvis lille trafikmængde på alle de mindre veje, vil støjdbredelsen være begrænset.

Den forventede trafikbelastning som følge af feriecenteret vil medføre, at 40 ekstra boliger vil

blive støjbelastet. Antallet af støjbelastede boliger langs adgangsruterne til ferieparken øges med ca. 30%, hvilket vurderes at være en moderat påvirkning lokalt, men en mindre påvirkning i forhold til det samlede antal støjbelastede boliger langs vejene i Danmark.

Klima

Stigende CO²-koncentrationer i atmosfæren er den væsentligste årsag til global opvarmning med tilhørende risiko for klimaforandringer. CO²-udslip har således primært betydning i det globale perspektiv. Udledningen af CO² er direkte proportional med brændstofforbruget.

Ferieparken opføres i bæredygtige træmaterialer, hvorved CO² udledningen ved produktion af materialer til ferieboligerne vurderes at være begrænsede.

Transporten af modulerne til ferieboligerne vil ske med skib og entreprenørarbejdet er begrænset ved at der foretages et minimum af terrænændringer og ferieboligerne etableres på punktfundamenter/pæle. Udledning af CO² i anlægsfasen vil være midlertidig og den samlede klimapåvirkning herfra vurderes at være ubetydelig.

Ferieboligerne varmforsynes med varmepumper og der forventes etableret solceller på taget af centerbygningen. Samtidig indarbejdes energibesparende teknologier til reduktion af elforbruget. Den samlede udledning af CO² fra det årlige elforbrug vil være minimalt i forhold til den samlede udledning af CO² i Vordingborg Kommune og kan reduceres yderligere, såfremt der købes grøn el.

Lys

Projektområdet, der ligger i Dark Sky Community, anvendes i dag til landbrug og der ligger kun få boliger i og i nærheden af projektområdet. Den eksisterende lysforurening i nærområdet er derfor meget begrænset.

Anlægsarbejderne planlægges som udgangspunkt udført i dagtimerne og der forventes derfor ikke at være lys på byggepladsen eller fra entreprenørmaskiner i aften- og nattetimerne. I vinterperioden vil der dog blive arbejdet i dagtimerne. Der vil derfor kunne forekomme lys i de mørke eftermiddagstimer, men belysningen fra byggepladsen og anlægsmaskinerne vil kun have en meget lokal påvirkning begrænset til anlægsfasen, og derfor vurderes den samlede påvirkning at være ubetydelig. Projektet er

designet med tanke på, at området er en Dark Sky Community og vil igennem alle aspekter af sit design – fra belysningskilder til landskabelige elementer – bestræbe sig på at udsigten til den smukke stjernehimmel bevares. Påvirkningen på lysforholdene i forhold til oplevelsen af nattehimmelen i området vurderes derfor at være af mindre betydning.

Kulturarv

Langs matrikelskel langs den østlige afgrænsning af projektområdet er der registreret et beskyttet sten- og jorddige, der er gennembrudt af Lindegårdsvej. Og i den nordlige del af projektområdet er der ligeledes registreret et beskyttet sten- og jorddige. Ved udvidelse af Lindegårdsvej kan der være behov for at afkorte diget langs det østlige skel, hvilket vurderes at være en mindre påvirkning af det lange dige.

Kulturarvsarealet Oddermosen og fortidsmindearealet nord for projektområdet indikerer sammen med enkelt fund i området, at der er mulighed for at støde på fortidsminder ved anlægsarbejdet. Det aftales med Museum Sydøstdanmark, om der forud for anlægsarbejdet skal foretages en arkæologiske forundersøgelse af

projektområdet. Museumslovens bestemmelser vedrørende beskyttelse af fund skal overholdes og påvirkningen af kulturarv og arkæologiske interesser vurderes at være mindre.

Friluftsliv og turisme

Møn er en af Danmarks førende turistdestinationer. Med Møns Klint som fyrtårn tiltrækker øen hvert år hundrede tusinder af feriegæster. Der er masser af oplevelsestilbud indenfor vild natur, kulturhistorie og aktiv ferie og Møn er udnævnt til UNESCO Biosfæreområde og Dark Sky område.

Vordingborg Kommune havde ca. 400.000 overnatninger i kommunen i 2019, herudover skønnes det, at Møn hvert år besøges af ca. 400.000 dagsturister.

Anlægsarbejdet vurderes ikke at medføre påvirkning på turisme eller på hverken organiseret eller uorganiseret friluftsliv.

Flere overnattende gæster på øen fremmer hele øens lokale erhvervsliv herunder restauranter, butikker, museer, sport og adventureaktiviteter, kunsthåndværk mv. Og ferieparken vil med sine aktiviteter og offentlig adgang kunne virke

som et væsentligt støttepunkt for friluftslivet i nærområdet, og vil kunne få en samlet positiv effekt på mulighederne for at dyrke friluftaktiviteter i nærområdet.

Især nærheden til naturoplevelser forventes at være en vigtig del af ferieparkens attraktionsværdi. Derfor vil etableringen af ferieparken forventeligt forøge cykel- og vandreture samt færdslen i naturen og på strande i nærområdet. Der kan etableres en camønpause ved ferieparken og gæsterne vil have rig mulighed for at opleve dark sky under deres ophold i ferieparken.

Ferieparken etableres som bæredygtigt byggeri i både miljømæssig, økonomisk og social forstand iht. DGBN-Guld og området udlægges med grønne kiler, hvor beplantningen og plejen heraf vælges ud fra en forudsætning om at fremme biodiversiteten, således at ferieparken vil være i overensstemmelse med Møn Biosfæreområde. På grund af det store antal overnattende gæster feriecenteret har plads til, og udformningen af området som understøtter Møn biosfæreområde, Dark Sky, Camønoen og et aktivt friluftsliv vurderes påvirkningen på turisme og friluftsliv at være positiv.

Menneskers sundhed

Sundhed er mere end fravær af sygdom. At være sund handler om at have det godt både fysisk, psykisk og socialt. Det handler om at have evnen til at udnytte sit potentiale og mulighederne for at leve et godt og meningsfuldt liv. Ændring af rekreative muligheder og støj kan for dette projekt have betydning for menneskers sundhed.

Ferieparken giver mulighed for rekreative ophold i rolige og naturlige omgivelser såvel som mange muligheder for oplevelser og et aktivt friluftsliv. Disse muligheder vurderes at have en positiv påvirkning af menneskers sundhed.

Den forventede trafikbelastning som følge af feriecenteret vil medføre, at 40 ekstra boliger bliver støjbelastede, og støjen kan påvirke beboernes sundhed. Risikoen for påvirkningen er størst ved støjbelastning om natten, hvor søvnen kan påvirkes. Trafikken til og fra feriecenteret vil hovedsageligt ske i dagtimerne og være intens i højsæsonen, hvorfor påvirkningen af sundheden vurderes at være mindre.

Det er ikke muligt at kvantificere påvirkningen på menneskers sundhed forårsaget af forskellige årsager og således afveje de positive påvirkninger

mod de negative påvirkninger. Afvejes påvirkningen geografisk vil der være risiko for en negativ påvirkning af sundheden lokalt grundet trafikstøj og en positiv påvirkning af sundheden regionalt grundet øget mulighed for et aktivt friluftsliv mv.

Natur og landskab

Landskab/visuelle forhold

Etableringen af Feriepark Møn Hjelm Bugt vurderes samlet set at have en mindre påvirkning på landskabets karakter og visuelle forhold. Vurderingen er en samlet afvejning af landskabets karakter og vigtighed, samt graden af karaktermæssig og visuel forstyrrelse, som projektet vil påføre de eksisterende forhold.

Projektet indgår i et landskab, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab, men som på baggrund af Vordingborg Kommunes landskabsanalyse er vurderet karakteristisk og uden særligt karakteristiske landskabstræk, der begrundet et særligt landskabshensyn. Der er således taget udgangspunkt i en vurdering på baggrund af et generelt landskabshensyn.

Projektet er samtidig beliggende inden for kystnærhedszonen, og med orientering mod

Hjelm Bugt, hvilket betyder, at projektets visuelle påvirkning af kystlandskabet er af national interesse. Projektets indpasning i kystlandskabet er derfor vurderet på baggrund af et særligt landskabshensyn.

Projektet vurderes overordnet set at være indpasset i landskabet på en måde, så det indgår som en del af landskabets eksisterende strukturer og elementer i form af bevoksning og bebyggelse.

Bebyggelsen er i stor udstrækning tilpasset på en måde, så den i omfang og udtryk i høj grad falder i ét med landskabets naturlige, mørke farver. Her er særligt bebyggelsens mørke tagflader og de naturprægede facadematerialer med til at give bebyggelsen et afdæmpet udtryk, ligesom bygningernes højde og udformning med spidse tage, har betydning for, at bebyggelsen optræder afdæmpet og højdemæssigt er tilpasset i det øvrige landskabsbillede.

Fra de fleste steder i det omgivende landskab vil eksisterende bevoksning omkring projektområdet i stor udstrækning være med til at afskærme projektet visuelt. I takt med at den planlagte beplantning inden for projektområdet når sin fulde højde, vil projektet i endnu højere grad

fremstå visuelt afskærmet fra det omkringliggende landskab. Eksempel på visuel påvirkning af landskabet er vist i Figur 1.1.

Figur 1.1: Eksisterende forhold (øverst) og visualisering (nederst), der viser projektet set fra Oddermose (standpunkt 12).

Den røde markering på billedet, nederst til venstre er en markering af projektet.

Visualisering: NIRAS september 2020/april 2021



Set fra vandsiden syd for området, Hjelm Bugt, fremstår bebyggelsen i højere grad med en mere åben karakter, uden samme visuelle afskærmning fra eksisterende bevoksninger, se Figur 1.2.

Bebyggelsen inden for projektområdet optræder med en åben placering ud mod kysten, og projektets synlighed fra kysten vurderes således at være større end fra det øvrige landskab. Her har bebyggelsens udtryk i form af udformning, farver og materialer dog stor betydning for projektet. Set fra vandsiden syd for området fremstår bebyggelsen i højere grad med en mere åben karakter, uden samme visuelle afskærmning fra eksisterende bevoksninger, se Figur 1.2.

Bebyggelsen inden for projektområdet optræder med en åben placering ud mod kysten, og projektets synlighed fra kysten vurderes således at være større end fra det øvrige landskab. Her har bebyggelsens udtryk i form af udformning, farver og materialer dog stor betydning for, at projektet i høj grad indgår i det samlede landskabsbillede, og falder i ét med landskabets naturlige, mørke farver. Det er ligeledes væsentligt for vurderingen, at bebyggelsen ikke overstiger højden af den eksisterende bevoksning, men at den holder sig under den horisontale linje, som bevoksningen tegner. Bebyggelsens store udhæng og det vurderes, at den landskabelige påvirkning vil være størst i de

første par år efter anlæggets etablering, hvorefter den nye bevoksning vil have en størrelse og karakter, der er med til at styrke helhedskarakteren



Figur 1.2: Eksisterende kystlandskab (øverst) og visualisering af ferieparken (nederst), set fra Hjelm Bugt, ca. 1 km syd for projektområdet (Fotostandpunkt 01).

Den røde markering på det lille billede, nederst til venstre, vi ser projektets placering.

Dronefoto og visualisering: NIRAS september 2020/april 2021

af landskabet. Samlet set vurderes graden af forstyrrelse derfor at være *middel* i de første år efter anlæggelsen, men herefter *lav*.

På baggrund af disse betragtninger vurderes projektet at have en ubetydelig påvirkning på landskabets karakter, set fra det omkringliggende landskab, men en mindre påvirkning på kystlandskabet set fra Hjelm Bugt.

