Til: udviklingsomraader@erst.dk (udviklingsomraader@erst.dk)
Fra: Jette Christiansen. JEC14 (jec14@esbjerg.dk)
Titel: Esbjerg Kommunes bemærkninger til Forslag til landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen_
Sendt: 09-08-2021 14:03
Bilag: Esbjerg Kommunes bemærkninger til Forslag til landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen_.pdf;

Hermed Esbjerg Kommunes bemærkninger.

Venlig hilsen

Jette Christiansen
Chefsekretær

Byudvikling & Økonomi
Teknik & Miljø

Tlf. 76 16 13 33

Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Esbjerg Kommune

VISION 2025 VELFÆRD VÆKST ENERGI TIL MERE

Esbjerg Kommune

Borgmesteren

Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Bolig- og Planstyrelsen

Dato 9. august 2021

udviklingsomraader@erst.dk

Esbjerg Kommunes bemærkninger til 'Forslag til landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen'

Indenrigs- og Boligministeriet har den 17. juni 2021 sendt 'Forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen' i offentlig høring frem til den 13. august.

Esbjerg Kommune har ansøgt om udpegning af to udviklingsområder og ser med tilfredshed, at udviklingsområde A, Hjerting, er medtaget i forslaget til landsplandirektiv.

Udviklingsområde B, Sædding, er derimod ikke medtaget. Det fremgår af forslaget, at området ikke er med, fordi arealet er omfattet af strandbeskyttelse.

Esbjerg Kommune mener, at området skal medtages i landsplandirektivet ud fra de argumenter, der er fremført i Esbjerg Kommunes 'Kommuneplanstrategi Tema Udviklingsområder'.

De udviklingsområder, der peges på i kommuneplanstrategien, indeholder et stort markedsføringsmæssigt potentiale i forhold til at kunne tiltrække boligkøbere til byen.
Området kan anvendes til attraktive boligområder, og det ligger i en naturlig forlængelse af eksisterende områder ligesom der i forvejen er fritidshuse i området.

Esbjerg Kommune ønsker derfor fortsat at understøtte udviklingen af boligområder i strøget fra Esbjerg Strand til Marbæk, da det appellerer til det segment af 30-39 årige, som er meget efterspurgt af erhvervslivet i Esbjerg.

Området vil blive søgt fritaget fra strandbeskyttelseslinjens bindinger i forbindelse med den kommunale arealplanlægning for området.

Venlig hilsen

Jesper Frost Rasmussen
Borgmester

Til: udviklingsomraader@erst.dk (udviklingsomraader@erst.dk)
Fra: ariis@frederikssund.dk (ariis@frederikssund.dk)
Titel: Høringssvar fra Frederikssund Kommune Landsplandirektiv om udviklingsområder
Sendt: 12-08-2021 16:04

Til Bolig- og Planstyrelsen
Frederikssund Kommunes Plan- og miljøudvalg har møde d. 17. august. Kommunen fremsender høringssvar hurtigst muligt derefter.

Venlig hilsen

Anker Riis
Chefkonsulent

Center for By og Landskab
Torvet 2, 3600 Frederikssund
47 35 10 00/mobil40191270
www.frederikssund.dk

FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Vi passer på dine data
Frederikssund Kommune løser mange forskellige opgaver. I den forbindelse behandler vi en række almindelige og følsomme personoplysninger, afhængig af opgavetypen. Vi håndterer kun de personoplysninger som er nødvendige for at vi kan løse opgaven, og vi behandler dem altid på en forsvarlig måde i henhold til lovgivningen.

Vil du vide mere, så læs om vores databeskyttelse og dine rettigheder på vores hjemmeside.

Til: udviklingsomraader@erst.dk (udviklingsomraader@erst.dk)
Fra: ariis@frederikssund.dk (ariis@frederikssund.dk)
Titel: SV: Høringssvar fra Frederikssund Kommune Landsplandirektiv om udviklingsområder
Sendt: 19-08-2021 17:37

Til Bolig- og Planstyrelsen
Frederikssund Kommune har ikke bemærkninger til landsplandirektivet.

Venlig hilsen

Anker Riis
Chefkonsulent

Center for By og Landskab
Torvet 2, 3600 Frederikssund
47 35 10 00/mobil40191270
www.frederikssund.dk

FREDERIKSSUND KOMMUNE

Vi passer på dine data
Frederikssund Kommune løser mange forskellige opgaver. I den forbindelse behandler vi en række almindelige og følsomme personoplysninger, afhængig af opgavetypen. Vi håndterer kun de personoplysninger som er nødvendige for at vi kan løse opgaven, og vi behandler dem altid på en forsvarlig måde i henhold til lovgivningen.

Vil du vide mere, så læs om vores databeskyttelse og dine rettigheder på vores hjemmeside.

Fra: Anker Riis
Sendt: 12. august 2021 16:05
Til: 'udviklingsomraader@erst.dk' <udviklingsomraader@erst.dk>
Emne: Høringssvar fra Frederikssund Kommune Landsplandirektiv om udviklingsområder

Til Bolig- og Planstyrelsen
Frederikssund Kommunes Plan- og miljøudvalg har møde d. 17. august. Kommunen fremsender høringssvar hurtigst muligt derefter.

Venlig hilsen

Anker Riis
Chefkonsulent

Center for By og Landskab
Torvet 2, 3600 Frederikssund
47 35 10 00/mobil40191270
www.frederikssund.dk

FREDERIKSSUND KOMMUNE

Vi passer på dine data
Frederikssund Kommune løser mange forskellige opgaver. I den forbindelse behandler vi en række almindelige og følsomme personoplysninger, afhængig af opgavetypen. Vi håndterer kun de personoplysninger som er nødvendige for at vi kan løse opgaven, og vi behandler dem altid på en forsvarlig måde i henhold til lovgivningen.

Vil du vide mere, så læs om vores databeskyttelse og dine rettigheder på vores hjemmeside.

Til: udviklingsomraader@erst.dk (udviklingsomraader@erst.dk)
Cc: Morten Heinemann (MorHei@erst.dk)
Fra: anne.moeller@hjoerring.dk (anne.moeller@hjoerring.dk)
Titel: Høringssvar fra Hjørring Kommune
Sendt: 09-08-2021 11:15
Bilag: Høringssvar fra Hjørring Kommune til forslag til landsplandirektiv vedr. udviklingsområder.pdf;

Til Bolig- & Planstyrelsen

Se vedhæftede høringssvar fra Hjørring Kommune.

Med venlig hilsen
Anne Møller Jørgensen

Team Plan
Hjørring Kommune – Teknik- & Miljøområdet
Springvandspladsen 5, 9800 Hjørring
Mail: anne.moeller@hjoerring.dk
Direkte tlf: 72 33 67 95

Hjørring Kommune

Til Bolig- og Planstyrelsen
v. Morten Heinemann

Sendt til:
udviklingsomraader@erst.dk og morhei@erst.dk

Team Plan
Springvandspladsen 5
9800 Hjørring
Telefon 72 33 33 33
Fax 72 33 30 30
hjoerring@hjoerring.dk
www.hjoerring.dk

Hjørring den 09-08-2021
Sagsnr.: 01.02.03-P16-7-17

Høringssvar fra Hjørring Kommune til forslag til landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen

Hjørring Kommune har ansøgt om udpegning af fem udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen.

Det fremgår af planforslaget og høringsbrevet, at fire af de fem ansøgte udviklingsområder er medtaget i beskåret form i forslaget til landsplandirektiv for at varetage hensynet til særlige landskabsinteresser. Det femte område (Nørre Lyngby) er ikke medtaget i forslaget for at varetage hensynet til særlige landskabsinteresser.

Hjørring Kommune har følgende bemærkninger til planforslaget:

1. Undring over omfang af potentielt fremtidigt nybyggeri

Udviklingsområderne vil efter kommunens opfattelse hovedsageligt give mulighed for øgede anvendelsesmuligheder af eksisterende bebyggelse jf. landzonereglerne i Planlovens § 37.

Hjørring Kommune undrer sig derfor over omfanget af det potentielle fremtidige nybyggeri, som styrelsen tilsyneladende generelt ligger til grund for reduktionen af de ansøgte områder, jf. Miljøstyrelsens supplerende begrundelse af 23-02-2021 for vurdering af ansøgte udviklingsområder i Hjørring Kommune.

2. Undring over anvendelse af Hjørring Kommunes Visuelle Arkitekturguide som argumentation

Det fremgår af Miljøstyrelsens supplerende begrundelse af 23-02-2021 for vurdering af ansøgte udviklingsområder i Hjørring Kommune, at styrelsen har brugt Hjørring Kommunes "Visuelle Arkitekturguide for det åbne land i Hjørring Kommune" i forhold til vurdering og reduktion af de ansøgte områder.

Dette undrer Hjørring Kommune, idet det fremgår af arkitekturguiden:

”Du kan bruge denne guide til ...

- *At få et overblik over hvilken type landskab, du bor i.*
- *At få et billede af hvilke landskabelige kvaliteter og oplevelsesværdier, du påvirker, når du bygger nyt.*
- *At få ideer til, hvordan du kan få landskabet og dit nye byggeri/anlæg til at spille positivt sammen.*

(…)

Arkitekturguiden er således tænkt som inspiration til hvilke overvejelser, det er relevant at gøre i forbindelse med tilrettelæggelsen af dit byggeri. Guiden kan bruges som en del af din forberedelse til den dialog, du kan have med kommunen om dit byggeri/anlæg.

Den efterfølgende sagsbehandling sker ud fra de lovbestemte bindinger på det pågældende areal og på baggrund af en konkret og detaljeret vurdering af projektets samspil med omgivelserne, hvor de hensyn, der er beskrevet i guiden, inddrages i vurderingen alt efter projektets størrelse.”

Det fremgår ligeledes af arkitekturguiden, at hele kystnærhedszonen er udpeget som ”Kystlandet”, hvorved guiden ikke indeholder en differentiering af landskabet indenfor kystnærhedszonen.

3. Det reducerede område ved Lønstrup

Det fremgår af planforslaget, at udpegningen af udviklingsområdet er betinget af, at kommunen ophæver
udpegningen i kommuneplanen som større sammenhængende landskab.

Hjørring Kommune finder det ubegrundet og yderst uhensigtsmæssigt, at der skal ”klippes hul” midt i en større landskabsudpegning, som indgår i kommuneplanens retningslinjer, og dermed indgår i kommunens administrationsgrundlag i forhold til projekter og ansøgninger vedrørende forskellige byggerier og anlæg.

Hjørring Kommune ønsker på den baggrund ikke, at området ved Lønstrup udpeges som udviklingsområde.

4. Fremtidig dialog

Af Miljøstyrelsens samlede høringssvar til kommunernes ansøgninger fremgår:

”Et afslag på ansøgning om udpegning af et udviklingsområde er således ikke til hinder for, at der efterfølgende kan gives tilladelse til et konkret projekt, som er tilpasset landskabshensynet i det konkrete kystlandskab. Miljøstyrelsen indgår derfor gerne i en dialog med kommuner, som har fået afslag på et udviklingsområde, om mulige løsninger for realisering af et konkret projekt i forbindelse med udarbejdelsen af et konkret plangrundlag.”

Hjørring Kommune har noteret sig denne mulighed og vil gøre brug heraf, hvis der senere viser sig behov for dette i forbindelse med konkrete projekter.

Med venlig hilsen
Anne Møller Jørgensen

Team Plan
Hjørring Kommune – Teknik- & Miljøområdet
Springvandspladsen 5, 9800 Hjørring
Mail: anne.moeller@hjoerring.dk
Direkte tlf: 72 33 67 95

Til: Udviklingomraader (udviklingsomraader@erst.dk)
Fra: emn@holb.dk (emn@holb.dk)
Titel: Høringssvar fra Holbæk Kommune
Sendt: 30-06-2021 09:56
Bilag: høringssvar udviklingsområder.pdf;

Se venligst vedhæftede høringssvar til det fremlagte forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder

Med venlig hilsen

Else Marie Nørgaard
Planlægger
Telefon: 72 36 48 38
E-mail: emn@holb.dk

Holbæk Kommune
Vækst og Bæredygtighed
Borger og Erhverv
Kanalstræde 2
4300 Holbæk
www.holbaek.dk

Holbæk Kommune
BORGMESTER

Bolig- og Planstyrelsen
Sendt pr. mail til udviklingsomraader@erst.dk

Dato: 30. juni 2021
Sagsb.: emn
Sagsnr.: 19-6267A
Dir.tlf.: 72 36 48 38
E-mail: emn@holb.dk

Høringssvar til forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder

Holbæk Kommune har i mail af 17. juni 2021 modtaget forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen.

Det fremgår af materialet, at Holbæk Kommunes ansøgning om udviklingsområde ved Hørby på Tuse Næs ikke er medtaget i forslaget til landsplandirektiv, og det fremgår kortfattet, at området ikke er medtaget af hensyn til særlige landskabsinteresser.

Holbæk Kommune vil med dette høringssvar opfordre styrelsen til at genoverveje vurderingen af området på Tuse Næs. Det er Holbæk Kommunes opfattelse, at området lever op til de krav, der fremgår af Vejledningen om udviklingsområder, der blev udarbejdet af Erhvervsstyrelsen i 2017.

Der henvises i den forbindelse særligt til, at:

- Området er udpeget i kommunens planstrategi 2019
- Afstanden fra kysten til området er ca. 600 meter, og området ligger derfor ikke helt ude ved kysten, som anbefalet i Vejledningen
- Området er ikke omfattet af særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser i kommuneplanen
- Området ligger i tilknytning til Hørby
- Udvikling af området vil kunne bidrage til vækst og skabelse af jobmuligheder – i overensstemmelse med hensigten bag den politiske aftale om ”Danmark i Bedre Balance” fra 2016

Det skal desuden bemærkes, at ønsket om et udviklingsområde er støttet af en lokalt bredt repræsenteret borgergruppe på Tuse Næs.