Natur

Der er indenfor projektområdet ikke forekomst af beskyttede naturtyper. I det omkringliggende område findes der flere beskyttede vandhuller og mod vest et større engområde. De nærmeste beskyttede naturtyper er to vandhuller, som ligger sydvest for projektområdet. Begge vandhuller er ved seneste besigtigelse registreret som næringsrige og domineret af dunhammer, og estimeret til at have en moderat naturtilstand

Der er ingen forekomst af beskyttede arter i projektområdet, og området vurderes samtidig ikke at omfatte yngle- og rastesteder for beskyttede eller sjældne arter, da der udelukkende er tale om dyrkede arealer og smalle isolerede læhegn uden gamle træer.

Der vil ikke forekomme arealinddragelse af beskyttede naturtyper eller potentielle levesteder for beskyttede arter, som følge af projektet. Påvirkninger fra støj, støv og lys vurderes at være så lokalt begrænset, at de nærmeste forekomster af beskyttede arter ikke vil blive påvirket og heller ikke deres levesteder. I anlægsfasen skal det sikres, at overfladevand fra befæstede arealer inden for projektområdet ikke afledes til det sydlige beskyttede vandhul, eller øvrige beskyttede naturtyper. På den måde kan det sikres, at beskyttede natur heller ikke påvirkes indirekte. Påvirkningen på beskyttede naturtyper vurderes således at være ubetydelig.

Overfladevand fra befæstede arealer og tage i ferieparken vil blive håndteret ved opsamling i nyetablerede bassiner, hvorfra det ledes mod syd til Hjelm Bugt. Det skal i den videre planlægning sikres, at der ikke ændres ved den nuværende til- og fraførsel af vand ved det beskyttede vandhul syd for projektområdet. Vandhullet vurderes derfor heller ikke at blive indirekte påvirket som følge af håndtering af overfladevand. Forsinkelsesbassiner og nye vandhuller etableres med flade skråninger, så de samtidig kan fungere som nye potentielle levesteder for padder.

UNESCO biosfæreområder er kendetegnet ved unik natur, men er samtidig også områder, der skal skabe samspil mellem mennesker og natur, samt aktivere lokale fællesskaber med bæredygtighed som omdrejningspunkt. Etableringen af feriebyen vurderes at kunne bidrage positivt til visionen om at skabe samspil mellem mennesker og natur, da projektet kan bidrage aktivt til at formidle og opleve Møns natur.

På denne baggrund vurderes projektet i driftsfasen at have en **positiv** effekt på den lokale natur, da der etableres nye vandhuller og projektet kan være med til at understøtte biosfæreområde Møn.

Vand og jord

Jordhåndtering

Projektområdet ligger i landzone og hele arealet anvendes til landbrugsdrift. Landbrugsjorden betragtes som uforurenet og jord kan flyttes frit. Lindegårdsvej, der passerer gennem området, er offentlig vej og jorden under vejen betragtes som lettere forurenet.

Bebyggelsen placeres så vidt muligt på områdets naturlige terræn, således at der kun skal

foretages mindre jordarbejder. Da jorden som udgangspunkt er uforurenet kan den flyttes frit. Jord der flyttes fra offentlig vej betragtes dog som lettere forurenet og skal anmeldes til Vordingborg Kommune. Såfremt der ønskes genindbygget lettere forurenet jord fra veje skal dette afklares med Vordingborg Kommune. 3

I anlægsfasen kan der være risiko for, at der sker spild med olieprodukter ved tankning af entreprenørmaskiner eller spild og lækage fra tanke eller slanger. Risikoen for forurening reduceres ved, at der opstilles spildbakker, og at tanke opstilles i containere. Et spild vil i givet fald have en mindre lokal midlertidig påvirkning og en hurtig oprensning vil sikre, at miljøet ikke påvirkes.

Det vurderes, at håndteringen af jord ved afgravning, overordnet set, vil have en ubetydelig påvirkning, idet der primært forventes håndteret uforurenet jord.

Grundvand

Den nordlige del af projektområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), mens den sydlige del ligger i område med drikkevandsinteresser (OD). Projektområdet

ligger uden for indvindingsopland til almene vandværker. Det nærmeste indvindingsopland ligger ca. 500 m nord for projektområdet og hører til Råbylille Vandværk.

Generelt vil de overfladenære anlægsarbejder være at betragte som almindelig jordbearbejdning, og de vil således ikke være en risiko for eller påvirke grundvandsressourcen. Maskiner, materiel, brændstof og kemikalier skal dog opbevares på arbejdsarealer på fast belægning, for at reducere risikoen for påvirkning af grundvandet. Påvirkningen af drikkevands- og grundvandsressourcen vurderes at være ubetydelig i anlægsfasen.

Når feriecenteret er taget i brug, vil der ikke være nogen grundvandstruende aktiviteter, der kan medføre forurening af grundvandet. Feriehusene tilkøbes det eksisterende spildevandssystem, og der etableres opsamling og afledning af vand fra både husene, udendørs brusere og øvrige udendørs badefaciliteter.

Der vil derfor ikke være risiko for nedsivning af forurenede stoffer fra projektområdet, der kan påvirke grundvandsmagasinet. Samlet vurderes det, at projektets påvirkning på

private og almene vandforsyningsboringer og grundvandsressourcen i driftsfasen er ubetydelig. Projektet vil således ikke forringe den aktuelle tilstand af de eksisterende grundvandsforekomster og drikkevandsanlæg. Der vil fortsat kunne ske nedsivning i området, som ikke vil påvirke de fastlagte miljømål for de målsatte grundvandsforekomster i Vandområdeplanerne.

Overfladevand

Det nye feriecenter vil bestå af 200 nye ferieboliger på pæle, sådan at det eksisterende terræn så vidt muligt kan bibeholdes. Derved vil de fremtidige strømningsforhold ligne de eksisterende.

Overfladevand fra tagflader og muligvis også vejarealer ledes til vådbassiner, hvor de renses inden udledning til recipient. Vådbassinerne planlægges etableret i de eksisterende lavninger. Det er muligt uden væsentlige terræændringer at etablere flere koblede bassiner, og nøjes med at etablere et udløb i det mest nedstrøms bassin.

Udledning pr. areal varierer alt efter robustheden af recipienten. Det forventes, at recipienten er havet eller et robust vandløb/grøft. Det skal

undersøges, hvorvidt der er en eksisterende grøft (dette fremgår ikke tydeligt på oversigtskort), der kan anvendes eller denne skal etableres åben, rørlagt eller en kombination gennem arealet syd for feriecenteret.

Ved variation af den maksimale udledning mellem hhv. 1 l/s/ha og 3 l/s/ha giver det anledning til en maksimal udledning mellem 4-17,4 l/s. Regnvandsbassinernes størrelse varierer mellem 2.100-2.550 m³ til håndtering af tagflader for en regn med gentagelsesperiode på 5 år, hvoraf det permanente vådvolumen er 800 m³. For bassinerne, der både håndterer tag- og vejarealer, ligger det samlede bassinvolumen på 3.000-3.700 m³, med permanent vådvolumen på 1.160 m³.

Natura 2000

Det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Natura 2000-område nr. 208 Bøchers Grund, som er et havområde i Hjelm Bugt på Møns sydkyst. Området omfatter habitatområde H208 og udpegningsgrundlaget er stenrev (1170 rev), der dækker det meste af området. Området ligger ca. 1,5 km sydvest for projektområdet.

Området er specielt udpeget for at beskytte naturtypen rev, og den overordnede målsætning for området er derfor, at der sikres god – høj naturtilstand for revet samt gode livsbetingelser for naturtyper og arter omkring revet. Den konkrete målsætning for området er, at naturtypen på sigt skal opnå gunstig bevaringsstatus.

Indenfor projektområdet er der ingen tidligere registreringer af bilag IV-arter og området vurderes heller ikke at rumme potentielle levesteder for nogen af arterne. I det omkringliggende område er der registreringer af bilag IV-arterne stor vandsalamander, grønbroget tudse, springfrø og markfirben. Det kan ikke udelukkes, at der forekommer flere arter af flagermus i området.

I anlægsfasen vurderes projektet grundet afstanden ikke at medføre væsentlig påvirkning på arter eller habitatnaturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 208 og områdets eller øvrige Natura 2000-områders integritet. Og den økologiske funktionalitet vurderes opretholdt for bilag IV-arter i lokalområdet. Ved eventuel fældning af store træer eller nedrivning af bygninger skal

der ske en besigtigelse af disse for at sikre, at potentielle levesteder for flagermus ikke påvirkes.

I driftsfasen er den eneste potentielle påvirkning af Natura 2000-område nr. 208 Bøchers Grund afledning af overfladevand fra nye befæstede arealer til Hjelm Bugt. Da der etableres tilstækkelig vådbassiner indenfor projektområdet, vurderes det at udledningen af overfladevand fra ferieparken til Hjelm Bugt ikke vil medføre forringelse af den økologiske eller kemiske tilstand af vandområde nr. 44 Hjelm Bugt eller være til hinder for målopfyldelse. Afvandingens potentielle påvirkning på Natura 2000-område nr. 208 er knyttet til vandkvaliteten i Hjelm Bugt. Afvandingen af overfladevand fra projektområdet vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning på vandkvaliteten i bugten, hvorfor det ikke vurderes at medføre væsentlig påvirkning på arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 208 og områdets eller øvrige Natura 2000-områders integritet.

Kumulative effekter

Etablering af et feriehotel/-center på Stege Sukkerfabrik kan medføre kumulativ effekt med trafik til og fra attraktioner mv., der dog til dels

vil modsvares af at endagsturister konverterer til overnattende turister. Adgangsrueten til feriehotellet på Sukkerfabrikken vil ske fra Sjællandssiden via Kostervej, der er en overordnet vej. Der vil således ikke være kumulativ effekt for trafikken på adgangsrueten af de mindre veje til Feriepark Møn Hjelm Bugt.

Sammen vil feriehotellet og ferieparken skabe flere arbejdspladser i turisterhvervet ved den daglige drift, og flere overnattende gæster på øen vil i højere grad fremme hele øens lokale erhvervsliv herunder restauranter, butikker, museer, sport og adventureaktiviteter, kunsthåndværk mv.

Flere besøgende og længere ophold vil samlet give større udnyttelse af og mulighed for flere friluftaktiviteter og flere besøgende til turistattraktionerne, hvilket er en positiv påvirkning, men kan også give et større pres på stande, natur, oplevelser og turistattraktioner, hvilket kan være en negativ påvirkning. Overordnet vurderes de to projekter at medføre en positiv kumulativ effekt på friluftsliv og turisme.

Afværgeforanstaltninger

Af hensyn til trafikafviklingen på adgangsrueten anbefales at reducere hastighedsgrænsen på Rødkildevej og Søndersogsvej og øge vejbredden på Lindegårdsvej. For Steffensvej og Tjørnemarksvej anbefales tydelig skiltning af ruten til ferieparken. Hvis det viser sig, at skiltningen ikke har den tilstrækkelige effekt, bør det overvejes at etablere fartdæmpende fysiske foranstaltninger på denne, alternativt helt at lukke vejen.

For de øvrige fagemner er der ikke vurderet behov for afværge foranstaltninger ud over de tiltag, som er indarbejdet i projektet.

Overvågning

Såfremt der bliver behov for fældning af træer eller nedrivning af bygninger i forbindelse med projektet skal træer og/eller bygninger forudgående besigtiges for at afvise påvirkning af flagermus. Hvis det ikke kan afvises, at træer og/eller bygninger udgør et potentielt levested for flagermus, må fældning/nedrivning kun foregå i september og oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er i vinterdvale.

Der er ikke vurderet behov for øvrig overvågning.

3

FANTASTISKE MØN

Camønoen

Camønoen strækker sig over 175 km og ca. 250.000 skridt gennem Klintekongens land, på stier i urskoven, ind i jættestuernes indre, tæt på grotteedderkoppen, langs strand, på mark, under Danmarks smukkeste stjernehimmel. Camønoen er en kulturhistorisk rejse for hele familien.