Det er således Holbæk Kommunes vurdering, at det ansøgte område opfylder kravene til at blive udpeget som udviklingsområde, og styrelsen opfordres derfor til at genoverveje Holbæk Kommunes ansøgning om at få området på Tuse Næs udlagt som udviklingsområde.

Med venlig hilsen

Christina Krzyrosiak Hansen
Borgmester

Til: udviklingsomraader@erst.dk (udviklingsomraader@erst.dk)
Cc: Morten Heinemann (MorHei@erst.dk), Magnus Klamer Jørgensen (magjr@lolland.dk), hlvj@lolland.dk (hlvj@lolland.dk), Lilian Dorrit Jørgensen (ldjo@lolland.dk)
Fra: Trine Kristoffersen (tkwj@lolland.dk)
Titel: SV: Forslag til landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen
Sendt: 21-07-2021 13:02
Bilag: Høringssvar fra Lolland Kommune til Forslag til Landsplandirektiv for udviklingsområder - 1 ans.pdf; Landskabsanalyse -3-Det-inddaemmede-land-ved-Nakskov.pdf;

Kære Sara Aasted Paarup

Lolland Kommune har modtaget forslag til landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen, og sender hermed bemærkninger til forslaget.

Udviklingsområdet som Lolland Kommune for anden gang har ansøgt om er ikke medtaget i forslag til landsplandirektiv med begrundelsen at "hensynet til særlige landskabsinteresser skal varetages og området er delvist omfattet af strandbeskyttelse".

Lolland kommune er uforstående overfor Bolig- og Planstyrelsens afgørelse samt Miljøstyrelsens landskabsvurdering, som efter vores vurdering må tage afsæt i en meget overordnet landskabsanalyse for hele det tidligere Storstrøms Amt fra 1976, og i nogle overordnede landskabshensyn beskrevet i en lokalplan fra 1992.

Lolland kommune har som nævnt i tidligere høringssvar gennemført en omfattende landskabsanalyse i 2015 for "Det inddæmmede land ved Nakskov", som er indarbejdet i den gældende kommuneplan og som Lolland kommune redegjorde for i høringssvaret til første ansøgning om udviklingsområder. Høringssvaret og landskabsanalysen er vedhæftet denne mail.

I landskabsanalysen fremgår det, at landskabet indenfor det ansøgte udviklingsområde ikke er udpeget som et værdifuldt jordbrugslandskab, og derfor ikke har den landskabelige værdi, som Miljøstyrelsen beskriver i sit høringssvar til Bolig- og Planstyrelsen.

Kystdirektoratet beskriver i sit høringssvar til Bolig- og Planstyrelsen, at Hestehovedet er udsat for risiko for erosion og oversvømmelse, hvilket Lolland kommune også undre sig over, da kyststrækningen i dag er omfattet af diger, og skal sikres yderligere pga. Lollands status som risikoområde, hvorfor det fremtidigt ikke burde have den store betydning og eventuelle byggerier i området må kunne tilpasses forholdene.

Lolland kommune vil meget gerne i dialog med Plan- og Boligstyrelsen mellem den 9.-13. august om ovenstående.

Mvh.
Trine

Trine Kristoffersen
Teamleder
Strategisk Planlægning
tlf. 5467 6433
tkwj@lolland.dk

Lolland Kommune • Teknik- og Miljømyndighed • Jernbanegade 7 • 4930 Maribo • mobil 2334 2469 • www.lolland.dk

Fra: Lolland Kommune Fællesmail <ledels@lolland.dk>
Sendt: 18. juni 2021 10:19
Til: Teknik - og Miljømyndighed Officiel <Teknik-ogMiljomyndighed_officiel@lolland.dk>
Emne: VS: Forslag til landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen

---

Fra: Udviklingomraader <udviklingsomraader@erst.dk>
Sendt: 17. juni 2021 18:28
Til: Lolland Kommune Mail <lolland@lolland.dk>
Emne: Forslag til landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen

Til Lolland Kommune
Att. Helle V. Jørgensen

Se venligst vedlagte.

Med venlig hilsen

Morten Heinemann
Specialkonsulent

Bolig- og Planstyrelsen
Landsplanlægning og tilsyn

Telefon: +35291493
E-mail: morhei@erst.dk

INDENRIGS- OG BOLIGMINISTERIET

Bolig- og Planstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig.

Erhvervsstyrelsen

Dahlerupsvej Pakhus

2100 København Ø

Sendt til: hoeringudviklingsomraader@erst.dk

18. marts 2019

Brevid: 4278986
Sagsnr.: 356434

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed

Postadresse
Jernbanegade 7
4930 Maribo

Tlf.: 54 67 67 67
Fax: 54 67 67 68

lolland@lolland.dk
www.lolland.dk

Kontaktperson
Helle Lone Vanman Jørgensen
Planer og Kort

Tlf.: 54676430
hlvj@lolland.dk

Høringssvar fra Lolland Kommune – "Forslag til Landsplandirektiv for udvikligsområder i Kystnærhedszonen".

Lolland Kommune fremsender hermed høringssvar til "Forslag til Landsplandirektiv for udviklingsområder i Kystnærhedszonen, med bemærkninger til følgende ansøgte udviklingsområder i forslaget:

- § 21 Dannemare Strand, Lollands Sydkyst (side 21)
- § 22 Hestehoved, Nakskov (side 22)
- § 24 Kramnitse Nord, Lollands Sydkyst (side 24)
- § 25 Kramnitse Øst, Lollands Sydkyst (side 25)
- § 26 Reersnæs, Smålandshavet (side 26)
- Bandholm, Smålandshavet, indgår i Lolland Kommunes ansøgning, men er ikke med i forslaget til landsplandirektivet.

<u>Generelt</u>
Lolland Kommune er opmærksom på, at der ligger mindre § 3 arealer inden for nogle af udpegningerne, og mindre områder, der er omfattet af landskabsinteresser. Disse områder tages der hensyn til i planlægningen, når udviklingsområderne indarbejdes i kommuneplanen, hvor der samtidigt skal ske en revision af udpegningerne i Grønt Danmarkskort. Denne proces vil også være i overensstemmelse med "Tillæg til Plan- og Udviklingsstrategi 2016-2030".

Lolland kommune er uforstående over for, at Lolland kommunens gældende landskabsudpegninger, som fremgår at Kommuneplan 2017, og som er medsendt ansøgningen ikke er anvendt i forbindelse med behandling af de ansøgte udviklingsområder.

Lolland Kommune havde gerne set, at Erhvervsstyrelsen havde kontaktet Lolland Kommune, for at afklare uoverensstemmelser mellem planstrategi og detailkort, og mellem Miljøstyrelsens og Lolland Kommunes landskabsvurderinger, således at forslag til landsplandirektiv ikke blev sendt i offentlig høring med et forkert kortgrundlag.

Endelig havde det været ønskværdigt hvis Erhvervsstyrelsen og Kystdirektoratet havde koordineret udpegningen af udviklingsområder med Kystdirektoratets mulige ophævelser/reduceringer af strandbeskyttelseslinjen.

Lolland kommune håber på, at Erhvervsstyrelsen vil genbehandle Lolland kommunes ansøgning om Udviklingsområder i forhold til både gældende landskabsudpegninger, og i forhold til Lolland kommunes ansøgning om ophævelse af strandbeskyttelseslinjer, og håber at begge myndigheder i deres

sagsbehandling forholder sig til, at lempelserne i både planloven og naturbeskyttelsesloven havde til hensigt, at give kystkommuner en ny mulighed for at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder, samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder, styrkes.

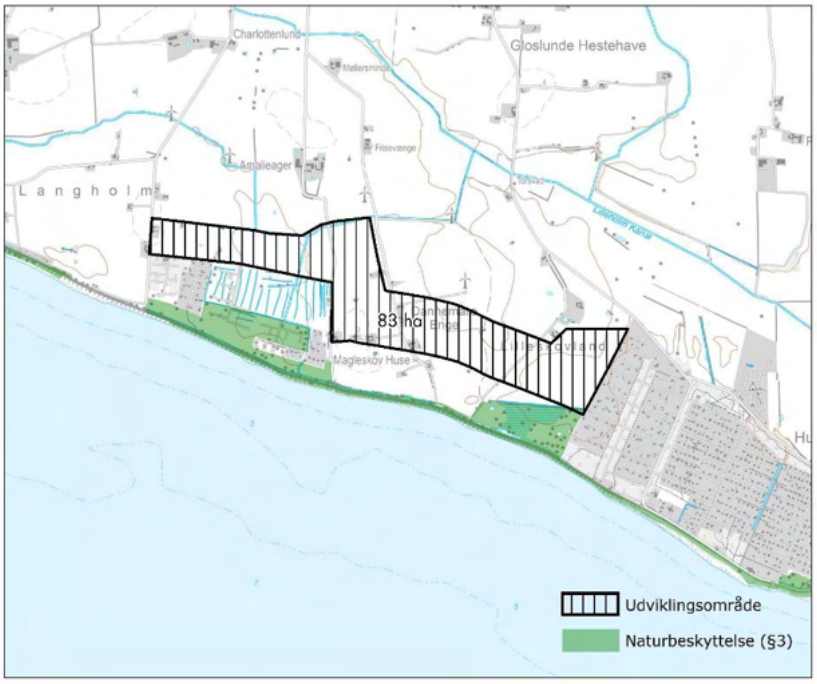
§ 21 Dannemare Strand og § 24 Kramnitse Nord
De to udviklingsområders afgrænsning i, forslag til landsplandirektiv, stemmer ikke overens med afgrænsningen i det, til ansøgningen, tilhørende "Tillæg til Plan- og Udviklingsstrategi 2016-2030".

Forklaringen kan være, at der er sket en teknisk fejl ifm. oploadningen af de tekniske kort, idet det fremsendte kort, er det samme, som det der indgår i Lolland Kommunes ansøgning til omplacering af sommerhusområder.

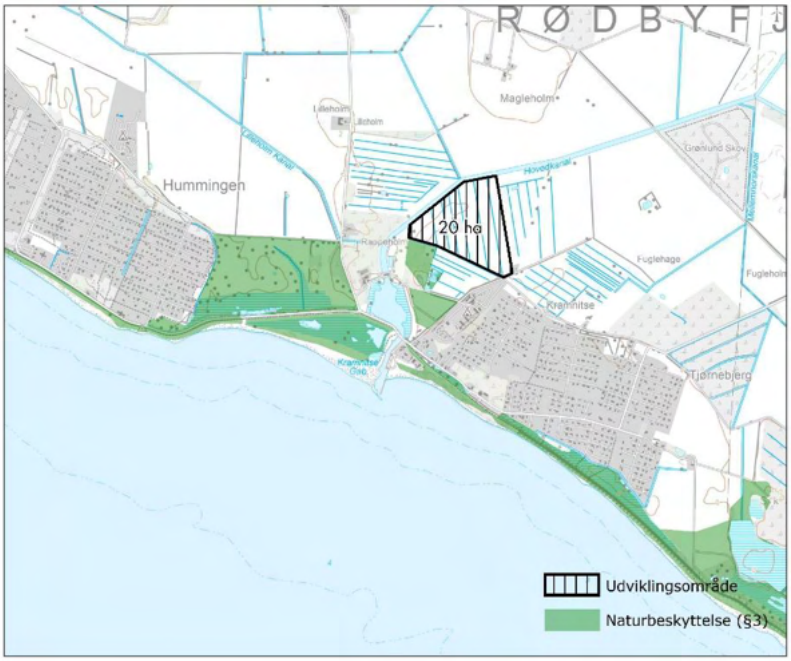
Afgrænsningen af Dannemare Strand er mindre end det ansøgte, og afgrænsningen af Kramnitse Nord er større end det ansøgte. De ønskede afgrænsninger er tænkt i sammenhæng med afgrænsningerne for ansøgning om omplacering af sommerhusområder, for at skabe muligheder for at planlægge for en bedre sammenhæng og synergi imellem sommerhusområderne Dannemare Strand, Hummingen og Kramnitse, på den sydlollandske kyst.

Hensigten er at styrke områderne, som helhed, ud til Femern Bælt og realisere potentialeplanen "Hele Danmarks Sydkyst", med de muligheder der skabes med den kommende Femern Bælt forbindelse, og den stigende tyske interesse for Lolland.

Derfor ser Lolland Kommune gerne, at Erhvervsstyrelsen imødekommer dette, ved at ændre afgrænsningen, til det der fremgår af "Tillæg til Planstrategi 2016-2030", som er den korrekte i henhold til den politiske beslutning og borgerinddragelsesprocessen. Den korrekte afgrænsning for § 21 Dannemare Strand og § 24 Kramnitse Nord fremgår af kortene nedenfor:



Afgrænsning for udviklingsområde for Dannemare Strand



Afgrænsning for udviklingsområde for Kramnitse Nord

§ 22 Hestehoved, Nakskov (side 22)
Afgrænsningen ved Hestehoved i Nakskov er en del mindre end det ansøgte. Erhvervsstyrelsens forklaring er, at store dele af det ansøgte område ligger inden for særlige landskabsinteresser, på baggrund af Miljøstyrelsens høringssvar. Lolland Kommune er uforstående over for denne forklaring", da der jf. Kommuneplan 2017-2029 for Lolland Kommune, ikke er værdifulde landskabsinteresser inden for det ansøgte udviklingsområde, ved Hestehovedet.

Miljøstyrelsen henviser i deres høringssvar til, at den nordlige del af området kan reduceres *"… i overensstemmelse med den lokalplan, som friholder det for bebyggelse af hensyn til landskabet*."