Møns nye feriepark vil koble sig på denne fantastiske rute, ved at lade vandrestier trække ind i området, og samtidig tilbyde vandrende mulighed for overnatning i bæredygtige naturvenlige boliger – f.eks i et af de små annekser der er ideelle for parret som er ude og vandre.

Dark Sky

Den tætpackede stjernehimmel over Møn og Nyord er enestående. Derfor blev Møn og Nyord udnævnt som Nordens første Dark Sky Park og Community. I en Dark Sky Park er nattetørket beskyttet mod lokal lysforurening, så du har det bedste og klareste udsyn til stjernehimlen.

Møns nye feriepark vil igennem alle aspekter af sit design – fra belysningskilder til landskabelige elementer – sikre at udsigten til den smukke stjernehimmel bevares. Dette sker gemmen en designmanual der vil sikre, at der ikke etableres ovenlys, at vinduer placeres under udhæng og at selve lyskilderne vælges med omhu, så der ikke opstår lysforurening. Ligeledes vil landskabet med sin beplantning blive designet så det er med til at skærme for boligernes lys.

Biosfære

Møn, de omkringliggende øer og vandområder blev den 14. juni 2017 optaget i UNESCOs verdensomspændende netværk af biosfæreområder.

Med udnævnelsen udpeger UNESCO Møns natur til at være i verdensklasse og anerkender lokalbefolkningens forslag til at arbejde i samspil med naturen. Møn Biosfæreområde træder dermed ind i et fornemt internationalt selskab og er en del af UNESCOs program “Man and the Biosphere”.

Vi vil understøtte biosfæren på Møn, ved at skabe rum for netop de planter og træer, som Møn er kendt for.

Sport og adventure

Møn byder på fantastiske muligheder for “stand up paddle” eller kitesurfing, og har med sine fantastiske badestrande og nærhed til vandet unikke muligheder for forskellige former for vandsport.

Møns nye feriepark ønsker at tilbyde sit helt rekreative eget bud på sport og adventure – hot tubs under åben himmel, åbne bålpladser og en udendørs badesø.

Lokale smagsoplevelser

Mulighederne for at forkæle smagsløgene er mange på Møn, hvad enten man er til lokale bolcher, lokalproduceret vin, lokalt kød eller noget helt andet.

Møns nye feriepark vil med bevarelse af udvalgte af områdets eksisterende bygninger kunne tilbyde en gårdutik, hvorfra lokalsamfundet kan sælge varer. Samtidig kan det blive til et samlingssted for markeder og events.

Kunst og design

Møn har i mange år været en “kunstner-ø”, og det har sat sit positive præg på kunst- og designkulturen i området. Så er man til kunst og design er der rigeligt at tage sig til – hvad enten man søger flot keramik, farverige malerier eller noget helt tredje.

Møns nye feriepark ønsker at etablere kunst i naturen – fx i form af bæredygtige skulpturer som indbyder til leg og ophold.



- Stubbekøbing

Stege

- = Ferieparken
- = Camønoen

4

OMRÅDET



Grønne gangarealer.

Certificering med DGNB-guld og grønne løsninger i verdensklasse

Bæredygtigt byggeri certificeret efter den internationalt anerkendte DGNB-standard er betegnelsen for byggeri, der lever op til FN's kriterier for bæredygtighed, i både miljømæssig, økonomisk og social forstand.

Kravet fra Cliffs of Denmark, er, at Møns Feriepark skal certificeres med den høje certificering, DGNB-guld. Kriterierne i DGNB er fastlagt af den tyske organisation, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – men er tilpasset danske forhold.

I Danmark er det organisationen Green Building Council Denmark, der står for certificeringen. Generelt bidrager DGNB til et bæredygtigt byggeri ved at skabe mere værdi, fremtidssikre byggeriet, minimere ressourcospild og på den måde sikre et byggeri med høj livskvalitet.

- Alle huse vil være udstyret med PRS-teknologi. Produktet har opnået global anerkendelse som værende den mest avancerede teknologi til luftrensning i bygninger, hvor man opnår et miljø helt fri for Covid-19 og andre vira, som er sikkert at bo og holde ferie i. Denne teknologi er helt enestående for projektet og Skandinavien.

Vi har eneret på en unik og patenteret energiteknologi, som forsyner ferieparken med strøm. Den producerede strøm er CO₂-neutral, pålidelig, affaldsfri og leverer elektricitet uden afbrydelser. Teknologien sørger for en sikker og billig strømproduktion, som er skalerbar. Den kræver mindre plads end andre former for strømforsyning, og tærer ikke på elnettet.

En anden af Europas nyeste teknologier

leverer diskret opvarmning og køling, og bruger bygningernes facadebeklædning og isolering til temperaturregulering og konstant ventilation uden at belaste miljøet.

Vi leverer fire eldrevne busser med den nyeste teknologi, som skal stå for transporten rundt på øen for Møns Feriepark gæster og beboere stort set uden miljøpåvirkning.

Der vil være et minimum af trafik, idet mikrobusserne med plads til 20 passagerer fragter gæsterne rundt, hvilket sikrer meget begrænset yderligere trafik til ferieparken på Møns naturskønne veje.

Alt regnvand og affald fra ferieparken opsamles i siloer, og affaldet bionedbrydes til naturlig kompost. Der er ikke brug for tilslutning til afløbssystemet, og der er ikke andet som forurener miljøet.

Ferieparkens vandforbrug påvirker øens vandforsyningsnet og vandtryk minimalt.



**Grunden er præget af åbne landskaber
med karakteristiske beplantningsbælter,
der opdeler marker og skærmer for vind og vejr.**



Eksisterende gårde og huse ligger
pakket inde mellem træer og buske
– skærmet for vind og vejr.



Området går helt ned til kystlinjen, i skøn forening med landskabets naturlige variation.

Ferieparken ligger tæt ved strand og vand.
Samtidig skaber den eksisterende beplantning med store træer, rum og læ.





5

STRUKTURPLAN



Vision

Vi vil skabe et helt særligt feriested. En feriepark, der indskrives sig i naturen og giver mulighed for en anderledes måde at tage på ferie på.

En feriepark, præget af oplevelser i naturen – under åben himmel.

Naturen er prioritet højt, og den når helt ind til boligerne. Man kan gå ud og plukke friske bær eller æbler – eller se køerne græsse helt oppe fra sin overdækkede terrasse. De nære uderum er prioriteret lige så højt som de varme inderum. Der er mulighed for at tage bad i det fri – enten i udebruseren ved ens bolig, eller i et af de strategisk placerede vildmarksbade, som evt. kan deles mellem flere huse.

Placering af reception samt modtagelse af gæster.

Feriepark Møn skal drives af en international driftsoperatør.

Centerbygningen placeres syd for hovedvejen og indeholder reception, køkken og restaurant, lobbyområde – hvor nøgler udleveres – samt swimmingpool med tilhørende faciliteter.

Centerbygningen er placeret centralt i området. Dette med henblik på, at alle gæster forventes at skulle i kontakt med receptionen ved ankomst, hvor nøgle udleveres og evt. informationer videregives.

Vejene er derefter disponeret således, at man via et enkelt infrastrukturelt system kan køre fra receptionen til feriehuset og derefter parkere sin bil på decentrale parkeringspladser fælles for klyngerne.

Gæster, som ankommer i bus til centerbygningen, vil derefter blive anvist til deres bolig og blive transporteret fra receptionen til deres bolig med elbiler.

Serveringsfaciliteter vil blive placeret i centerbygningen, som indeholder reception, køkken/restaurant, lobbyområde og swimmingpool.

Driftsoperatøren står også for varetagelse af rengøring, vedligehold, affaldshåndtering, grønne områder m.v.

Boligerne placeres dels i klynger og dels i bånd omkring grønne kiler udlagt i området (mange af boligerne er sammenbyggede/lille afstand).

Centerbygningen er placeret ved ankomstvejen centralt i forhold til boligernes placeringer.

Arealoversigt – 200 boliger:

Type 1: 24 stk a 66 m ² =	1.584 m ²
Type 2: 53+104 stk a 144 m ² =	7.632 m ²
Type 3: 18+104 stk a 180 m ² =	3.240 m ²
Type 4: 59 stk a 250 m ² =	14.750 m ²
Type 5: 23 stk a 147 m ² =	3.381 m ²
Type 6: 23 stk a 147 m ² =	3.381 m ²

Areal i alt **33.968 m²**

Bebyggelsesprocent:

Grundstykke: 201.000 m²

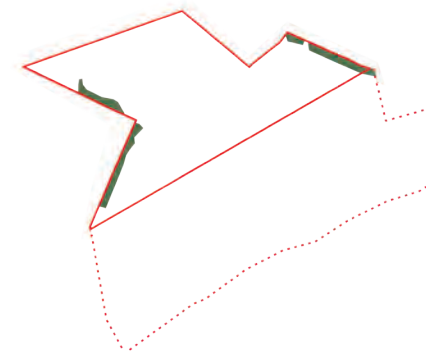
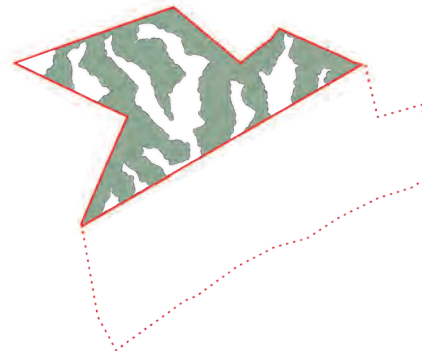
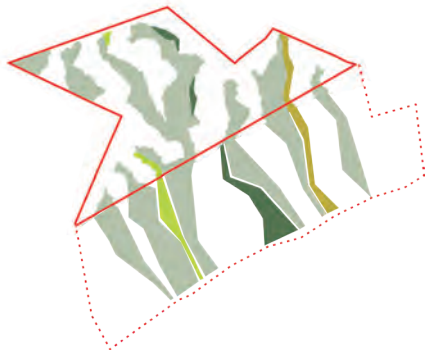
33.968m² x 100 / 201000 m² = 16,9 %

Parkering

Parkering 2,5 pr. bolig:	500 pl.
Alm. handicappladser:	4 pl.
Store handicappladser:	5 pl.

Parkering ved center:	100 pl.
Alm. handicappladser:	2 pl.
Store handicappladser:	3 pl.

STRUKTURPLAN / den grønne plan / landskab /



Grønne, lysåbne kiler

Hovedparten af områdets ubebyggede arealer vil blive udlagt som grønne, lysåbne kiler. Kilerne vil fortrinsvis bestå af græsarealer med en lav plejeværdi, således at kilerne fremstår som enge og overdrev.

Kilerne kan, for at sikre mest mulig plantevariation, fremstå med uklippede høje græsser og urter, der slås 1-2 gange årligt, eller der kan anvendes helårsgræssende dyr (kvæg eller heste) i indhegnede områder, hvor stiforbindelser kan have adgang via trampestier, færteste og selvklappende låger.

Lokalt kan kilerne indrettes med områder til leg, ophold og fællesaktivitet såsom bålplads og klippede arealer til boldbaner.

Engarealerne i de grønne kiler suppleres af varierende beplantning, der er med til at give de enkelte kiler deres egen karakter. Træer og buske må plantes såfremt kilen overordnet set fremstår åben og evt. udsigt mod vandet bevares. Beplantningen kan eksempelvis være i form af blomstrende engplanter i særlige farver eller plantning af træer, såsom tjørn, hassel eller egnstypiske frugtræer.