Lokalplanen, der henvises til, er "Lokalplan 367-39 (G19-III) - Området ved Hestehovedet", som er en rammelokalplan. I Miljøstyrelsens høringssvar i "Skema – Bemærkninger til udviklingsområder", henviser styrelsen til redegørelsen på side 9 i lokalplanen, hvor der står "*for i videst mulig udstrækning at bevare områdets smukke landskabelige karakter*", men den tekst henviser ikke til, at der er nogen af områderne der skal friholdes for bebyggelse, lige som der ikke er nogen bestemmelser eller kortbilag i rammelokalplanen der underbygger en sådan udpegning.

I rammelokalplanen, er der ikke udpeget et område der skal friholdes for bebyggelse af hensyn til de landskabelige interesser, lige som etableringen af en golfbane i området vil betyde en større eller mindre landskabsmodellering, inden for det område Miljøstyrelsen ønsker udtaget.

Desuden er lokalplanen fra december 1992, og der er sket meget i landskabet siden da. Lolland Kommune har i forbindelse med Kommuneplan 2017-2029, revideret udpegningen af "områder med landskabelig værdi" der i kommuneplanen hedder Værdifulde jordbrugslandskaber. Revisionen skete på baggrund af en landskabskarakteranalyse af hele kommunen, som ikke mødte indsigelser fra Miljøstyrelsen, da kommuneplanen var i høring.

Lolland Kommune mener der er tale om en uheldig fejl i Erhvervsstyrelsens vurderingsgrundlag, og forventer derfor, at der tages hensyn til dette i den endelige vedtagelse af landsplandirektivet, hvor en eventuel reducering af det ansøgte udviklingsområde tager udgangspunkt i de gældende landskabsudpegninger.

Ved Hestehovedet er der et høj-aktuelt behov, konkrete planer og potentiale for øget turisme i relation til Naturpark Nakskov Fjord, Projekt Naturlandet, Hestehoved bypark, lystbådehavn og strandpark, og i tilknytning til Nakskovs historiske bymidte, og den levende erhvervs- og havneby, som Hestehovedet grænser op til. Hestehovedet rummer i dag mange funktioner i relation til Nakskov by, bl.a. bypark, strandpark, camping- og lystbådehavn, restaurant- og spisested, minigolf mv.

Ønsket om at udlægge Hestehovedet til udviklingsområde udspringer af de aktuelle planer, interesser og udviklingspotentialer, og behovet for at udvikle turismeinfrastrukturen i Nakskov og på Lolland som helhed.

Der arbejdes derfor målrettet på, at fremtidssikre Nakskov som en stærk hovedby til gavn for hele Lolland, hvor Hestehovedet indgår som en væsentlig del af denne plan. På Hestehovedet realiseres en række konkrete projekter i 2019 gennem donerede fondsmidler, herunder en naturformidlingsplatform for Naturpark Nakskov Fjord, et strandtorv, som vil give en bedre naturmæssig og landskabelig sammenhæng, mellem Naturpark Nakskov Fjord og Hestehovedet.

En del af den ansøgte afgrænsning mod syd er beliggende inden for strandbeskyttelses-linjen. Lolland Kommune er opmærksom på, at der ikke kan ansøges om udlæg af udviklingsområder inden for strandbeskyttelseslinjen, men idet der netop er ansøgt Kystdirektoratet om ophævelse af strandbeskyttelseslinjen, inden for dette område, havde Lolland Kommune en forventning til, at Erhvervsstyrelsen tog hensyn til dette sammenfald, i samråd med Kystdirektoratet.

Det er således Lolland Kommunes ønske, at dette område kunne indgå i afgrænsningen af udviklingsområdet såfremt Kystdirektoratet efterfølgende ophævede strandbeskyttelsen herfor.
Lolland Kommune ser gerne, at Erhvervsstyrelsen drøfter dette forhold med Kystdirektoratet inden den endelige vedtagelse af landsplandirektivet.

<u>Kramnitse Øst ved Lollands Sydkyst</u>
I de stedsspecifikke bemærkninger til "§ 25 området Kramnitse Øst" står, at *"Udviklingsområdet er placeret således, at det kan påvirke Ringsebølle og Tågerup Kirker"*, hvilket må være en fejl, da der er over 10 km til den nærmeste af kirkerne der er beliggende på den modsatte side af Rødby og motorvejen.

<u>Reersnæs, Smålandshavet side 26)</u>
I de stedsspecifikke bemærkninger til "§ 26 området Reersnæs" står, at *"…udviklingsområdet i gældende kommuneplan er omfattet af landskabsinteresser (større sammenhængende landskab og bevaringsværdigt landskab)…"*, hvilket ikke er helt korrekt, da området kun grænser op til bevaringsværdigt landskab, jf. Kommuneplan 2017-2029.

<u>Bandholm ved Smålandshavet, Nordlollands kyst</u>
Det ansøgte udviklingsområde ved Bandholm indgår ikke i forslaget til landsplandirektivet, da det er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen.

Lolland Kommune er opmærksom på, at der ikke kan ansøges om udlæg af udviklingsområder inden for strandbeskyttelseslinjen, men idet der netop er ansøgt Kystdirektoratet om ophævelse af strandbeskyttelseslinjen, inden for dette område, havde Lolland Kommune en forventning til, at Erhvervsstyrelsen tog hensyn til disse sammenfald i samråd med Kystdirektoratet.

Det var således Lolland Kommunes ønske, at dette område kunne indgå i afgrænsningen af udviklingsområdet såfremt Kystdirektoratet efterfølgende ophævede strandbeskyttelsen herfor.

Lolland Kommune ser gerne, at Erhvervsstyrelsen drøfter dette forhold med Kystdirektoratet inden den endelige vedtagelse af landsplandirektivet.

Med venlig hilsen

Trine Kristoffersen
Teamleder for Plan & Kort
(Dokumentet er ikke underskrevet, da det er fremsendt digitalt)

-- AKT 1668640 -- BILAG 3 -- [Landskabsanalyse -3-Det-inddaemmede-land-ved-Nakskov] --

LANDSKABSANALYSE. LOLLAND KOMMUNE

DET INDDÆMMEDE LANDSKAB VED NAKSKOV

KARAKTEROMRÅDE 3

Analyse

Vurdering

Strategi og anbefalinger

LANDSKABSKARAKTER 2
BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING 5
ANALYSE AF NATURGRUNDLAG 7
- Geologi
- Jordtype
- Terræn
- Vand

ANALYSE AF KULTURGRUNDLAG 9
- Bevoksnings- og bebyggelsesstruktur
- Landbrug
- Natur
- Kulturarv
- Tekniske anlæg
- Turisme og rekreation

ANALYSE AF RUMLIGE OG VISUELLE FORHOLD 23
- Karaktergivende landskabselementer
- Påvirkning fra tekniske anlæg mv.
- Visuelle relationer til naboområder

ANALYSE AF NØGLEFUNKTIONER mv. 26
- Nøglefunktioner
- Udviklingstendenser og planlagte ændringer

VURDERING AF KARAKTERSTYRKE 28
- Særlig karakteristisk
- Karakteristisk
- Karaktersvagt
- Kontrasterende

VURDERING AF TILSTAND 31
- God tilstand
- Middel tilstand
- Ringe tilstand

VURDERING AF OPLEVELSESMULIGHEDER 33
- Oplevelsesrige landskaber
- Delområder

VURDERING AF SÅRBARHED 36
- Særligt sårbare områder
- Sårbare områder

STRATEGISKE MÅL OG ANBEFALINGER 40
- Strategiske mål for områdets planlægning
- Stor landskabelig betydning. Behov for beskyttelse
- Middel landskabelig betydning. Behov for vedligeholdelse/forbedring
- Lille landskabelig betydning. Mulighed for at ændre og udvikle

KARAKTEROMRÅDE 3
DET INDDÆMMEDE LAND VED NAKSKOV

Foto 1. *Karakterområdet er særlig kendetegnet af Det lollandske Dige, der afgrænser hele Sydlollands kyst.*

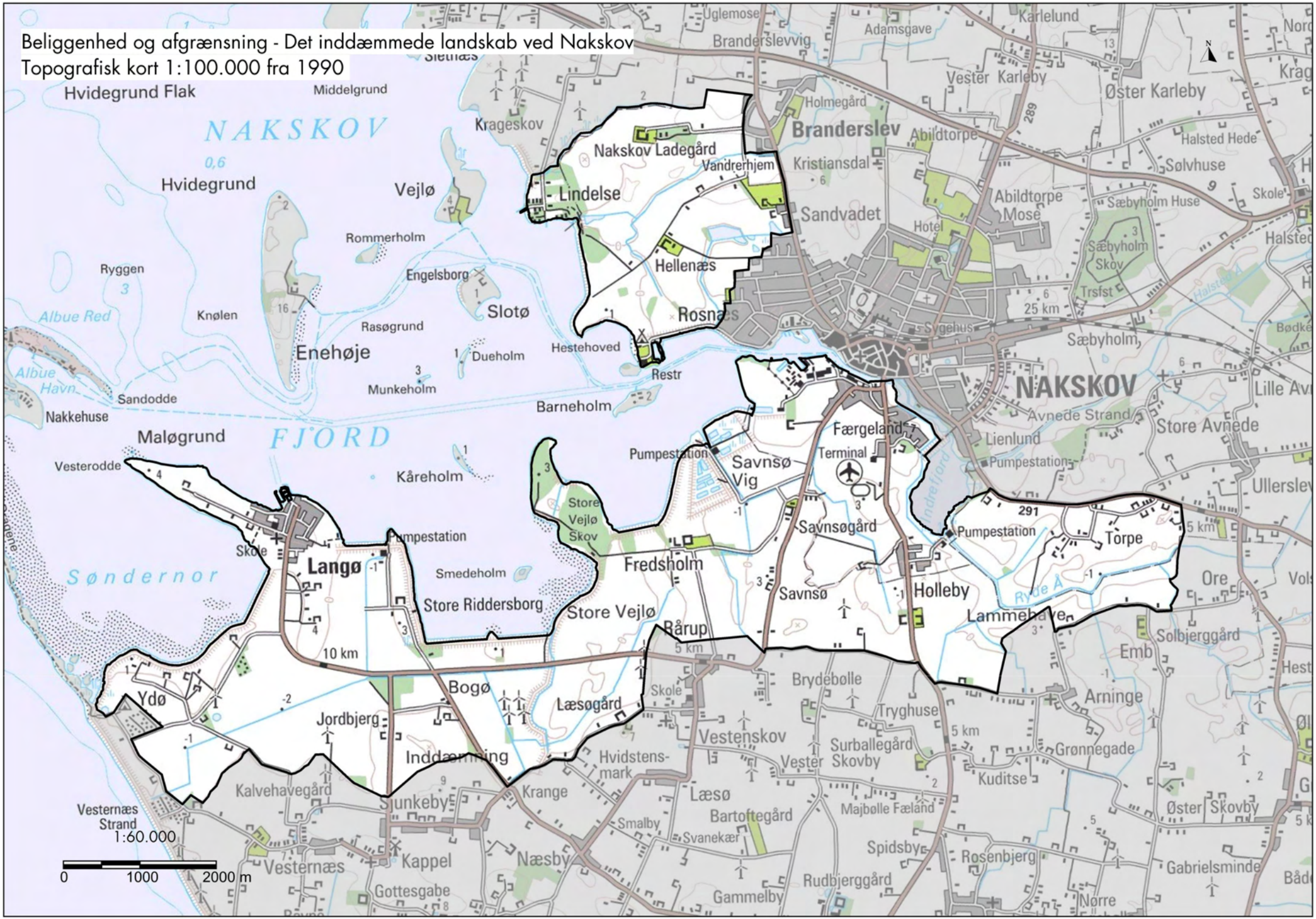
LANDSKABSKARAKTER

Sammenfatning af landskabskarakteren med oplysninger om de karaktergivende natur- og kulturbetingede landskabselementer og rumlige visuelle forhold. Desuden beskrives oplevelsesrige delområder og enkeltelementer, evt. tekniske anlægs dominans og de forhold, der betinger karakterområdeafgrænsningen.

Området er inddæmmet fjordland, der fremstår som en stor og stort set ubebygget flade, der enkelte steder brydes af aflange nordvest-sydøst gående tidligere øer, holme og næs i Nakskov Fjord. På fjordbunden ses dyrkningsjorder, der stort set er ubebyggede. De karaktergivende strukturer og elementer fremstår tydeligt og dominerende i det flade og åbne terræn: Det lollandske Dige, rette afvandingskanaler, rette veje og rette levende hegn samt store dyrkningsenheder. Denne karakter afspejler et fint samspil mellem natur- og kulturgrundlaget og arealanvendelsen. De tidligere øer, holme mv. fraviger fra disse karaktertræk. Her er lidt bakket og her er landskabet skiftevis åbent med intensivt dyrket landbrugsland og lukket af velafgrænsede skove, landsbyer, herregårdsbebyggelser og samlinger af huse mv. Kulturhistoriske helheder udgør områdets fem herregårdslandskaber, Langø som havn og landsby samt Lindelse fiskerleje mv. Syd for Nakskov påvirkes landskabet af vindmøller. Karakteristisk er også, at kysten er nær, men kun er synlig fra diget og fra de tidligere øer.

LANDSKABSKARAKTERMETODEN – KORT FORTALT
Landskabskaraktermetoden afdækker landskabernes karakteristika og særlige oplevelsesmuligheder, tillige med deres tilstand og sårbarhed over for ændringer. Landskabskarakteranalysen kan bl.a. anvendes til at identificere, kortlægge og vurdere, hvad der har lille betydning, hvad der har betydning og hvad der har stor betydning eller ligefrem er unikt for Lolland Kommunes landskab.

Metoden genererer et væsentligt sektorinput til kommuneplanlægningen og den efterfølgende forvaltning af de landskabelige interesser. I kommuneplanlægningen kan metodens resultater lægges til grund for planlægning af landskabet og fungere som input til øvrige temaer bl.a. skovrejsning, nye veje, tekniske anlæg og friluftsplanlægning. Metoden kan være med til at sikre, at hensynet til de landskabelige interesser indgår som en del af grundlaget for sagsbehandlingen i det åbne land f.eks. i forbindelse med byudvikling, lokalplaner, landzonetilladelser, forvaltningsplaner, VVM m.m.


Beliggenhed og afgrænsning - Det inddæmmede landskab ved Nakskov
Topografisk kort 1:100.000 fra 1990
Hvidegrund Flak
Middelgrund
NAKSKOV
0,6
Hvidegrund
Vejlø
Krageskov
Nakskov Ladegård
Vandrerhjem
Lindelse
Hellenæs
Rosnæs
Rommerholm
Engelsborg
Slotø
Ryggen
Albue Red
Knølen
Rasøgrund
Enehøje
Dueholm
Hestehoved
Restr
Munkeholm
Barneholm
Albue Havn
Sandodde
Nakkehuse
Maløgrund
FJORD
Vesterodde
Kåreholm
Pumpestation
Savnsø Vig
Færgeland
Terminal
Lienlund
Pumpestation
Avnede Strand
Store Avnede
Lille Avnede
NAKSKOV
Sæbyholm
Sygehus
Trsfst
25 km
Brandersløv
Holmegård
Vester Karleby
Øster Karleby
Abildtorpe
Kristiansdal
Sandvadet
Hotel
Abildtorpe Mose
Sæbyholm Huse
Sæbyholm Skov
Sølvhuse
Halsted Hede
Skole
Halsted
Bødkerhuse
Uglemose
Adamsgave
Brandersløvvig
Karlelund
Nordre
Store Vejlø Skov
Fredsholm
Smedeholm
Store Riddersborg
Store Vejlø
Rårup
Savnsøgård
Savnsø
Holleby
Pumpestation
291
Torpe
Lammehave
Ryde Å
Ore
Solbjerggård
Emb
Arninge
Brydebolle
Tryghuse
Vestenskov
Surballegård
Vester Skovby
Grønnegade
Kuditse
Øster Skovby
Læsø
Majbølle Fæland
Bartoftegård
Svanekær
Spidsbye
Rosenbjerg
Gabrielsminde
Rudbjerggård
Gammelby
Nørre
Næsby
Gottesgabe
Kappel
Vesternæs
Vesternæs Strand
Sunkeby
Krange
Hvidstens-mark
Smalby
Kalvehavegård
Inddæmning
Jordbjerg
Bogø
Læsøgård
Ydø
Langø
Skole
Pumpestation
Sønderne
Sønder nor
10 km
5 km
1:60.000
0
1000
2000 m

BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Karakterområdets geografiske placering i forhold til omkringliggende landskabskarakterområder.

Karakterområdet ligger på Vestlolland ud mod Nakskov Fjord. En mindre del ligger nord for Nakskov, mens hovedparten ligger syd herfor.

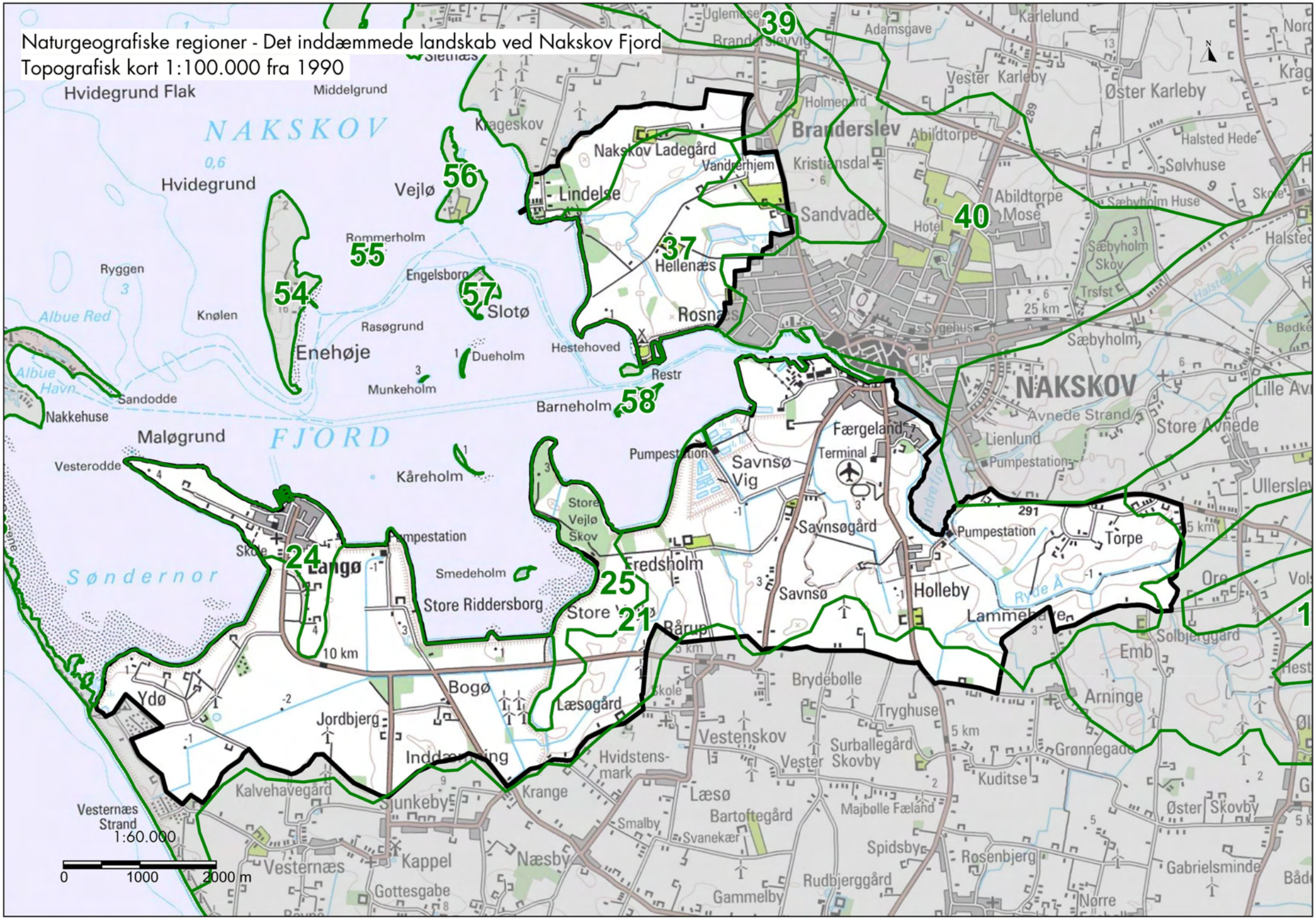
Mod nord afgrænser Nordlollands kystlandskab, hvor bl.a. terrænet er mere varierende og hvor også skovene er langt mere dominerende. Mod syd afgrænser Sydlollands kystlandskab, der bl.a. er kendetegnet af de mange sommerhusområder. Mod øst afgrænser Sydlollands agerlandskab, der ligger højere og er domineret af udskiftningsstrukturen fra landboreformernes tid. Mod vest ses Nakskov Fjords store vandflade, der brydes af de mange øer og holme.

Karakterområdet er inddæmmet land og afgræsningen følger på lange strækninger ca. kote 2. Det inddæmmede landskab er valgt som både natur- og kulturgeografisk afgrænsning. Lange lige afvandingskaneler, diger, mv. kendetegner karakterområde og også tidligere øer fremgår tydeligt i det flade landskab.

Se kort der viser karakterområdets afgrænsning.

Foto 2 og 3. Tv: Mod øst afgrænser bl.a. tætte levende hegn og en række vindmøller mod det højere liggende nabokarakterområder. Her ses også en række husmandssteder, som før inddæmningen lå ud til fjorden.

Foto 4. Tv: Mod Nakskov Fjord afgrænser hele vejen et dige og længst mod sydvest også landtagen Albuen.


Naturgeografiske regioner - Det inddæmmede landskab ved Nakskov Fjord
Topografisk kort 1:100.000 fra 1990
NAKSKOV FJORD
Hvidegrund Flak
Middelgrund
Hvidegrund
Vejlø
Rommerholm
Engelsborg
Slotø
Ryggen
Knølen
Albue Red
Albue Havn
Enehøje
Rasøgrund
Dueholm
Munkeholm
Hestehoved
Restr
Barneholm
Sandodde
Nakkehuse
Maløgrund
Vesterodde
Kåreholm
Søndernor
Langø
Smedeholm
Store Riddersborg
Store Vejlø Skov
Fredsholm
Store
Rårup
Læsøgård
Bogø
Jordbjerg
Ydø
Inddæmning
Kalvehavegård
Sjunkeby
Krange
Vesternæs Strand
Vesternæs
Kappel
Gottesgabe
Næsby
Hvidstensmark
Smalby
Vestenskov
Læsø
Bartoftegård
Svanekær
Gammelby
Brydebølle
Tryghuse
Surballegård
Vester Skovby
Majbølle Fæland
Spidsby
Rosenbjerg
Rudbjerggård
Kuditse
Grønnegade
Arninge
Emb
Solbjerggård
Ore
Øster Skovby
Gabrielsminde
Nørre
Holleby
Lammehave
Ryde Å
Torpe
Pumpestation
Savnsø
Savnsøgård
Savnsø Vig
Pumpestation
Terminal
Færgeland
Lienlund
Avnede Strand
Store Avnede
Ullerslev
Lille Av
Sæbyholm
Sæbyholm Skov
Sæbyholm Huse
Sølvhuse
Halsted Hede
Halsted
Øster Karleby
Vester Karleby
Karlelund
Adamsgave
Abildtorpe
Abildtorpe Mose
Sandvade
Kristiansdal
Vandrerhjem
Nakskov Ladegård
Lindelse
Hellenæs
Rosnæs
Brandersley
Holmegård
Krageskov
Uglemose
Sletnæs
Sygehus
Hotel
25 km
5 km
10 km
1:60.000
0
1000
2000 m
39
40
37
56
55
54
57
58
24
25
21
1

ANALYSE AF NATURGRUNDLAG

Landskabet analyseres ved hjælp af forskellige typer kort og en beskrivelse af geologi, jordtype, terræn og vand, der giver et billede af de sammenhænge, der naturgeografisk binder landskabet sammen.

Området omfatter de naturgeografiske regioner nr. 21 - Inddæmningslandskabet fra Ydø til Lammehave og 37 - Hellenæs inddæmningslandskab.

Området skal ses i sammenhæng med de naturgeografiske regioner nr. 1 og 2, som ligeledes er inddæmmede fjordområder.

Geologi

Denne del af Lolland bestod lige efter sidste istid af et morænelandskab, der som en følge af havstigninger efter istiden "druknede" og blev til et fjordlandskab. Kun de højeste partier er i dag synlige som øer, holme mv.

Karakterområdet omfatter de dele af fjordlandskabet, der senere blev inddæmmet. Området fremstår derfor som en stor flade, der enkelte steder delvist brydes af aflange nord-syd gående bakker, der tidligere var øer, næs og holme i Nakskov Fjord. Mange lokale stednavne fortæller om denne oprindelse - Hollenæs, Stubbeland, Mellemland, Færgeland, Træholm, Stensø, Savnsø, Fredsholm, Vejlø, Bogø, Langø, Ydø og Albuen.

Jordtype

Den mest dominerende jordtype i karakterområdet er moræneler. Store dele er dog præget af andre jordtyper, som marint sand og ler præget af jordarterne, postglacialt (dannet efter istiden) saltvandssand, saltvandsler, saltvandsgytje og saltvandssilt. Desuden findes der særligt i området sydøst for Nakskov nogle lommer med postglacialt ferskvandstørv, ferskvandsler og ferskvandssand.

Terræn

Syd for Nakskov fremstår hovedparten af området som en flade/et plateau, der ligger mellem kote -2 og 0. Hvor der tidligere har været holme og halvøer, når terrænet dog til 3 m.o.h.

Nord for Nakskov ligger ca. 1/3 del af området under kote 0. Resten ligger mellem kote 0 og kote 2 og enkelte steder i den nordøstlige del kommer terrænet dog op i 5 m.o.h.