Bolignær, rumskabende natur

Ferieboligerne og fordelingsvejene omkranses af en beplantning, der i karakter og arter adskiller sig fra de åbne grønne kiler. Den bolignære beplantning vil bestå af en høj andel buske, der dels vil fungere som en buffer mellem private og offentlige arealer og dels være et rumskabende karakterelement i landskabet. Der anvendes egnstypiske arter med en høj andel spiselige buske såsom Hassel, fjeldribs, Hyld, hvidtjørn, benved, Slåen og Havtorn, der kan inspirere til "nordisk mad" og interaktion med naturen. Dertil anvendes stedsegrønne arter såsom fyr. Mellem buskene anvendes bunddække i form af urteplæner af timian, Bellis og engelsk græs.

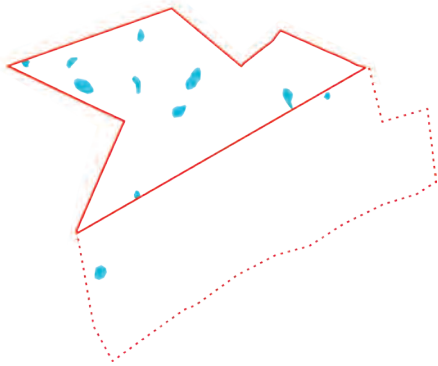
Foruden buske vil den bolignære beplantning indeholde træer. Træerne koncentrerer primært omkring vejene, således at man får oplevelsen af at køre gennem et tætplantet område, når man ankommer til sin feriebolig, men træerne ud mod den lysåbne, grønne kile står mere spredt. Træerne medvirker desuden til at afskærme mod belysning fra boligerne, så Møns Dark Sky bevares.

Afskærmende beplantning

Foruden de åbne grønne kiler og den tætte, lave buskbeplantning arbejdes der med en højere beplantning af træer, der kan virke afskærmende. Beplantningen etableres primært mod nord, hvor området grænser op til åbne marker, men etableres også lokalt i området, hvor naboer kan få gavn af en afskærmende effekt.

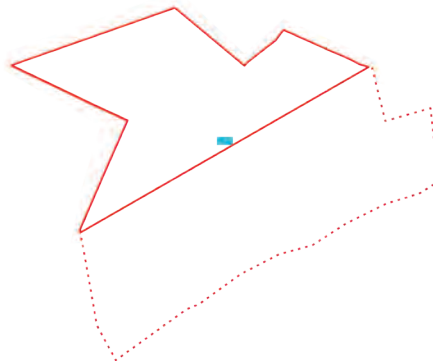
Den afskærmende beplantning vil bestå af egnstypiske træer såsom stilkeg, Avnbøg samt underskov af Hassel, Vrietorn mm. Beplantningen kan steder med visuel betydning suppleres med stedsegrønne arter såsom Kristtorn, Ene, dunet gedebled og fyrtræer.

STRUKTURPLAN / den blå plan / oplevelser under åben himmel /



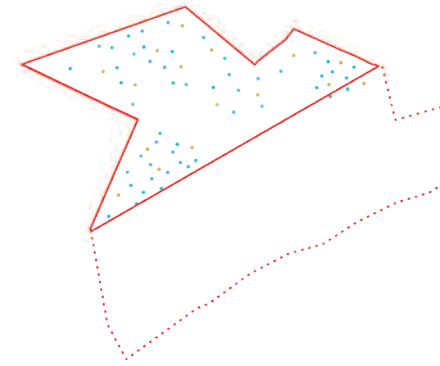
Vandopsamling / lavninger

Ved at identificere lavninger i området kan der indtænkes mulighed for vandopsamling, der vil tilføre området stor rekreativ værdi, samt give gode livsvilkår for insekter og biodiversitet.



Fælles Naturbad

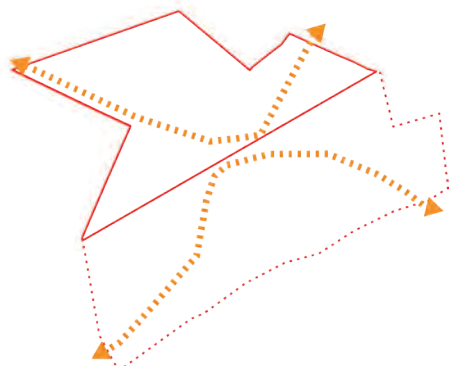
I umiddelbar nærhed til centerbygningen tænkes et naturbad placeret. Dette tilfører stedet en anderledes måde at opleve vand og bad på, end i et traditionelt feriecenter. I Møns nye feriepark tænkes alting ud fra naturens præmisser.



Vilmarksbad / sauna / bålpladser

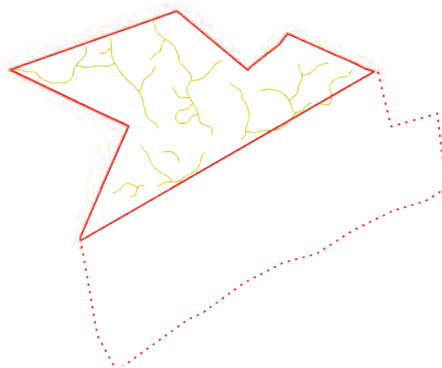
I umiddelbar nærhed til udvalgte boliger er placeret bålpladser og vilmarksbade i det fri, så man kan få en anderledes naturoplevelse, hvor man får lov at sidde i det varme vand under åben himmel.

STRUKTURPLAN / Infrastruktur /



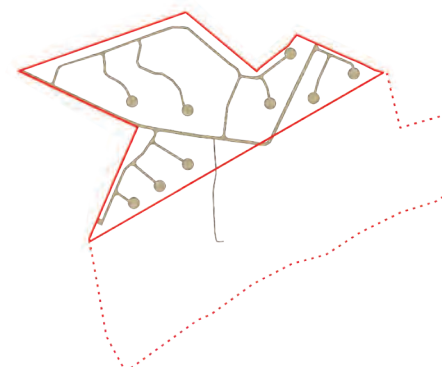
Camønoen

En meget vigtig intention er at ferieparken skal koble sig op på Camønoen, således at ferieparken kan tilbyde vandrende mulighed for overnatning – eller blot et lille hvil ved gårdbutikken eller en dukkert i naturbadet.



Naturstier

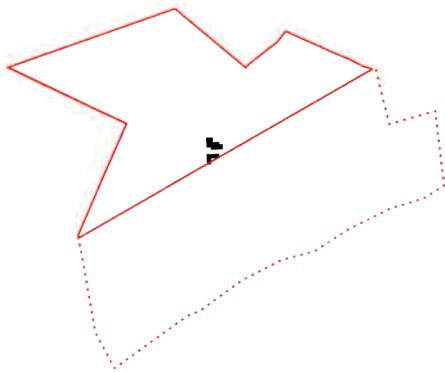
Trampestier eller mindre broer (boardwalks). Stier etableres i materialer, der underbygger områdets naturpræg – såsom slåede græsstier og stier i grus og stenmel samt stier på træbroer – hævet over landskabet, hvormed fodgængerne får en oplevelse af at bevæge sig hen over området.



Veje

På hovedvejen, som allerede i dag går igennem området, kobles veje til biltafik. Disse etableres som “stier” med høj tilgængelighed – i materialer, der underbygger områdets naturpræg – såsom grus eller stenmel.

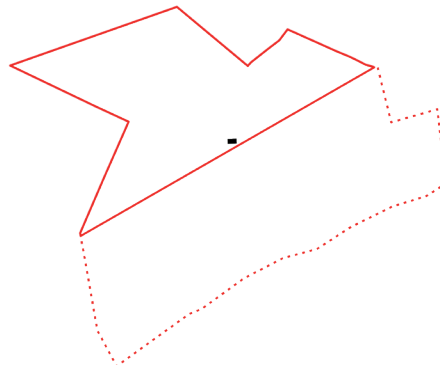
STRUKTURPLAN / Fællesfaciliteter / Info / gårdbutik / parkering



Centerbygning /

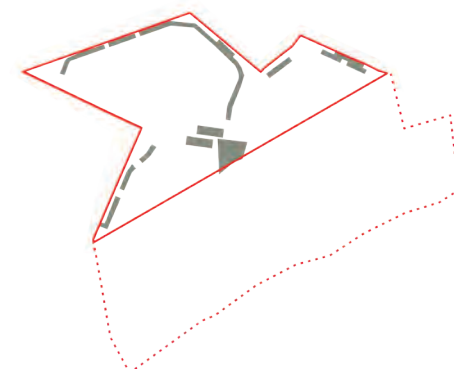
Centerbygningen er placeret centralt i området. Dette med henblik på, at alle gæster forventes at skulle i kontakt med receptionen ved ankomst, hvor nøgle udleveres og evt. informationer videregives.

Centerbygningen indeholder reception, køkken/restaurant, lobbyområde og swimmingpool/naturbad.



Gårdbutik /

I en af de eksisterende bygninger planlægges en gårdbutik. Et sted hvor lokale producenter har mulighed for at sælge deres varer ganske uformelt. Man kan endvidere forestille sig, at her kan afholdes events og uformelle sammenkomster.



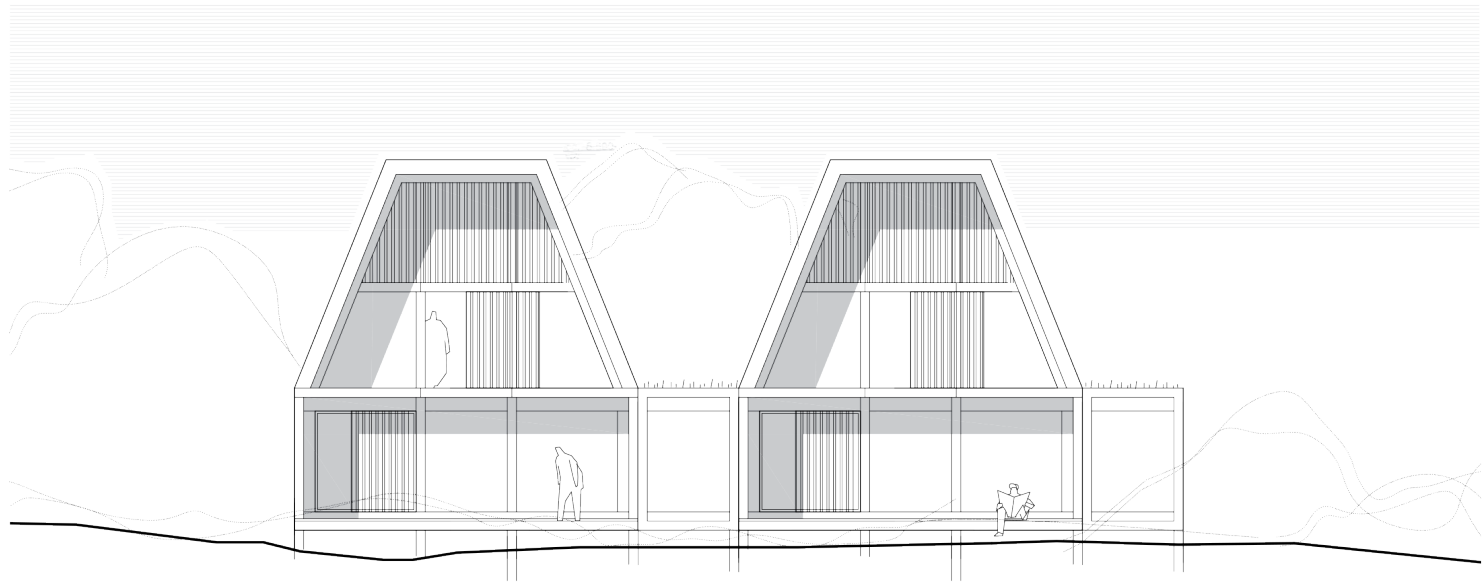
Parkering /

I den grønne buffer langs området afgrænsning etableres parkering under og mellem træer – på græsarmede arealer eller stenmel. Herudover er der parkering tilknyttet centerbygningen.