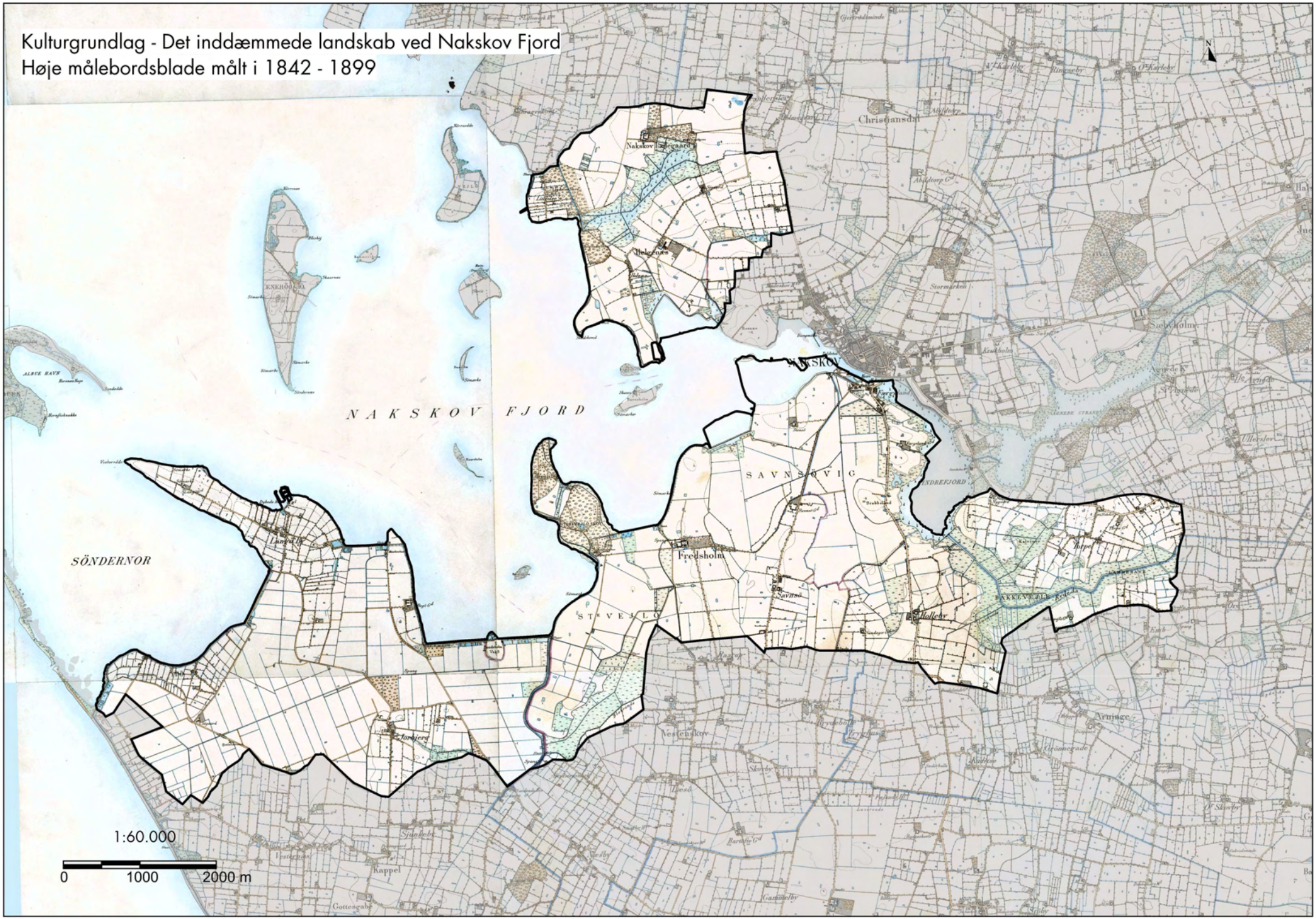
Vand

Karakterområdet ligger ud til Nakskov Fjord, som er et beskyttet farvand. På fjordens bredder er der kun en ringe bølgepåvirkning og dermed er der en begrænset transport af sedimenter.

Nord for Nakskov gennemskæres området af to vandløb dels Branderslev Å, der er en smeltevandsdal, som løber ud i fjorden samt Oksebæksrenden, der også har sit udspring i smeltevandsdalen mod nord.

I karakterområdet findes flere regulerede vandløb. Desuden ses mange småsøer, der hovedsageligt er mergelgrave.

Kulturgrundlag - Det inddæmmede landskab ved Nakskov Fjord
Høje målebordsblade målt i 1842 - 1899



ANALYSE AF KULTURGRUNDLAG

Landskabet analyseres ved hjælp af forskellige typer kort og en beskrivelse af bevoksnings- og bebyggelsesstruktur, landbrug, natur, kulturarv, tekniske anlæg og turisme- og friluftsanlæg. Dette giver et billede af de sammenhænge, der kulturgeografisk binder landskabet sammen.

Arealanvendelsen i karakterområdet består overvejende af agerbrug. Landskabet er ungt (under 200 år) og kulturskabt. Det afspejler de store inddæmmede arealer og er domineret af de deraf følgende mange byggerier og anlæg som dige, afvandingskanaler, pumpestationer, veje og læhegn. Indimellem ligger lavtliggende små områder, der har mere ekstensiv karakter.

Bevoksningsstruktur

Området fremstår på store strækninger åben og uden beplantning. På næs og i mere lavtliggende områder ses dog små og større skovområder. Skovområderne hører som udgangspunkt under herregårdene. Skovene ved Lindelse hører således under Nakskov Ladegård og Hellenæs. Områdets største skovområde, der dækker næsten hele Vejlø, hører under det nærliggende Fredsholm Gods. Mindre skove ved Bogø hører under Store Riddersborg.

Omkring Nakskov Indrefjord er store dele af de lavtliggende områder dækket af krat og mindre skovområder. Ved områdets få gårde samt i lavliggende områder ses småplantninger og krat.

Til områdets herregårde fører alléer og der ses solitære træer på de tilhørende store markfelter. Også til de få gårde, der er placeret på de højest liggende dele af området, fører gerne alléer eller trærækker.

Langø landsby fremstår "grøn" som følger af mange træer og buske i og omkring de mange haver. Også byafgrænsningen fremstår ”grøn”.

Foto 5 og 6. Skovene omkring Lindelse består af løv- og nåleskov. Tidligere var skovene ved Lindelse lindeskov med bl.a. småbladet lind, der stammer fra lindetiden for 7-8000 år siden. I dag er der få tilbage.

Foto 7 og 8. Til områdets få gårde fører der ofte en allé op til selve gården.

Foto 9-12. Herregårdslandskabet ved Fredsholm og Store Riddersborg. Øverst: Karakteristisk for herregårdslandskabet er de større skove. Således er næsten hele den tidligere Vejlø skovdækket. Skovene dyrkes med henblik på tømmerproduktion og jagt, men også pga. skovenes herlighedsværdier. Nederst: Kendetegnende for herregårdene er også alléer, der fører op mod hoved- og avlsbygningerne samt vejtræer og enkeltstående træer på marken.

Foto 13 og 14. I karakterområdet ses enkelte men markante levende hegn, som sammen med afvandingskanaler, veje, diger og skove er med til at give landskabet struktur.

Bebyggelsesstruktur

Det inddæmmede landskab giver en let opfattelig struktur af rette linjer og store flader. Kendetegnende er således det lange kantede dige langs fjorden sammen med de lange lige veje, de rette afvandingskanaler og de lange lige levende hegn, der fører på langs og på tværs af området. Hele området er rationelt inddelt i store rektangulære markflader.

Nakskov er en stor købstad, som opdeler karakterområdet. Nakskovs byprofil tegner sig tydeligt især syd for byen. Her ses et stort erhvervsområde med bl.a. fjernvarmeværk, sukkerfabrik og de tidligere skibsværftshaller, skibsværft og vindmøllefabrik. Dele af dette erhvervsområde var tidligere losseplads.

Langø er karakterområdets eneste landsby, der ligger på en tidligere ø. Byen har bevaret sin vej- og bebyggelsesstruktur fra udskiftningstiden og dele går længere tilbage i tiden. Byen rummer en kirke, havn med havne byggerier og anlæg, enkelte gårde, mange huse og mod øst et større villaområde.

Lindelse er en tidligere udstykning af husmandssteder, fiskerhuse og fiskeleje, der nu primært rummer beboelses- og fritidshuse og et boligområde.

Foto 15 og 16. Herregårdenes hovedbygninger fremtoner markante i landskabet. Resten af herregårdslandskabet er kendetegnet af meget få bygninger i det åbne land. Kendetegnende er dog herregårdsejerlavenes karakteristiske avls-, funktionær- og arbejderbygninger.

Foto 17. Bogø Inddæmning. Der er ingen bebyggelse på fjordbunden, altså i de områder der tidligere var fjord. Bebyggelsen er koncentreret på de tidligere øer, holme og næs i fjorden. Længst væk anes en bygning på den tidligere ø, Bogø.

Foto 18 og 19. Ved indfaldsvejene til Nakskov ses en række typiske boliger, der er opført i 1900-tallet til byens mange arbejdere. Bygningerne er opført på den tidligere fjordbund.

Foto 20. Et velbevaret tidligere husmandssted i skoveområderne ved Lindelse.

Landbrug

Karakterområdet er et udpræget landbrugsområde med store landbrugsflader, der er præget af intensiv planteavl. Markfladerne er store - særligt for områdets herregårde. I området er der ca. 5 store (over 150 ha) planteavlsbedrifter og ca. 5 små.

Selv om Lolland primært er en planteavlskommune, ses der dog en koncentration af animalsk produktion, primært svinebrug, i dette område. Til Fredsholm hører bl.a. en større svineproduktion.

Bedriftsbygningerne til både animalsk og vegetabilsk produktion er begge store, så den umiddelbare forskel på landskabets udseende er placeringen af gyllebeholdere, som ofte er placeret frit i landskabet.

Foto 21. De store markfelter omkring herregården Hellenæs. I området ses bl.a. vinterhvede.

Natur

I området er der registreret lange smalle naturområder i det intensivt dyrkede land. Således er der registreret strandeng langs Faldsø Rende, Savnssø Vig, på Vejlø, Borø Inddæmning og langs Søndernoret. Og der er registeret mose/sø ved Hellenæs og Stavns Vig. I området er der desuden mange beskyttede afvandingskanaler.

Kystlandskabet rummer relativt store andele af naturområder, - især langs Indrefjord og vest for Savnsø Vig langs Nakskov Fjord. Indrefjord har karakter af en sø med brakt vand, men også ved sukkerfabrikken findes en række roevaskningsbassiner, der har udviklet sig til naturrige bevoksninger. I og omkring Indrefjord ses bl.a. Rørhøg, lille lappedykker, skægmejse, og i træktiden ses ofte fiskeørn.

Det er tydeligt at landindvindingen har sat sit markante præg på egnen her. Langø, Bogø og Store Vejleø er blevet landfaste, og der er udlagt utallige render, som afvandingskanalerne kaldes på Lolland. Langs renderne er der ofte beplantning.

Foto 22. Længst mod sydvest på begge sider af diget ses store strandengsområder.

Foto 23 og 24. Rørsump og afvandingskanal ved Nakskov Indrefjord.

Foto 25 og 26. De kystnære dele af karakterområdet er for hovedpartens vedkommende kunstig skabt i forbindelse med inddæmningen. De tidligere øer vil fra naturens hånd være smalle og under tilgroning. På diget ved Bogø Inddæmning bliver de dog plejet ved slåning af hensyn til beskyttelsen af Det lollandske Dige.

Kulturarv

Landskabet omkring Nakskov Fjord er ungt og kulturskabt og er markant anderledes end for bare 200 år siden.

Tidligere var Nakskov Fjord større og havde flere øer, men 1800-tallets inddæmning af vådområder foregik bl.a. i området syd-sydvest for Nakskov By. Stubbeland, Mellemland, Færgeland, Stensø, Store og Lille Vejlø, Bondeholm, Bogø, Ydø og Langø er navne, vi i dag finder på et landkort, men som tidligere var 10 øer i den sydlige del af Nakskov Fjord. Karakterområdet rummer således en del af den tidligere Nakskov Fjord.

Allerede i midten af 1800-tallet blev der indenfor landbruget arbejdet med tørlægning og inddæmning af enge og vådområder, men i 1872 ramte en stormflod Danmark og mange mennesker mistede livet i forbindelse med oversvømmelsen. Ødelæggelserne førte til, at der i årene herefter bl.a. blev opført diger og inddæmmet arealer. Fra 1873 til 1878 blev stormflodsdiget - Det lollandske Dige - bygget.

Inddæmningslandskabet er karakteriseret ved sandede jorder, afvandingskanaler, pumpestationer, læhegn og diger.

Kommunens har ikke mindre end 35 herregårde, heraf fem i karakterområdet: Nakskov Ladegård, Helgenæs, Saunsægård, Fredsholm og St. Riddersborg. Helt op til 1950'erne var herregårdene væsentlige aktører i lokalsamfundet, som ramme om mange menneskers liv. Herregårdens hovedbygning, parkanlæg og sammenhængende hovedgårdsjorde samt resten af det ofte vidtstrakte bygnings- og landskabskompleks præger fortsat landskabsoplevelsen i karakterområdet og adskiller sig fra det øvrige landområde.

Herregårdene drives endnu for hovedparten som primære landbrugsenheder og har for størstedelen bevaret deres historiske tilliggender intakt. Herregårdslandskabet er karakteriseret ved større, åbne og sammenhængende helheder, der er placeret som øer i det udflyttede og bebyggede landsby- og bondegårdslandskab. De er kendetegnet af en begrænset og ofte ensartet bebyggelse, lige vejforløb og med en betoning af romantiske og herskabelige elementer som solitære træer, jagtremiser og allébeplantning.

Over Savnsø Vig løb i slutningen af 1800-tallet en jernbanedæmning. På kort fra 1800-tallet ses et trinbræt i Savnsø og flere huse er opfør i forbindelsen med jernbanen.

Ud over de fem herregårde og ganske få enkeltliggende gårde og huse rummer karakterområdet kun tre bebyggede områder, som alle er placeret langs fjorden. Det drejer

sig om Holleby og Langø, som er landsbyer, Lindelse, som er et fiskeleje, der her udviklet sig til bolig- og fritidsområde. Desuden fremstår Hestehoved og Teglværksskoven vest for Nakskov, som rekreative fritidsområder.

Holleby er et eksempel på inddæmningens påvirkning af landskabet. Tidligere lå landsbyen syd for byens nuværende placering. Men ved afvandingen og tørlægningen af fjorden flyttede byen nordpå for at bibeholde byens beliggenhed ved fjorden.

Langø var en ø indtil den i 1878 blev inddæmmet. I 1909 blev der anlagt en havn, der blev udvidet i 1938 og i 1991 blev der anlagt en fritidshavn. Langø er nærmere beskrevet som oplevelsesrigt delområde under afsnittet VURDERING AF OPLEVELSESMULIGHEDER.

Lindelse var tidligere et lille fiskerleje og udskibningssted til Slotø og Vejlø. Bebyggelsen i Lindelse stammer fra slutningen af 1800-tallet, hvor fiskere slog sig ned, men bl.a. lystskoven ved Lindelse fik også betydning som udflugtsområde i begyndelsen af 1900-tallet. Lindelse er nærmere beskrevet som oplevelsesrigt delområde under afsnittet VURDERING AF OPLEVELSESMULIGHEDER.

Hestehoved Havn blev udgravet som beskæftigelsesarbejde i 1940´erne. Området har siden udviklet sig til et fritids- og havneområde, der ligger tæt på købstaden Nakskov.