6

BOLIGER

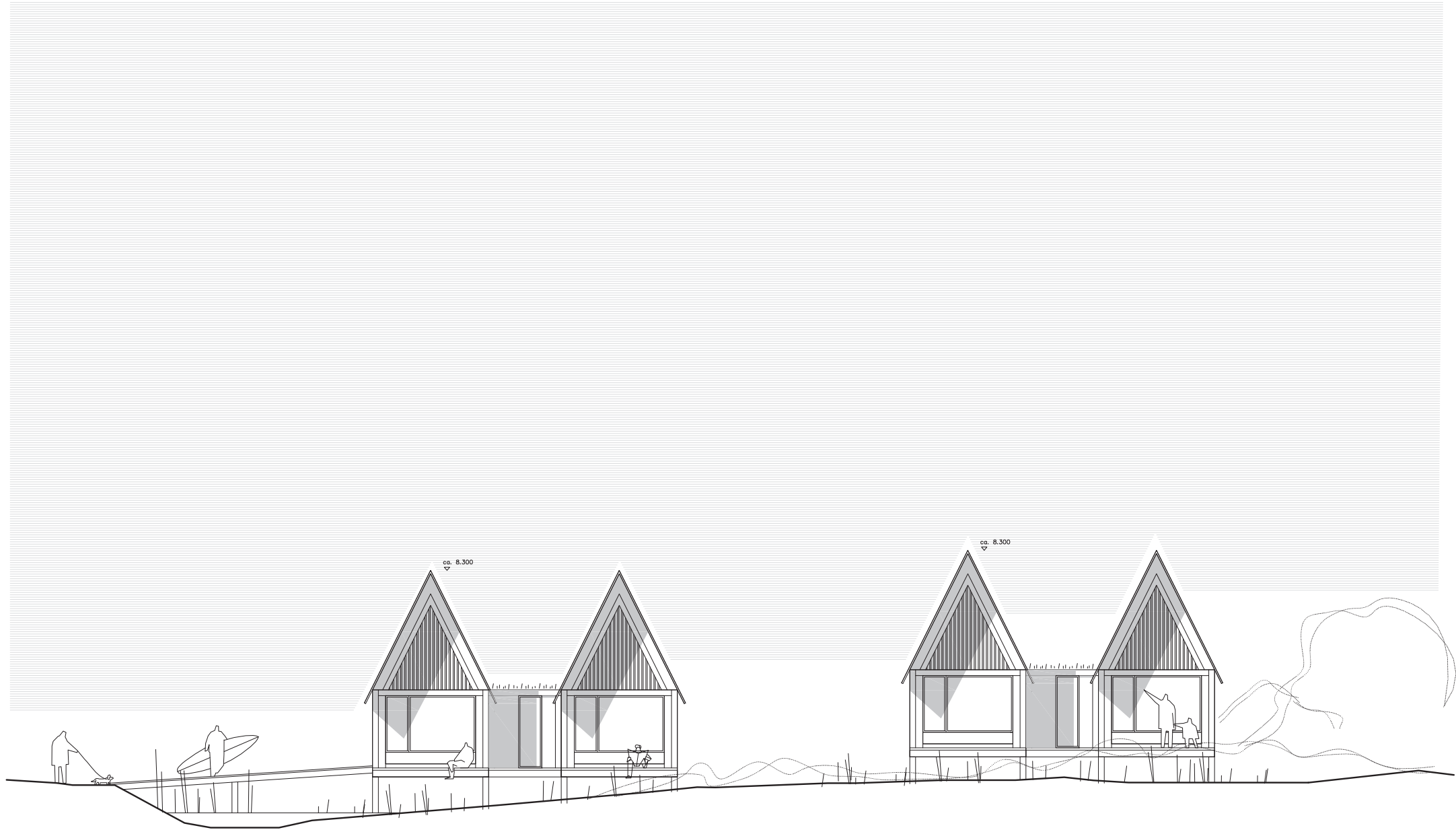


Vi vil skabe helt særlige boliger i Møns nye Feriepark. Bæredygtige boliger – der nærmest har karakter af at være hytter – er placeret på søjler, så der under en kommende byggeprocess laves mindst muligt indgreb i den skønne natur. Alle boliger er i nær kontakt med naturen, og der er lagt ligeså stor vægt på gode uderum, som på gode inderum. Derfor har alle boligerne store terrasser – med udhæng der giver mulighed for at nyde udelivet selv når det regner. Ligeledes har mange af boligerne både udebruser og bålpladser, så man kan opleve at tage på ferie på en anderledes måde – på naturen præmisser.

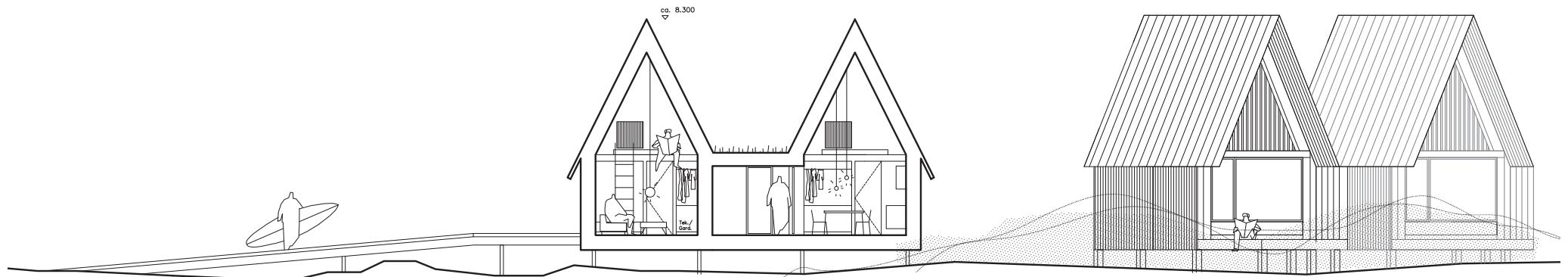
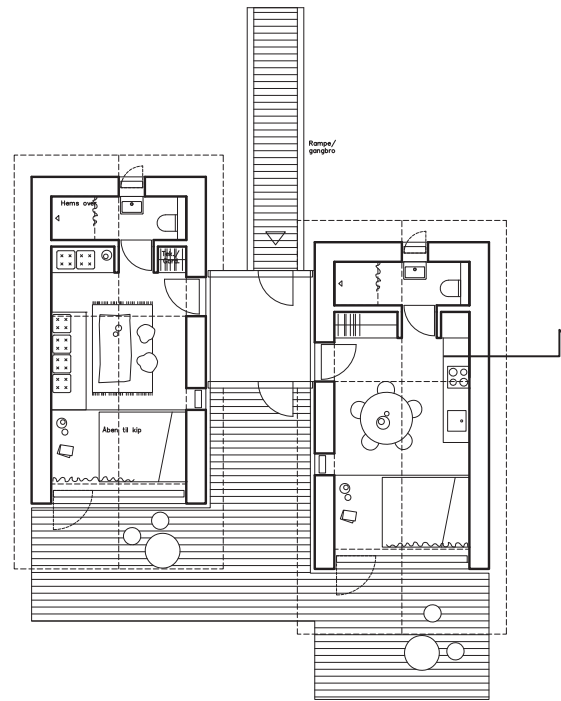
Boligstørrelserne varierer helt fra annekslignende hytter på kun 60 m² op til boliger på 250 m². De små annekser kan benyttes af par, der er ude at vandre på Camønoen, eller de kan tilbydes som et supplement til de andre boligtyper, så der er mulighed for fx. at lade teenagerne i en familien få deres egen lille hytte.

Boligerne tænkes opført i træ hele vejen igennem – både udvendig og indvendig – og sågar med isolering og konstruktioner i træ. Sunde åndbare boliger, der danner varme rammer om helt særlige ferieoplevelser.

Type 1



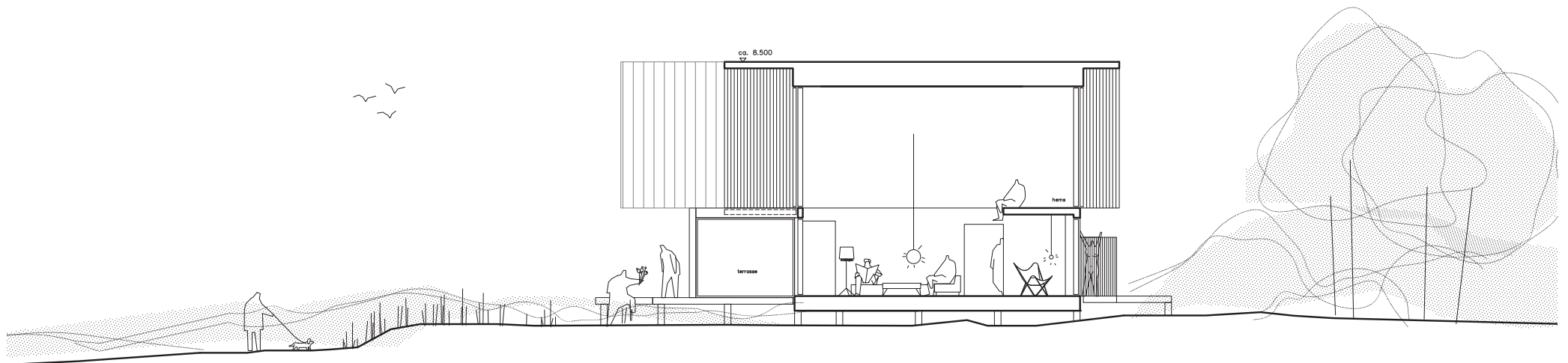
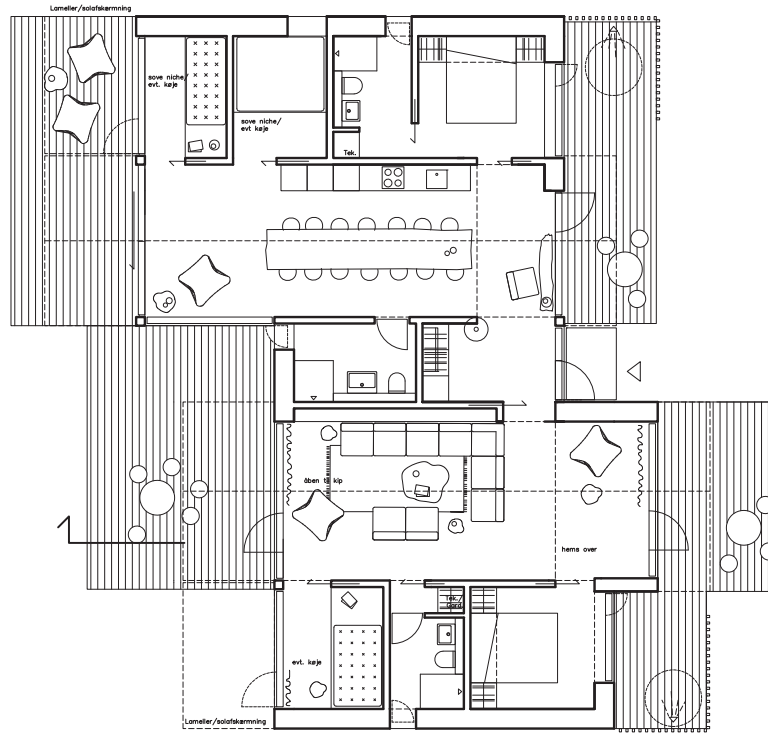
Type 1