Karakterområdet rummer tre fredede fortidsminder: Sydligst på Vejlø ses en rundhøj fra stenalderen. I Nakskov Ladegård Skov ses en langdysse fra stenalder. Øst for Langø ses en langhøj, som også er fra stenalderen.

Foto 27. Først i 1900 fik Langø landsby sin egen kirke.

Foto 28-31. I 1909 blev der anlagt en havn, der blev udvidet i 1938 og i 1991 blev der anlagt en fritidshavn.

Tekniske anlæg

Det lollandske Dige er opført langs Lollands sydkyst er op til 4,4 m højt og har 27 sluser. Diget er 63 km langt (fra Nakskov til Sandager). Digefoden blev beskyttet med sandfang, der er høfder gående vinkelret ud fra kysten.

I Langø ses en fungerende fiskerihavn med dertil hørende havnerelaterede byggerier og anlæg.

Syd for Nakskov ses mange og høje vindmøller, mens den del af karakterområdet, der ligger nord for Nakskov, er karakteriseret ved fraværet af store tekniske anlæg.

Sydøst for Nakskov - ved Tope - ses en højspændingsforbindelse.

Foto 32. Diget langs Bogø Inddæmning sikrer området mod oversvømmelse. Pumpestationer og afvandingskanaler sikrer, at området fortsat kan anvendes til landbrugsproduktion.

Foto 33 og 34. Området ved Lammehave og Savnsø Vig ved Nakskov. De linjeformede afvandingskanaler og landeveje, der ses i landskabet i dag, var en følge af landindvindingen. Det var tekniske byggerier og anlæg, der havde og har en praktisk funktion.

Foto 35 og 36. Tv: Karakterområdet sydvest for Nakskov er kendetegnet af mange teknisk anlæg, der i høj grad præger landskabet. Her vindmøller, afvandingskanal og diger omkring de tidligere roevaskningsbasiner.

Foto 37 og 38. Ved Lammehave er der placeret fire vindmøller og en højspændingsforbindelse.

Turisme og friluftsliv

Nakskov Fjord og kystområdet omkring fjorden hører til nogle af Lollands mest oplevelsesrige natur- og landskabsområder i Lolland Kommune.

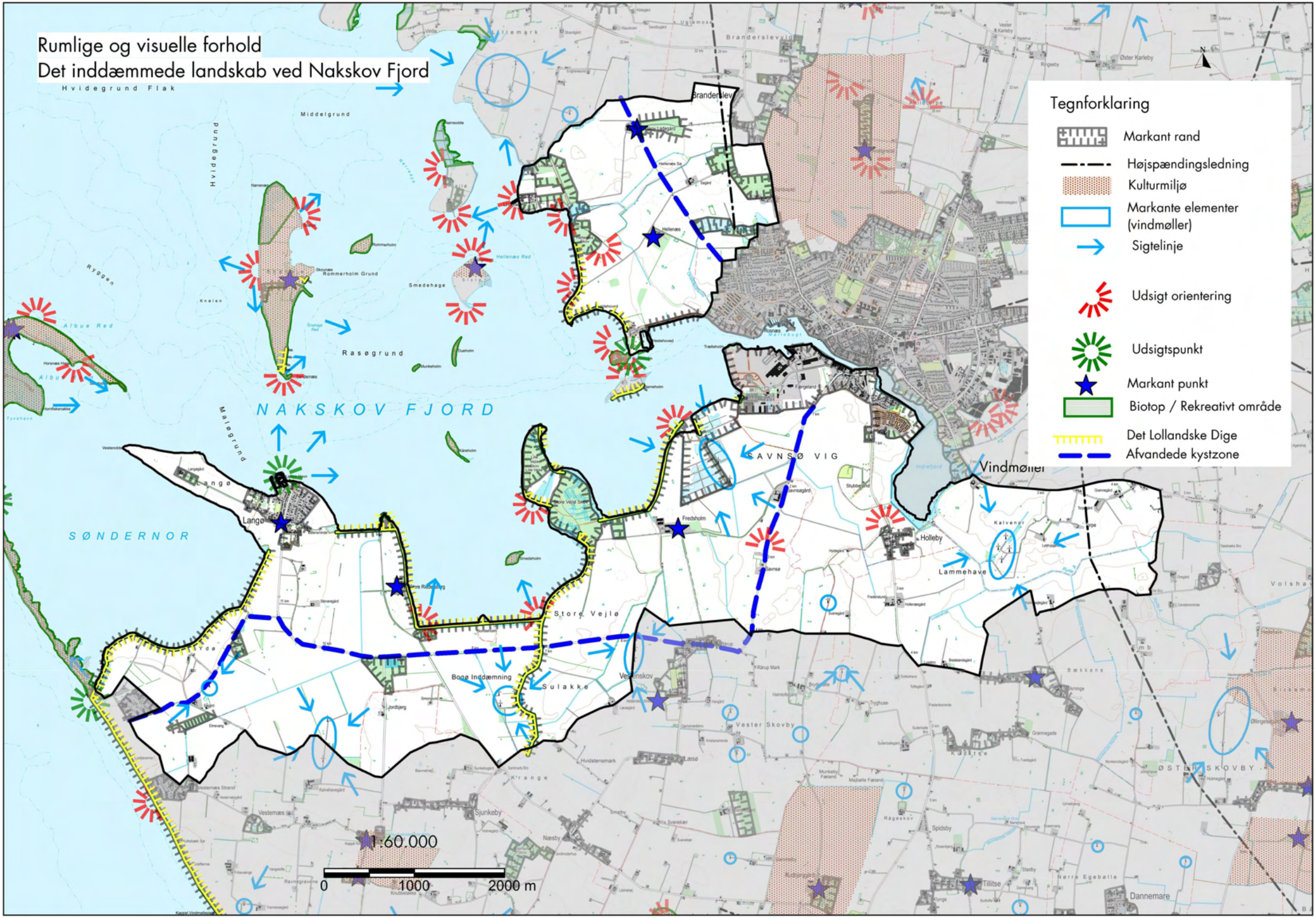
Hestehoved og Teglværksskoven er rekreative områder. Hestehoved rummer en stor lystbådehavn, en badestrand med fint sand og en badebro samt et grønt område med bl.a. restauration. Teglværksskoven er et tidligere råstofgraveområde, som rummer skov, søer, naturskole mv.

Langs Nakskov Fjord snor Munkeruten/Digestien sig ad digestien og passerer de tidligere øer Ydø, Langø og Vejlø. Der fører også en regional cykelrute langs Nakskov Fjord til Rødbyhavn og videre til Nykøbing.

Lindelse Skov og Hellenæs Skov anvendes i dag rekreativt. Her fører bl.a. en rekreativ sti gennem Hellenæs Skov ind over dæmningen, som holder fjordvandet ude fra en tørlagt fjordarm, der tidligere gik ind til Branderslev.

Foto 39 og 40. Langs henholdsvis Nakskov Fjord og Indrefjord er der etableret en cykel- og vandreruten med dertil hørende markeringer og lette anlæg.

Foto 41. Langs Nakskov Fjord er der opsat formidlingstavler til de mange besøgende i området. På grænsen til nabokarakterområdet med Albuen vises der således en tavle, der illustrerer de øer, der med inddæmningen blev landfaste.


Rumlige og visuelle forhold
Det inddæmmede landskab ved Nakskov Fjord
Tegnforklaring
Markant rand
Højspændingsledning
Kulturmiljø
Markante elementer (vindmøller)
Sigtelinje
Udsigt orientering
Udsigtspunkt
Markant punkt
Biotop / Rekreativt område
Det Lollandske Dige
Afvandede kystzone
NAKSKOV FJORD
SØNDERNOR
SAVNSØ VIG
Vindmøller
Langø
Store Vejlø
Bogø Inddæmning
Sulakke
Vestenskov
Holleby
Lammehave
Brandersleve
Hellenæs
Fredsholm
Vester Skovby
Sjunkeby
Dannemare
Tillitse
Rasøgrund
Middelgrund
Hvidegrund Flak
Rommerholm Grund
Smedehage
Maløgrund
Albue Red
Hellenæs Red
Kalvenor
Bækkene
Volshave
Nørre Egebølle
Spidsby
Rågeskov
Hvidstensmark
Krange
Vesternæs
Vesternæs Strand
Kalvehavegård
Næsby
Ravnegravene
Kappel Vindmøller
1:60.000
0
1000
2000 m

ANALYSE AF RUMLIGE OG VISUELLE FORHOLD

Landskabet analyseres ved hjælp af nedenstående begreber, der giver et billede af de rumlige og visuelle forhold, der skabes af de karaktergivende landskabselementer og den måde de påvirker de synsmæssige indtryk af landskabet på. Desuden beskrives evt. tekniske anlægs indvirkning herpå.
- Skalaforhold er et begreb for, hvor stort/småt landskabets karaktergivende elementer opfattes, f.eks. terrænformationer, markfelter, bebyggelse, landsbyer, enkeltbygninger og skove.
- Den rumlige afgrænsning er et begreb for landskabets åbenhed, herunder hvilke elementer der bryder udsynet over landskabet og dermed afgrænser og opdeler landskabet. Især terrænformer, bevoksningsgens udbredelse og tæthed har betydning, f.eks. for om der er der åbent for vide udsyn.
- Et områdes kompleksitet er et begreb for landskabets grad af sammensathed, dvs. variationen i antallet af landskabselementer.
- Strukturen er et udtryk for, hvor tydeligt et mønster landskabselementerne tegner i landskabet.
- Visuel uro er et begreb for, hvor vidt landskabsoplevelsen præges af genstande i bevægelse.

Se kort der viser rumlige og visuelle forhold.

Karaktergivende landskabselementer

Områdets karaktergivende landskabselementer er i mindre grad bebyggelse og i højere grad anlæg og beplantning - Det lollandske Dige, landeveje, afvandingskanaler, vejtræer, læhegn og intensivt udnyttede dyrkningsflader. Herudover kendetegnes landskabet også af Nakskovs byprofil med tårne og sukkerfabrik samt grupper af vindmøller.

Skalaen i karakterområdet er overvejende stor og afspejles i markstrukturen og de karaktergivende landskabselementer. Herregårdslandskabernes er dog middel til stor.

Karakterområdets rumlige afgrænsning fremstår primært åbent til transparente. Områdets åben-/lukkethed er bestemt af Det lollandske Dige, skove og de levende hegn og deres tæthed og i det flade landskab. Fra toppen af Det lollandske Dige og fra veje er der åbent for vide udsyn over karakterområdet og fjordlandskabet. Herregårdslandskabernes rumlig afgrænsning er desuden bestemt af skove, vejtræer og markante bygningsanlæg, der skaber skiftevis åbne og lukkede landskabsrum.

Området kompleksitet opfattes som meget enkelt, idet karakterområdets landbrugslandskab er præget af få karaktergivende landskabselementer.

Karakterområdet struktur stammer fra inddæmningen og er bestemt af store flader og rette linje, som skaber enkle og dominerende træk. Således tegner de lige vejforløb, de rette levende hegn og det lange lige dige samt de spredte punktformede gårde og beplantninger et meget ensartet og let erkendeligt overordnet mønster på den plane landbrugsslette. Områdets få bondegårde og husmandssteder er underordnet denne overordnede struktur. Den overordnede struktur brydes dog af de fåtallige, men tydelige og fladedækkende skovområder, landsbyer og herregårdsanlæg.

Visuel uro fremkommer kun i mindre grad i karakterområdet, idet de store tekniske anlæg som roterende vindmøller påvirker landskabsoplevelsen. Hestehoved er et yndet nærrekreativt område og udflugtsområde, som i sommertiden er præget af meget trafik og mange forskellige rekreative og til dels også støjende udfoldelser til vands og til lands. Trafikken på landevejene er relativ lille.

<u>Fjord-/kystrelaterede rumlige forhold:</u>
Selve fjordområdet består af en smal forstrand med højt bagvedliggende dige. Fjordens modstående kyster er ligeledes smalle og i nogen grad præget af tilgroning og enkelte skovområder.

Det lollandske Dige udgør en visuel barriere, der hindrer udsigten over den åbne fjord mod vest. De bagvedliggende landområder nærmest diget er primært åbent og ubebygget

dyrkningslandskab men også med få men markante skovområder. Ikke desto mindre opleves lyset, havluften og åbenheden i den nærmeste del af landområdet som et sammenhængende fjordlandskab.

Foto 42. Det lollandske Dige udgør et særligt kendetegn for området.

Påvirkning fra tekniske anlæg mv.

Den sydøst- og sydvestlige del af karakterområdet er påvirket af vindmøller, idet de høje anlæg og de roterende vinger påvirker den uforstyrrede udsigt over fjord- og landbrugslandet. Ikke mindst de tre vindmøller i Savnsø Vig, der er 125 meter høje og står hel tæt på Nakskov Fjord, påvirker oplevelsen af kystlandskabet. Også vindmøllernes fjernvirkning er markant. Vindmøllerne påvirker derfor også landskabet langt uden for karakterområdet.

Området lige syd for Nakskov område påvirkes af store Nordic Sugar's (Nakskov Sukkerfabrik) slambassiner, der omkranses at høje jorddiger. Derimod påvirker højspændingsforbindelsen sydøst for Nakskov ikke landskabsoplevelsen væsentligt.

Foto 43: Nakskovs erhvervsområde med bl.a. Nakskov Sukkerfabrik påvirker landskabsoplevelsen i den sydlige del af karakterområdet.

Visuelle relationer til naboområder

Nakskov ligger uden for karakterområdet og opdeler karakterområdet i to dele. Der er ingen visuel sammenhæng mellem de inddæmmede landområder syd og nord for Nakskov.

Især Nakskov Havn påvirker karakterområdet. Havnen er præget af bykernens beboelse ned til kajen på den ene side og den tidligere skibsværftsgrund på den anden side. Havnen er i dag hovedsageligt præget af landbrugsrelateret industri i form af bl.a. dlg-siloer/pakhuse, Nordic Sugar, Danisco og Nakskov Mill Foods siloer. Af øvrige industrier i havneområderne kan nævnes: Skrot-, sten- og grusindustrier, sandslibnings- samt vindmølleindustri (RewAir og Skagen Sandblæseri & Skibs-service). De fleste af disse bygninger og anlæg kan ses fra fjorden og fra karakterområdet.

Fra digekronen er der udsigt over Nakskov Fjord og Langelandsbæltet, og fra den sydvestligste del af diget desuden også udsigt til Femern Bælt. Fra digekronen er der også vid udsigt over det karakterområdets åbne vidder.

Fra den nordlige del af karakterområdet er der fra veje og fjordbredden udsigt ind i nabokarakterområdet mod vest og nord, bl.a. til de mange vindmøller i kystområdet mod nord.

Foto 44 og 45. Tv: Nakskov set fra sydøst. Byen fremstår grøn, som følge af krat, mose og rørskov langs Indrefjord en. Th: Nakskov set fra sydvest. Her er den grønne afgrænsning mindre fremtrædende. Byprofilen er kendetegnet af byens mange vartegn, bl.a. de tidligere skibsværftshaller, sukkerfabrikken, Skt. Nikolaj Kirkes tårn og et fjernvarmeværk.

Foto 46 og 47: Tv: Fra Lindelse er der udsigt til Vejlø i Nakskov Fjord. Th: Fra Bogø Inddæmning er der udsigt til bl.a. øerne Smedeholm, Slotsø og Enehøje i fjorden.

ANALYSE AF NØGLEFUNKTIONER MV.

Landskabet er tilknyttet en eller flere funktioner, der er vigtige for landskabskarakterens opretholdelse. Af betydning for landskabskarakteren fremover er desuden den igangværende generelle udvikling, der kan iagttages i felten samt de planlagte ændringer, som følger af kommuneplanlægning, lovgivning mv.

Nøglefunktioner

Områdets landskabskarakter er afhængig af den fortsatte landbrugsdrift på landbrugsejendomme, så landbrugsfladen fremstår åbent sammen med de karaktergivende levende hegn, vejtræer og alléer samt diget. Det er væsentligt, at skovområderne indgår i den fortsatte drift, så skovene som karaktergivende elementer, kulturhistoriske helheder og oplevelsesrige områder fremstår tydelige i landskabet.

Udviklingstendenser og planlagte ændringer

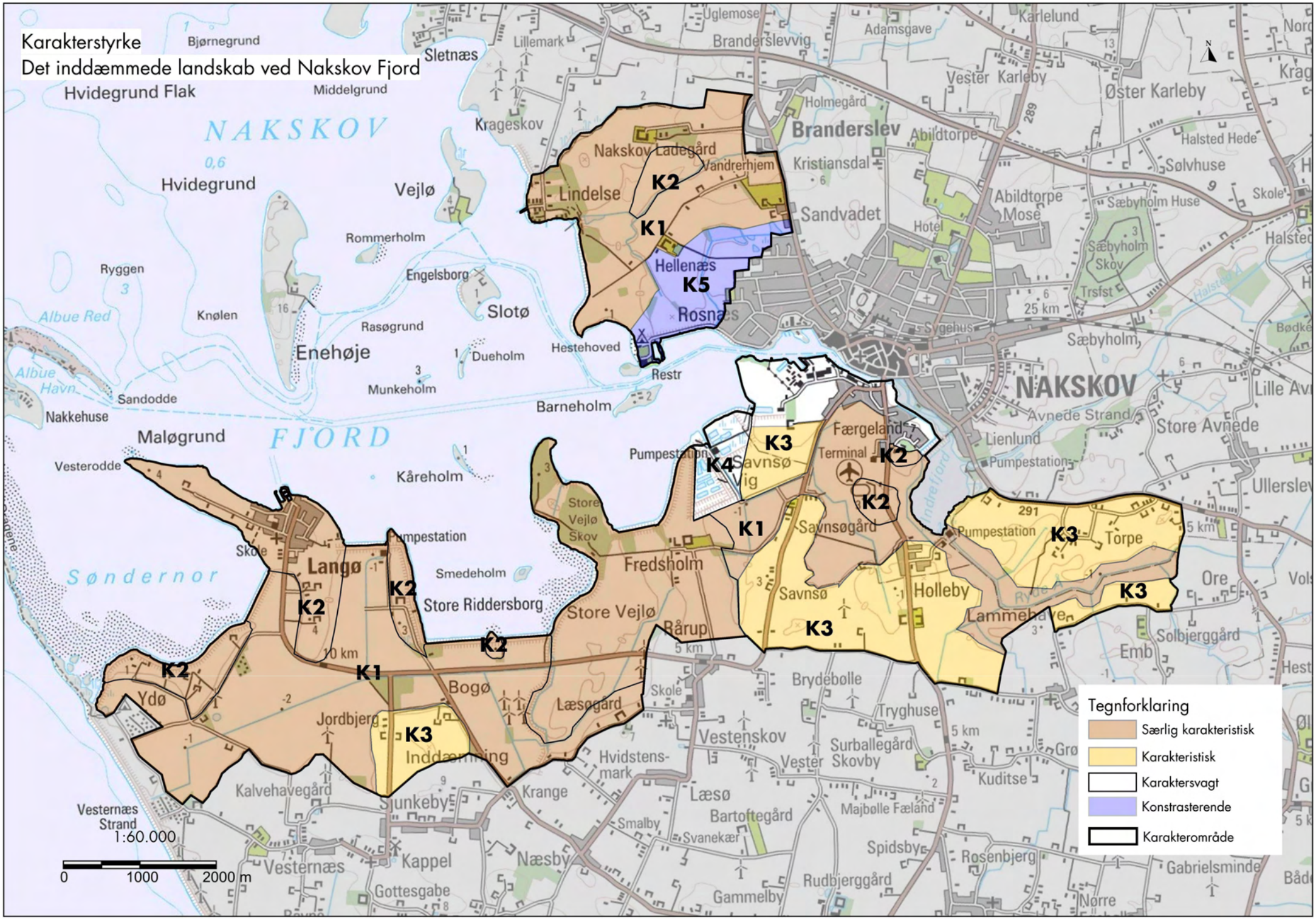
Ifølge Kommuneplan 2010-2022 for Lolland Kommune er der udlagt store rammeområder til vindmølleplacering ved Savnsø Vig, Bogø Inddæmning og vest for Jordbjerg.

Der er store rammeområder til erhvervsformål syd for Nakskov i det meste af Savnsø Vig-området.

Vest for Nakskov Indrefjord i Savnsø Vig er der udlagt et rammeområde til rekreative formål - fritidsaktiviteter, knallertbane, riffel- og flugtskydebaner, bypark, undervisningsformål samt institutioner af almennyttig karakter samt mindre institutioner, herunder model-jordbrug til demonstration af miljøvenlige dyrkningsmetoder.

Syd for Albuen er der i forlængelse af det eksisterende sommerhusområde i nabokarakterområdet udlagt et rammeområde for sommerhusformål.

Der er vedtaget en lokalplan, der udlægger området vest for Nakskov, herunder Hestehoved, til fritidslandskab. Lokalplanen rummer mulighed for placering af feriecenter, fiskesø og golfbane, samt udvidelse af eksisterende campingplads, friluftsbad, strandpark og lystbådehavn mv. Området er dog omfattet af strandbeskyttelseslovens bestemmelser, som indskrænker disse muligheder.


Karakterstyrke
Det inddæmmede landskab ved Nakskov Fjord
Tegnforklaring
Særlig karakteristisk
Karakteristisk
Karaktersvagt
Konstrasterende
Karakterområde
1:60.000
0
1000
2000 m
NAKSKOV
FJORD
Søndernor
Hvidegrund Flak
Hvidegrund
Vejlø
Enehøje
Slotø
Langø
Ydø
Bogø
Inddæmning
Lindelse
Nakskov Ladegård
Hellenæs
Rosnæs
Brandersley
Sandvadet
Fredsholm
Store Vejlø
Savnsø
Savnsøgård
Holleby
Lammehave
Torpe
Færgeland
Terminal
Savnsø Vig
Pumpestation
Store Riddersborg
Jordbjerg
Læsøgård
Vestenskov
Vester Skovby
Brydebølle
Tryghuse
Surballegård
Kuditse
Majbølle Fæland
Spidsby
Rosenbjerg
Gabrielsminde
Rudbjerggård
Gammelby
Læsø
Bartoftegård
Svanekær
Smalby
Hvidstens-mark
Krange
Næsby
Kappel
Gottesgabe
Vesternæs
Vesternæs Strand
Kalvehavegård
Sjunkeby
Kåreholm
Maløgrund
Vesterodde
Nakkehuse
Sandodde
Albue Havn
Albue Red
Ryggen
Knølen
Rommerholm
Engelsborg
Rasøgrund
Munkeholm
Dueholm
Hestehoved
Barneholm
Restr
Sletnæs
Bjørnegrund
Middelgrund
Krageskov
Lillemark
Uglemose
Brandersleyvig
Adamsgave
Karlelund
Vester Karleby
Øster Karleby
Holmegård
Abildtorpe
Kristiansdal
Abildtorpe Mose
Sølvhuse
Halsted Hede
Sæbyholm Huse
Sæbyholm Skov
Sæbyholm
Hotel
Sygehus
Trsfst
Avnede Strand
Lienlund
Store Avnede
Ullerslev
Ore
Solbjerggård
Emb
Brandersleyvig
Vandrerhjem
Skole
Smedeholm
Rårup
Hvidstens-mark
Kuditse
Gammelby
Nørre
Gabrielsminde
Rosenbjerg
Spidsby
Svanekær
Smalby
Bogø
Jordbjerg
Læsøgård
Ydø
Langø
Store Vejlø Skov
Pumpestation
Skole
K1
K2
K3
K4
K5

VURDERING AF KARAKTERSTYRKE

Landskabskarakterens styrke afhænger af tilstedeværelsen og tydeligheden af de karaktergivende landskabselementer. Herunder hører samspillet mellem natur- og kulturgrundlaget, f.eks. særlige terrænformer, bebyggelser og bevoksninger, samt de rumlige og visuelle forhold, som er bærende for områdets landskabskarakter.

Se kort der viser områdets karakterstyrke.

Særlig karakteristisk

K1. Det inddæmmede landskab og kystlandskabet. Karakterområdet afspejler det inddæmmede landskab. I hovedparten af karakterområdet fremstår de karaktergivende strukturer og elementer tydelige og dominerende i form af det flade terræn, hvor de tidligere øer fortsat fremgår. Desuden i form af tekniske anlæg - Det lollandske Dige, afvandingskanaler og rette veje. Og endelig i form af de landbrugsmæssige forhold - levende hegn og store dyrkningsenheder, som stort set er ubebygget land. Denne karakter afspejler et fint samspil mellem natur- og kulturgrundlaget og arealanvendelsen i dag.

K2: Langø med Langø landsby, Vejlø med Fredsholm herregård, Bogø med Store Riddersborg og Helgnæs med selve Hellenæs herregård og Lindelse er tidligere øer, holme og næs i Nakskov Fjord. Desuden omfatter udpegningen Hellernæs Sø og Inddæmning, som er et tidligere sø- eller fjordområde. Her fraviger terrænet fra resten af karakterområdet. Desuden er landskabet her skiftevis åbent med intensivt dyrket landbrugsland og lukkede af velafgrænsede skove, landsbyer og herregårdsbebyggelser eller samlinger af huse mv. Den velbevarede bebyggelsesstruktur i det kystnære landskab udgør også et særligt karaktertræk.

Karakteristisk

K3. Den øvrige del af karakterområdet. Den øvrige del af karakterområde består af de tidligere fjordnære områder, hvor terrænet er lidt højere men stadig med få/ingen bygninger og med vid udsigt over de inddæmmede arealer. Her er de typiske kendetegn i højere grad enkelte gårde og huse og dyrkningsskel og levende hegn i det udskiftede landskab. Kendetegnende er i mindre grad de landskabselementer der kendetegner det inddæmmede landskab. Landskabets intakthed er til en vis grad påvirket af store tekniske anlæg i form af vindmøller.