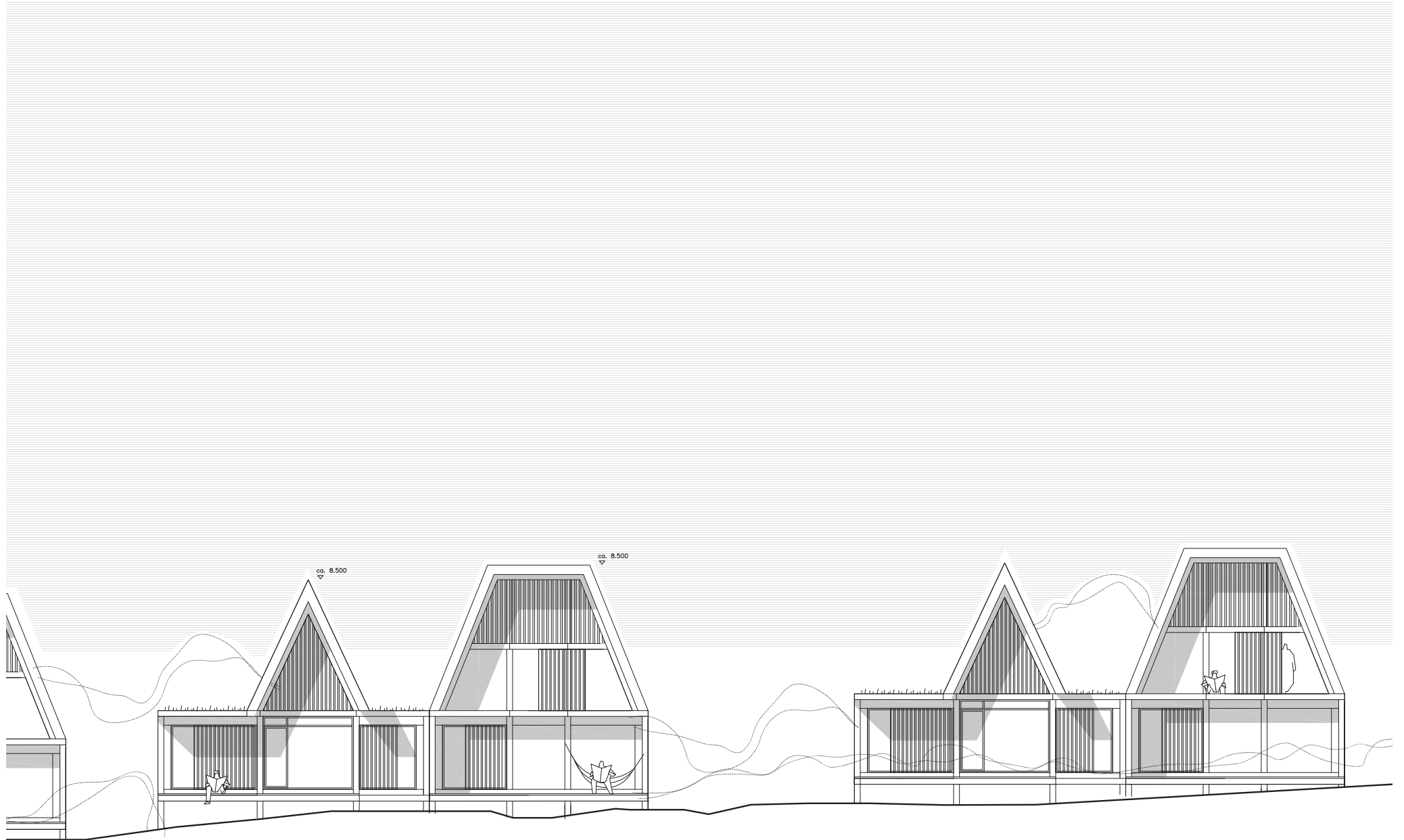
Type 2



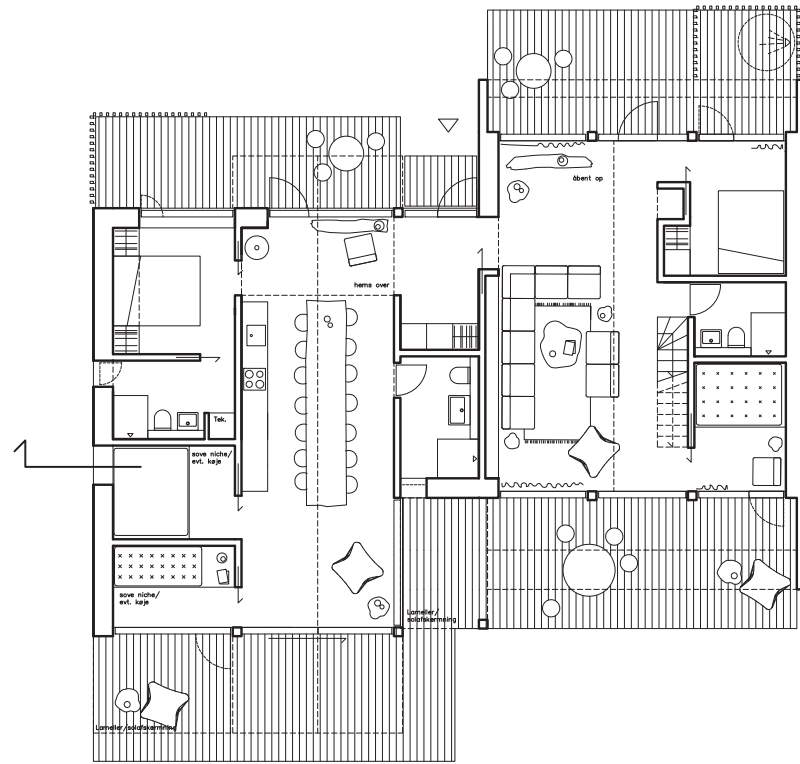
Type 2



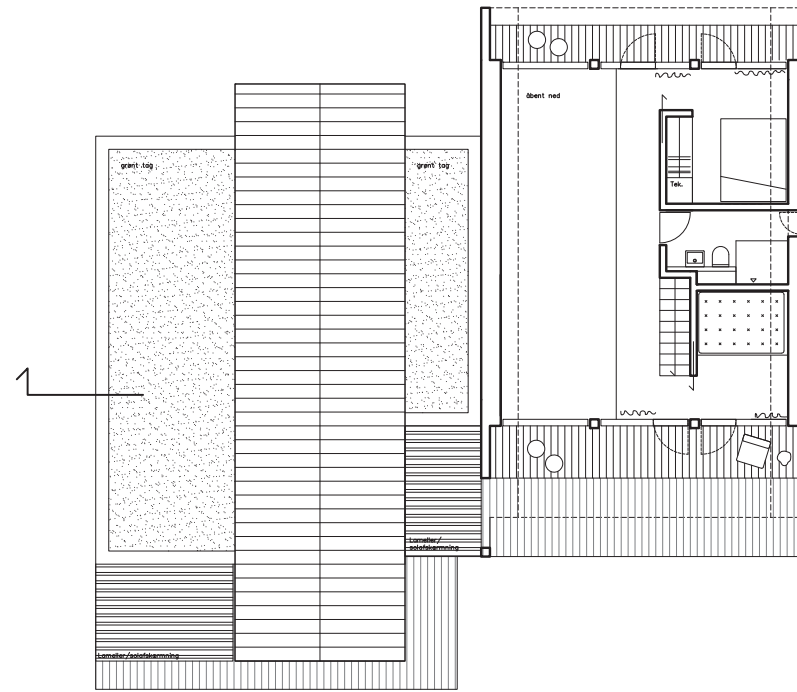
Type 3



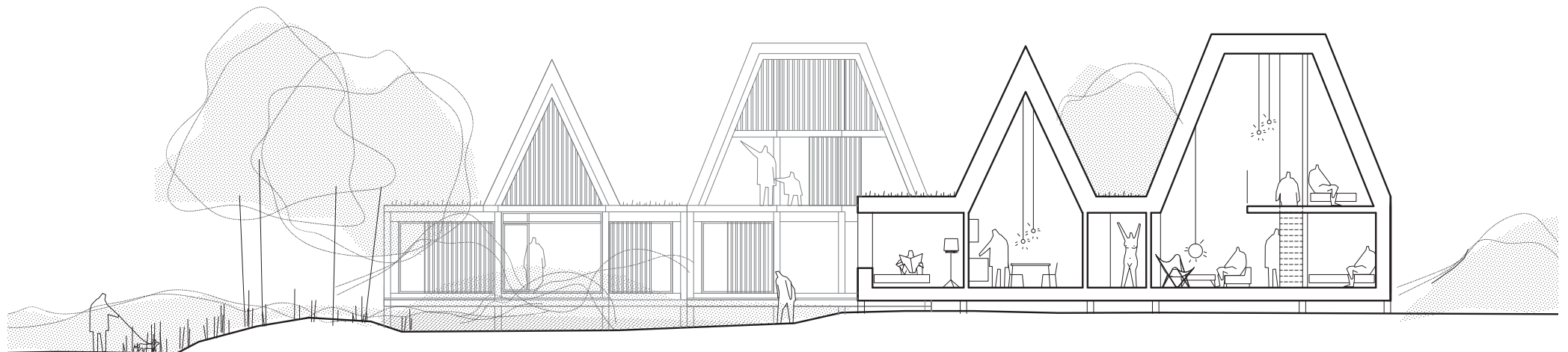
Type 3



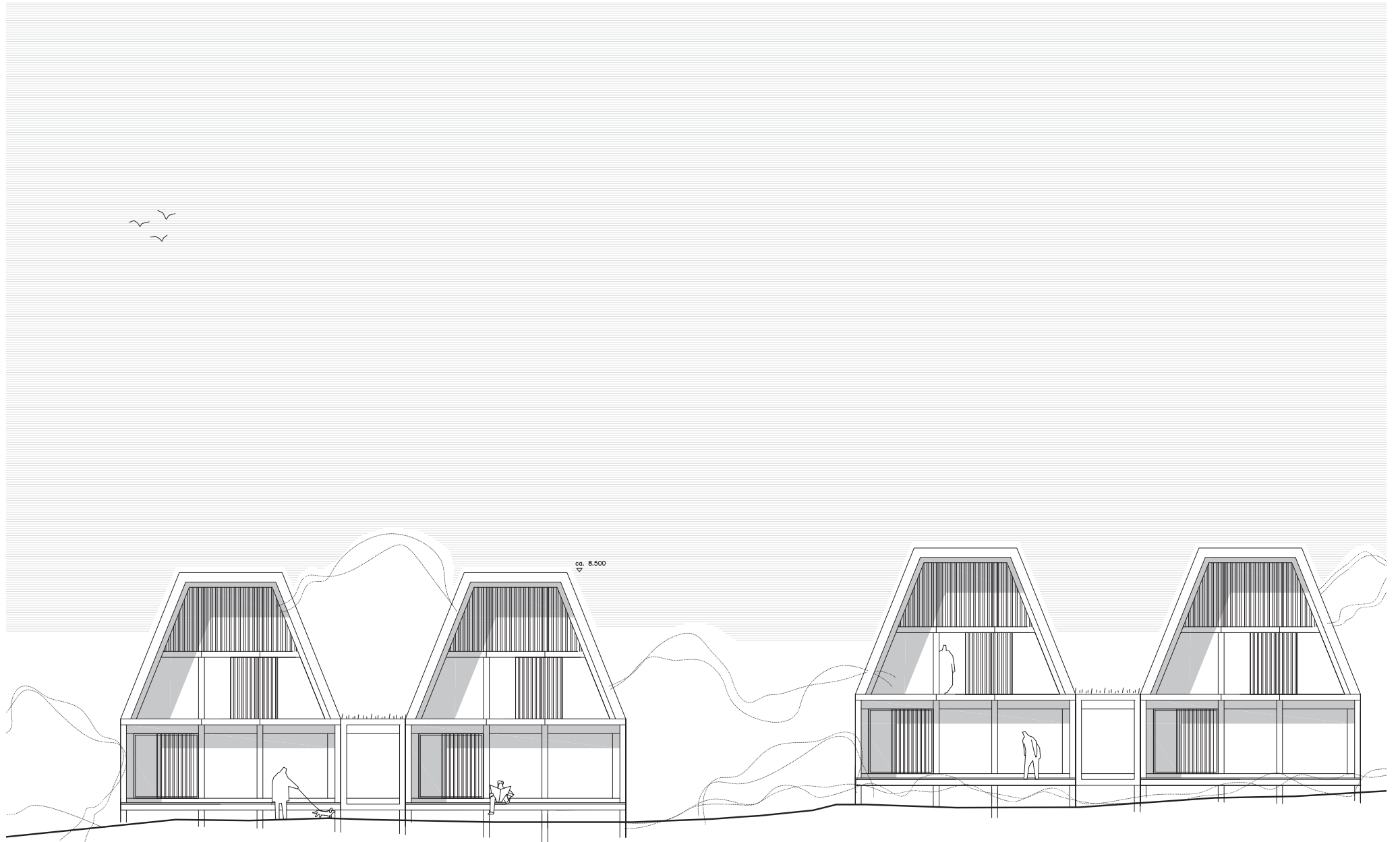
Underetage



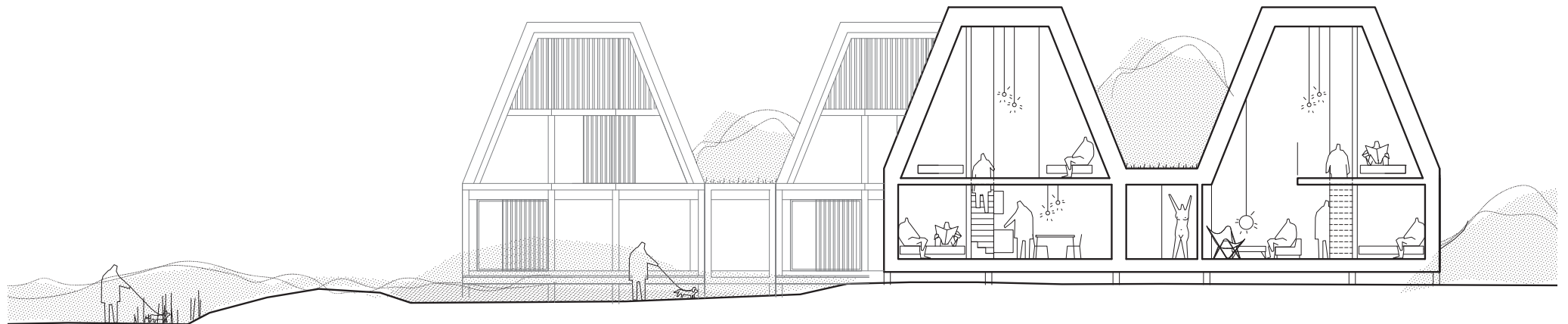
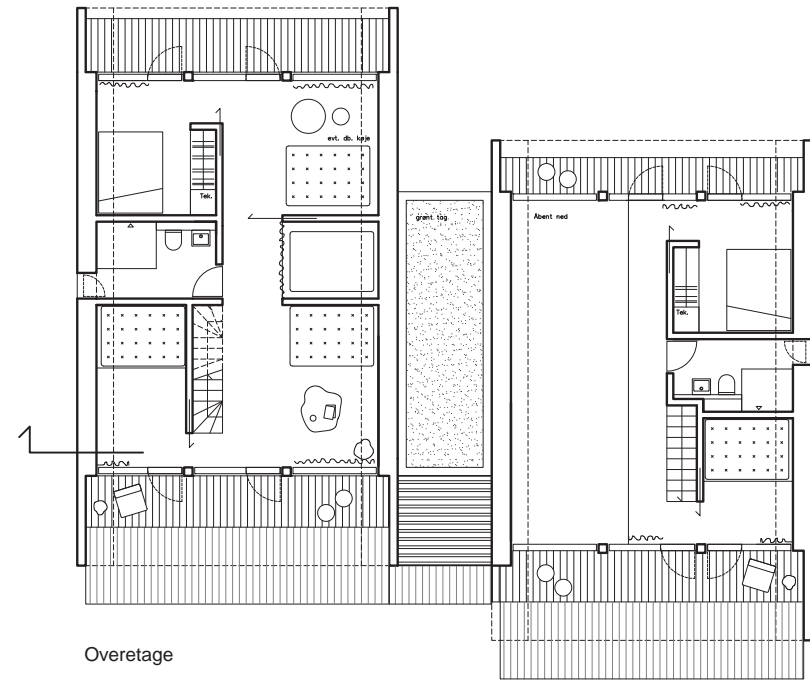
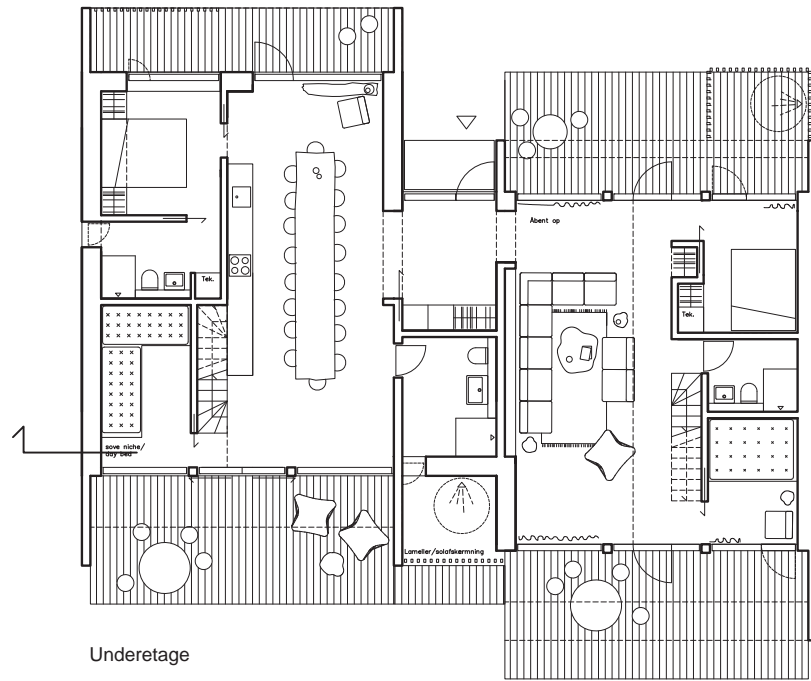
Overetage



Type 4



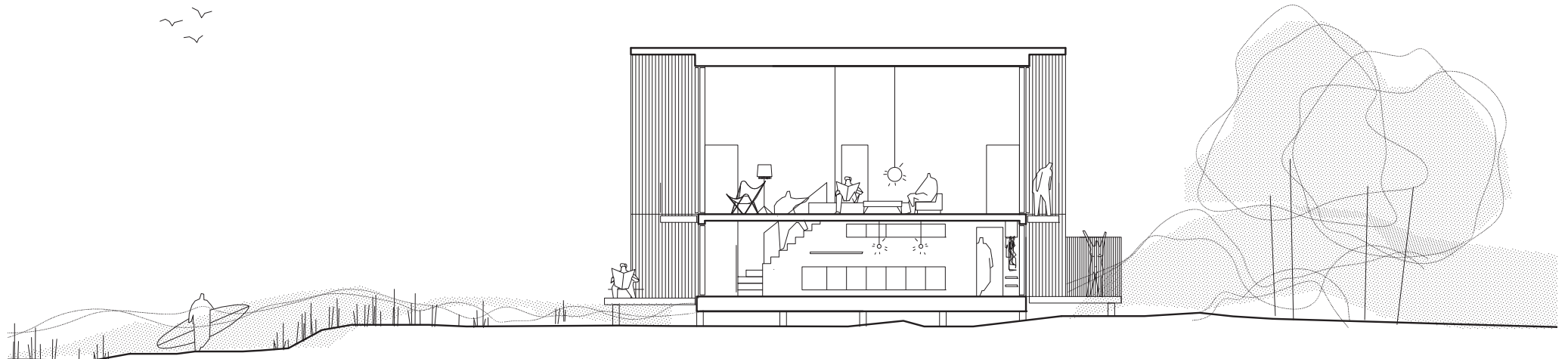
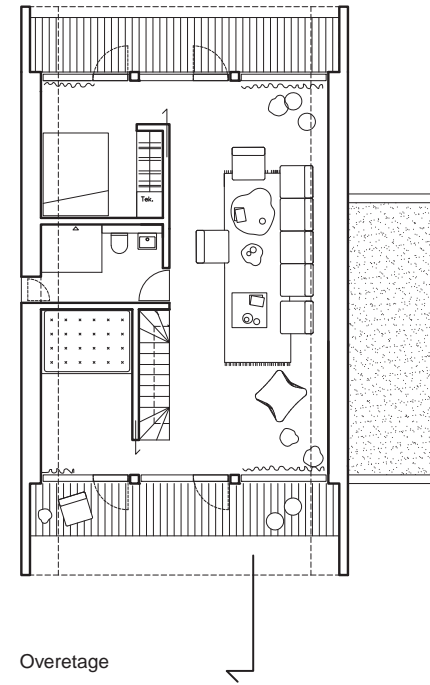
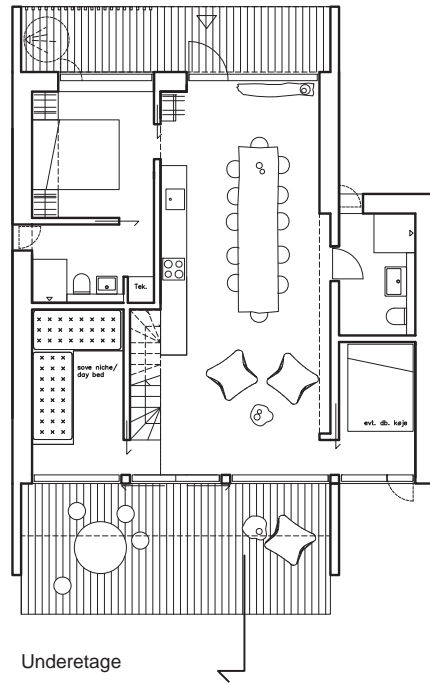
Type 4



Type 5



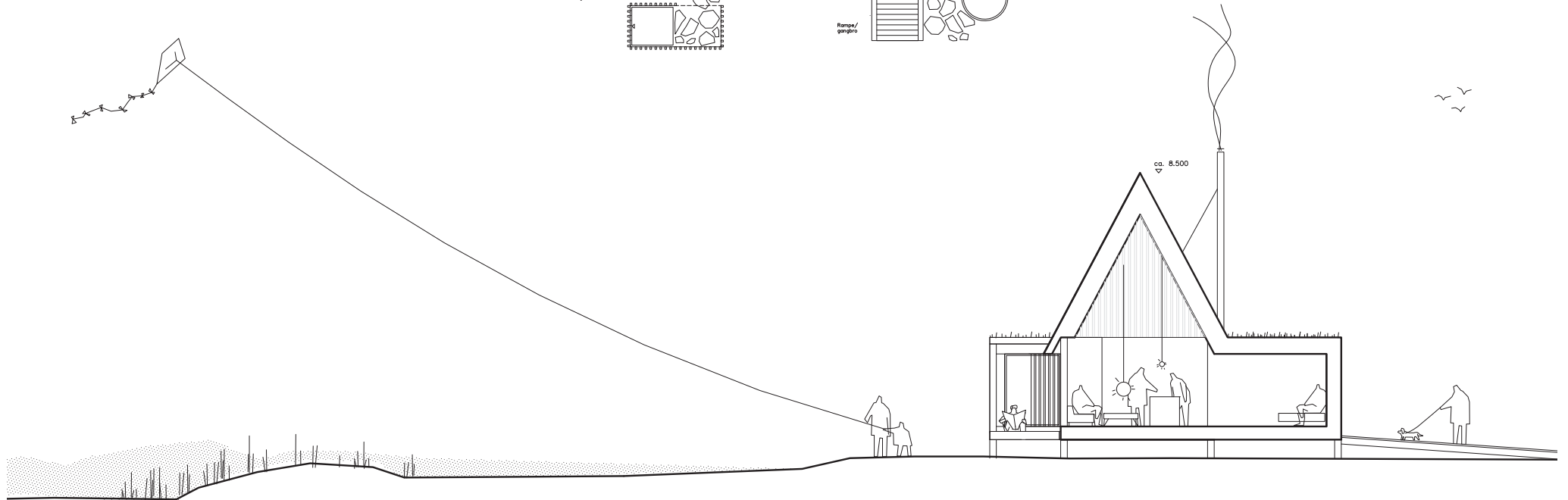
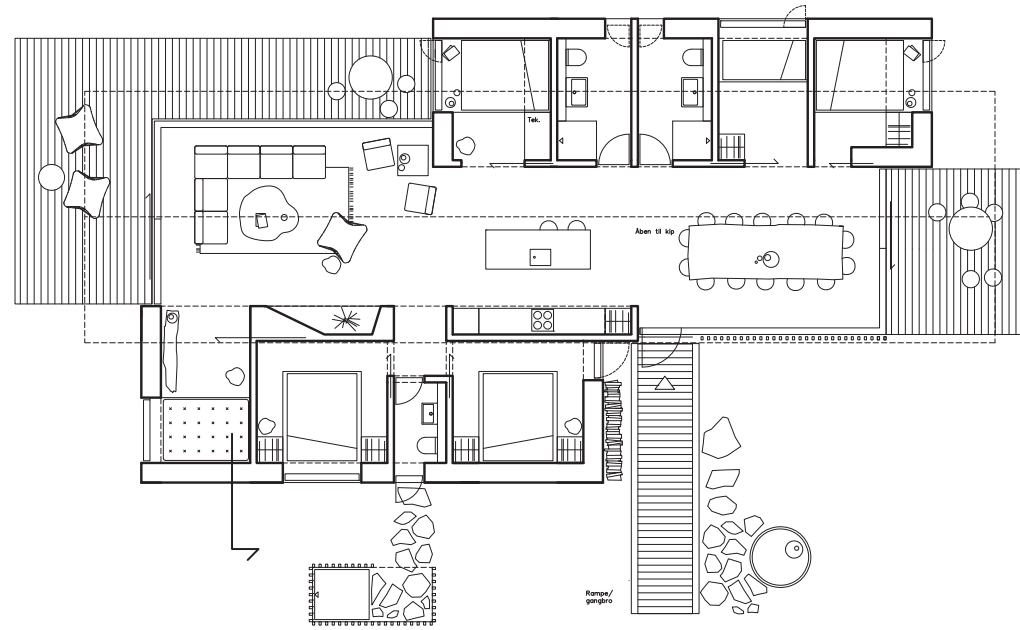
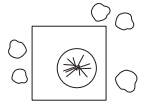
Type 5



Type 6



Type 6

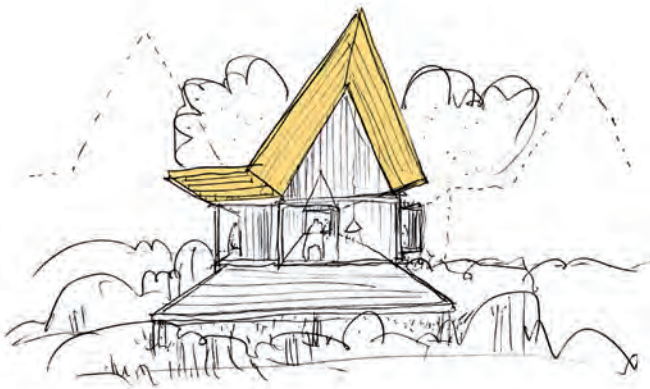




7

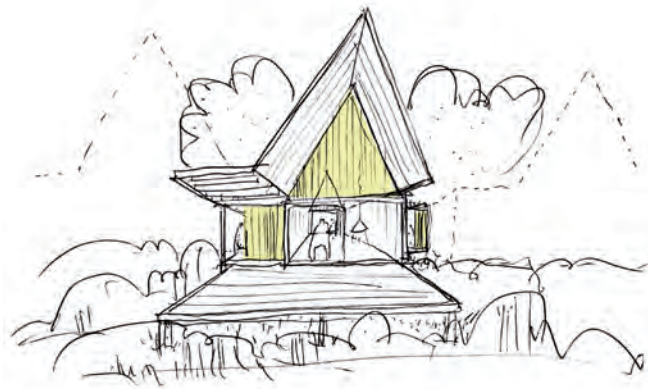
PLANUDSNIT / STRUKTURPLAN

Designprincipper / Dark Sky



Udhæng

Alle boligtyperne har store tagudhæng, som sørger for, at lyset inde fra hytterne ikke kastes direkte op i himlen. Samtidig giver de store udhæng mulighed for at sidde ud, selv når det regner.



Lameller

Flere af vinduesåbningerne – særligt dem der sidder højt – tænkes at have lameller foran sig. Dette giver både et flot lysspil inde, men sørger også for at begrænse mængden af lys der slípper ud af boligerne.



Begrønning

Begrønningen – træer og buske – er planlagt således, at boligerne ligger og putter sig i det grønne. Dette er både for at få naturen helt ind til boligerne, men også for at opfange og skærme for det lys der måtte komme ud af boligerne.

Designprincipper / Bygninger i det grønne



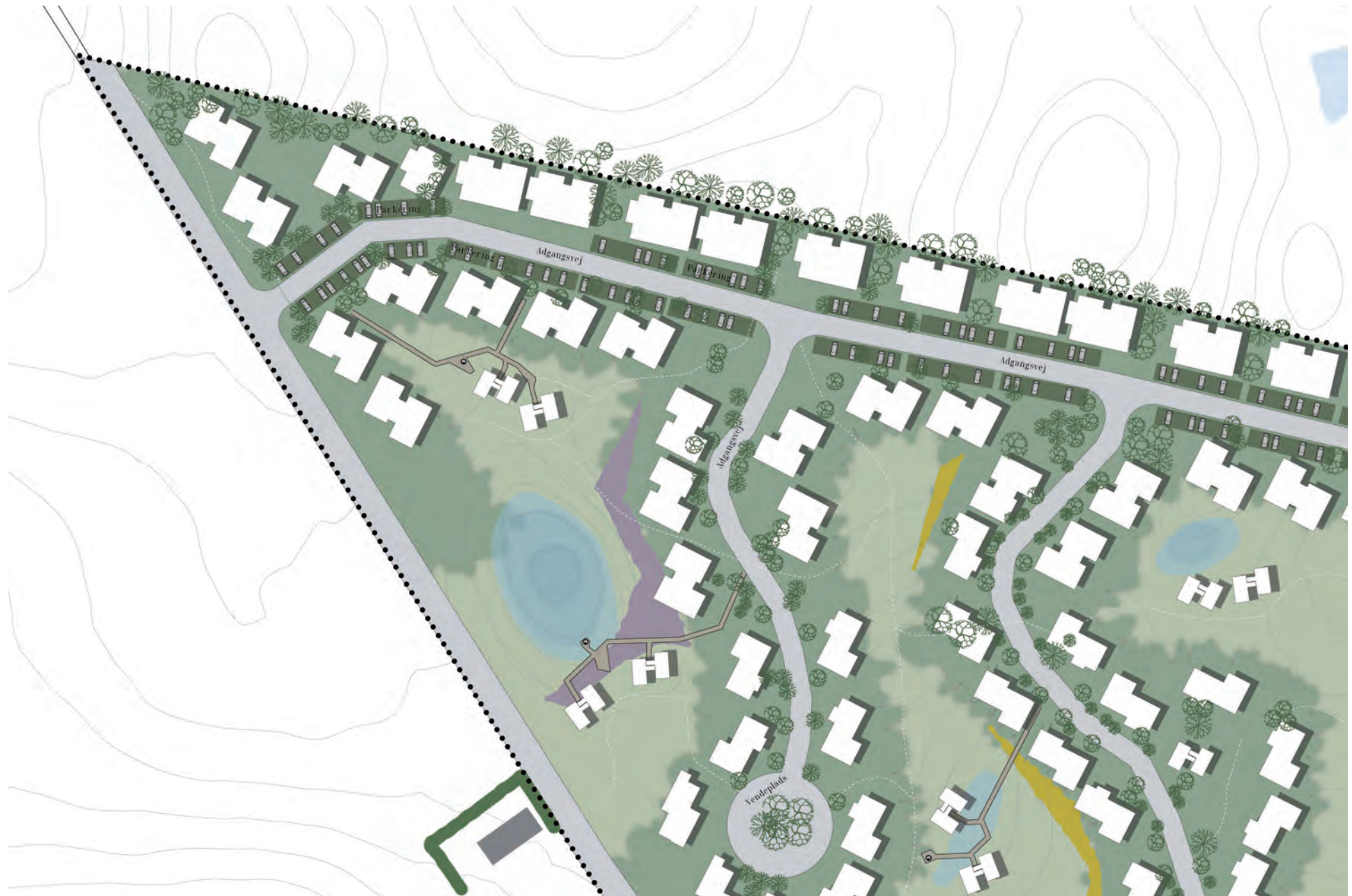
Bygninger i det grønne / Beplantning

Beplantningen er højest og tættest nær ved boligerne – rundannede træer og buske – og skales ned til buske og græsser jo længere væk den kommer fra boligerne. Dette giver en meget varieret landskabsoplevelse, hvor man både kan gemme sig helt væk i dette grønne, og samtidig kan opleve de åbne vidder.

Planudsnit/ strukturplan/ 1:1000



Planudsnit/ strukturplan/ 1:1000





Terrænsnit A / 1:1000



Terrænsnit B / 1:1000

8

VISUALISERINGER

“Boligerne er placeret nænsomt i landskabet – på søjler – så de rør mindst muligt ved naturen. Begrønning imellem dem sikrer lys og luft – og bringer naturen ind som en naturlig del af livet i ferieboligerne.”



**Landskabet kommer
helt op til boligerne og den lokale
flora er med til at
indramme livet på terrasserne.**



Landskabet består af lokale
plantearter. Mellem husene,
eller på vandreture, kan man
plukke frugter, bær og urter –
Vild Timian, Merian og andre
lokale urter.



Buskads langs vejen skaber
privatliv og parkerings-
lommer, så bilerne er gemt mest mulig
af vejen. Begrønningen indrammer
samtidigt boligernes store terrasser,
og danner rum om udebrus.



**Den tætpakkede stjernehimmel
over Møn er enestående.
Boligerne er nøje udtænkt
i forhold til dette – lameller, store
udhæng og begrønning beskytter
mod lysforurening.**

Ferieboligerne tilbyder anderledes naturoplevelser – grill på terrassen, vandreture, bad under åben himmel, vildmarksbad i det fri, svømmetur i naturbadesøen.





Alle boligtyperne er brudt ned i skala ved at skabe forskydninger i bygningskroppene og karakteriseres yderligere ved deres dobbelt-tage, som giver kig til himmelrummet mellem dem.



Langs de stilleveje
og mellem boligerne
plantes træer og
buske, som styrker
området grønne
karakter.

Ferieparkens terræn karakteriseres af et bølgene landskab. Lokal håndtering af regnvand underbygger områdets landskabelige kvaliteter – her trives flora, fauna og leg i naturen.



**De åbne landskaber omkring ferieparken
siver ind mellem boligerne og
tilbyder samtidig en fantastisk udsigt udover
Møns smukke natur.**