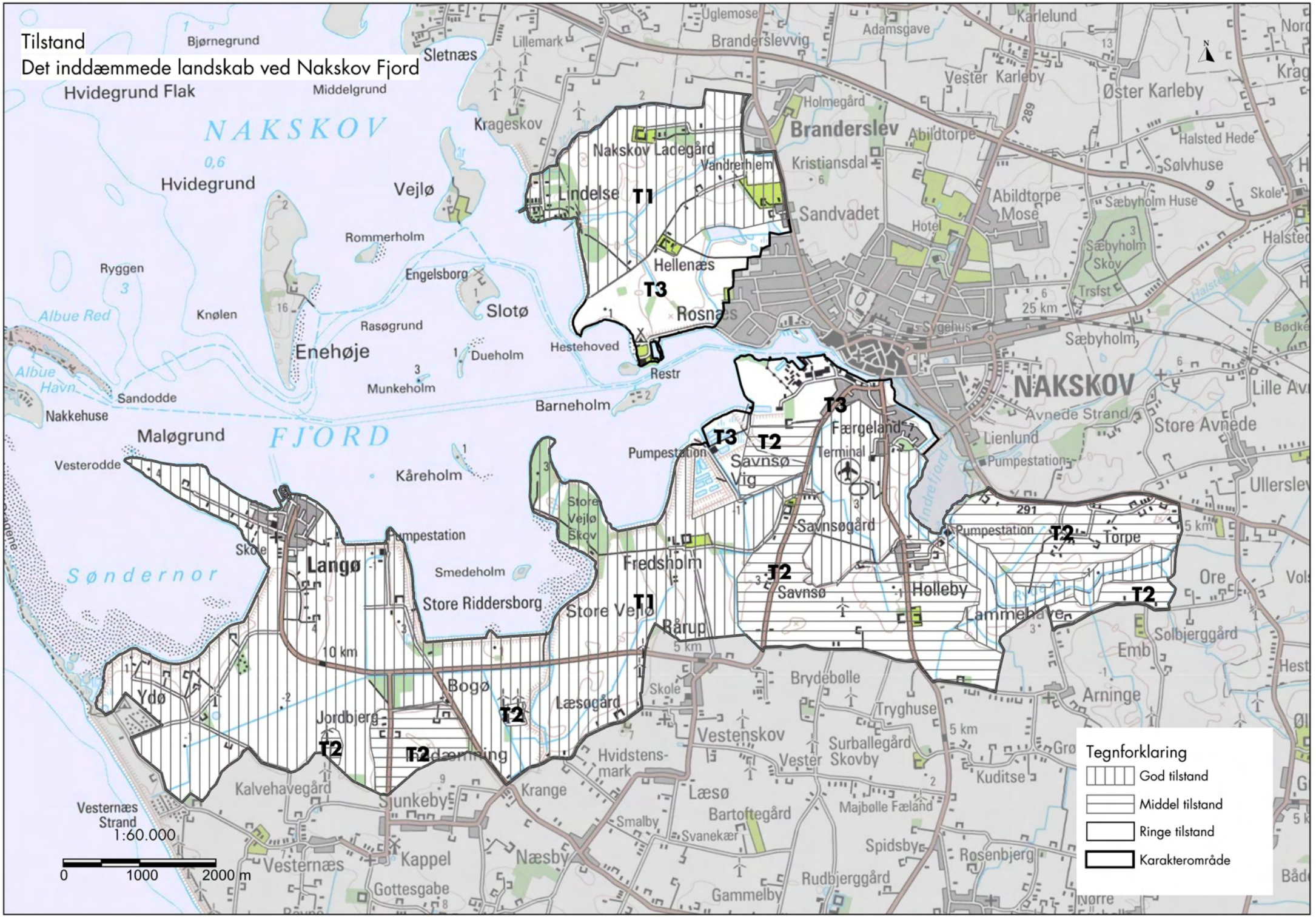
Karaktersvagt

K4. I erhvervsområderne syd og øst for Nakskov ses store bygningsvolumener og markante tekniske anlæg. De nyere karaktergivende landskabselementer og rumlige og visuelle forhold adskiller sig derved markant fra karakterområdets generelle dominerende landskabskarakterelementer, som derved mister sin tydelighed.

Kontrasterende

K5. Hestehoved, Teglværksskoven og de sydlige jorde på Hellenæs herregård er et fritidslandskab, som adskiller sig fra den dominerende landskabskarakter i det inddæmmede landskab ved at fremstå i lille skala og med en nyere opstået bebyggelses- og beplantningsstruktur, stisystemer mv. Hestehoved afspejler på en anden måde sammenhængen med naturgrundlaget, men her som et nyt lag af en tidsepoke, der afspejler fritidssamfundet. Desuden er hele området præget af nærheden til Nakskov by.

Foto 48-51. Hestehoved afspejler på en anden måde sammenhængen med naturgrundlaget, men her som et nyt lag, der afspejler fritidssamfundet.


Tilstand
Det inddæmmede landskab ved Nakskov Fjord
Bjørnegrund
Sletnæs
Hvidegrund Flak
Middelgrund
NAKSKOV
FJORD
Hvidegrund
Vejlø
Krageskov
Nakskov Ladegård
Vandrerhjem
Lindelse
T1
Hellenæs
T3
Rosnæs
Rommerholm
Engelsborg
Slotø
Ryggen
Albue Red
Knølen
Rasøgrund
Enehøje
Dueholm
Hestehoved
Restr
Munkeholm
Barneholm
Albue Havn
Sandodde
Nakkehuse
Maløgrund
Vesterodde
Kåreholm
Pumpestation
Skole
Langø
Smedeholm
Store Riddersborg
Store Vejlø Skov
Fredsholm
T1
Store Vejlø
Bårup
Savnsø Vig
T3
T2
Færgeland
Terminal
Savnsøgård
Savnsø
Holleby
Lammehave
Torpe
Ydø
Jordbjerg
Bogø
Læsøgård
Brydebolle
Tryghuse
Vestenskov
Surballegård
Vester Skovby
Hvidstens-mark
Kalvehavegård
Sjunkeby
Krange
Læsø
Bartoftegård
Majbølle Fæland
Smalby
Svanekær
Kappel
Næsby
Vesternæs
Gottesgabe
Gammelby
Rudbjerggård
Spidsby
Rosenbjerg
Vesternæs Strand
1:60.000
0
1000
2000 m
Tegnforklaring
God tilstand
Middel tilstand
Ringe tilstand
Karakterområde
Uglemose
Lillemark
Branderslevvig
Adamsgave
Karlelund
Vester Karleby
Øster Karleby
Holmegård
Branderslev
Abildtorpe
Kristiansdal
Sandvadet
Abildtorpe Mose
Sølvhuse
Halsted Hede
Sæbyholm Huse
Sæbyholm Skov
Hotel
Trsfst
Sygehus
Sæbyholm
NAKSKOV
Avnede Strand
Store Avnede
Lienlund
Pumpestation
Færgeland
Terminal
Torpe
Ore
Solbjerggård
Emb
Arninge
Kuditse
Grø
Halsted
Lille Avnede
Ullerslev
Bødkerhuse

VURDERING AF TILSTAND

Tilstanden er en sammenvejning af tre vurderinger af dels landskabskarakterens intakthed, dels landskabskarakterens vedligeholdelsesmæssige tilstand og dels landskabskarakterens upåvirkethed.

Se kort der viser områdets tilstand.

God tilstand

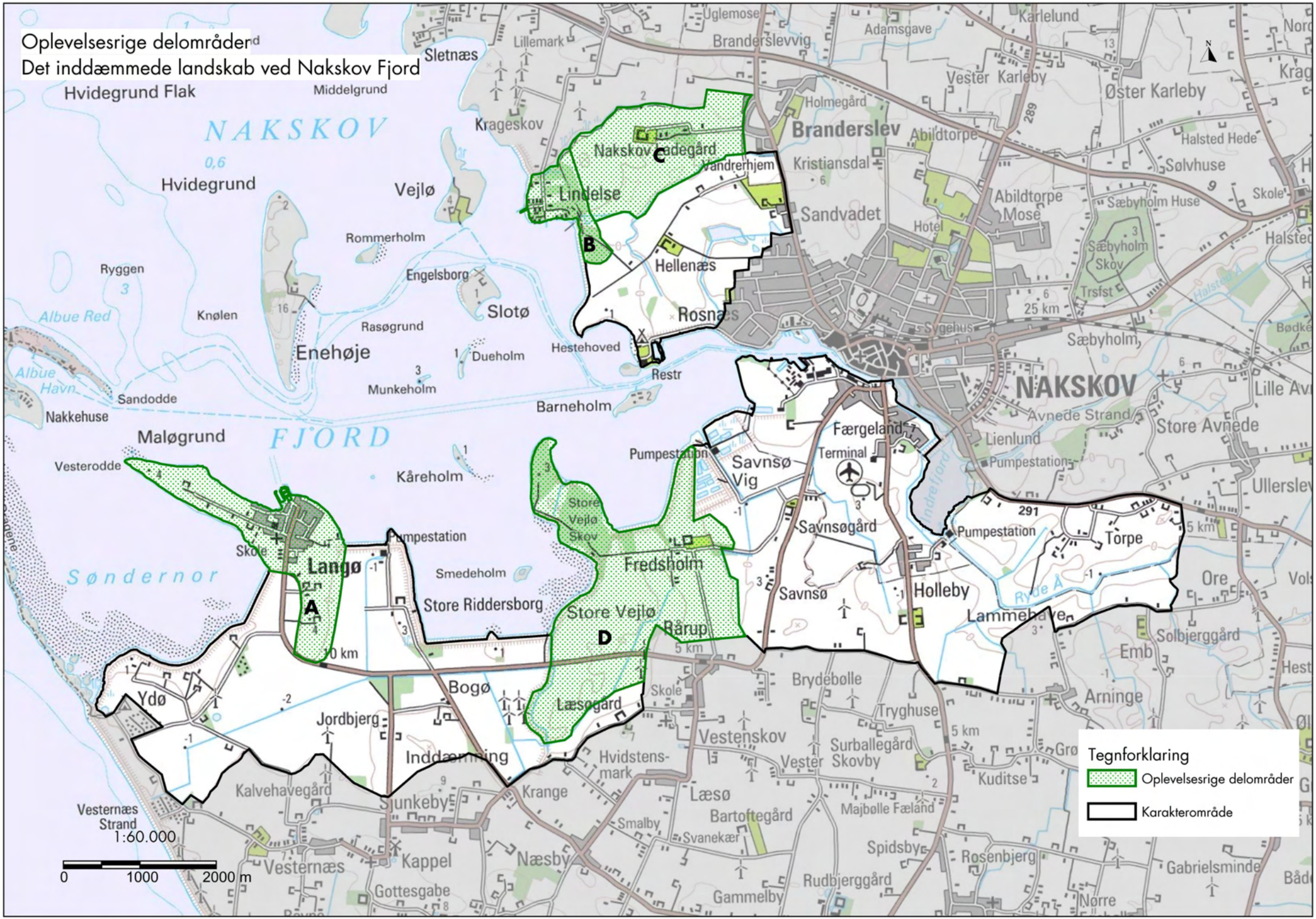
T1. Det inddæmmede landskab og kystlandskabet samt Langø med Langø landsby, Vejlø med Fredsholm herregård, Bogø med Store Riddersborg og Helgnæs med selve Hellenæs herregård og Lindelse samt Hellernæs Sø og Inddæmning fremstår i god tilstand. I forhold til skov, vejforløb, levende hegn, diger og bygninger er landskabs- og bebyggelsesstrukturen velbevaret og bygningernes vedligeholdelsesmæssige tilstand er generelt god. Få tekniske anlæg påvirker de kulturlandskabelige helheder i det flade terræn, hvor de tidligere øer fortsat fremgår. Desuden fremstår Det lollandske Dige, afvandingskanaler, rette veje og levende hegn, naturprægede fjordbredder og store dyrkningsenheder velbevaret. Bortset fra de fem herregårde og Langø Landsby er det velbevaret som stort set ubebygget land.

Middel tilstand

T2. Vindmølleområder i det inddæmmede landskab samt de intensive landbrugslandskab længst fra kysten fremstår generelt i middel tilstand. Her er de typiske kendetegn med enkelte gårde og huse, der nogenlunde har bevaret bebyggelsesstrukturen. Dyrkningsskel og levende hegn i det udskiftede landskab er kun delvist bevaret. Vejstrukturen med de lige vejforløb er velbevaret. Udsigten er mange steder uforstyrret, men landskabets intakthed er i nogen grad påvirket af de mange store tekniske anlæg i form af vindmøller.

Ringe tilstand

T3. Området vest for Nakskov mellem Hestehoved og Teglværksskoven samt erhvervsområdet syd for Nakskov afspejler kun i de mindre grad de kendetegnende landskabselementer i det inddæmmede landskab, idet nyere tids byggeri og anlæg har taget over og gjort landskabet mere bypræget.


Oplevelsesrige delområder
Det inddæmmede landskab ved Nakskov Fjord
A
B
C
D
Tegnforklaring
Oplevelsesrige delområder
Karakterområde
1:60.000
0
1000
2000 m

VURDERING AF OPLEVELSESMULIGHEDER

De særlige visuelle oplevelsesværdier knytter sig til områder, der fremstår markant eller særligt inden for karakterområdet, men de kan også knytte sig til hele karakterområdet. Ofte drejer det sig om f.eks. geologi, natur, kulturarv og markante udsigter og sammenhænge.

Se kort der viser oplevelsesrige delområder.

Hovedparten af karakterområdet fortæller historien om geologien og den senere udvikling af det inddæmmede landskab, idet tidligere øer, holme mv. stadig stikker op i det flade terræn.

Oplevelsesmæssigt er det en ganske særlig oplevelse at vandet foran det inddæmmede flade landskab aldrig kan ses - selv helt tæt på kysten - på grund at det høje dige. Fra toppen af diget er der udsigt over store dele af karakterområdet samt ud over Nakskov Fjord s øer og holme.

De store inddæmmede arealer er meget tyndt bebyggede og giver området nogle enestående vidder med milevide udsigter fra dæmninger/diger. I karakterområdet er der mange turisme- og friluftsinteresser. Her er således mulighed for badning, vandrer- og cykelstier og her er flere naturområder – flere skove, strandenge på ydersiden af Det lollandske Dige, vådområder omkring Indrefjord - med offentlig adgang til mv.

Syd for Nakskov by ses byprofilen med kraner, sukkerfabrik, kraftvarmeværk fra store dele af de flade landskab.

Både rumligt og visuelt byder karakterområdet på oplevelser i herregårdslandskaberne og i fjordområderne, hvor skovområder, marker, levende hegn og diget giver skiftevis åbne og lukkede landskabsrum.

Fra Det lollandske Dige er der udsigt over landbrugsland mod øst, Nakskov købstad mod nord og Nakskov Fjord mod vest. Oplevelsen af kystnærhed og udsigtsmuligheder får karakterområdet til at adskille sig fra hovedparten af Sydlollands agerlandskab.

De mange vindmøller påvirker den visuelle landskabsopfattelse, fordi de er synlig over lang afstand i det flade terræn.

Oplevelsesrige landskaber

Landskabets særlige visuelle oplevelsesmuligheder knytter sig bl.a. til følgende delområde, der fremstår som noget markant og særligt for karakterområdet.

DELOMRÅDER

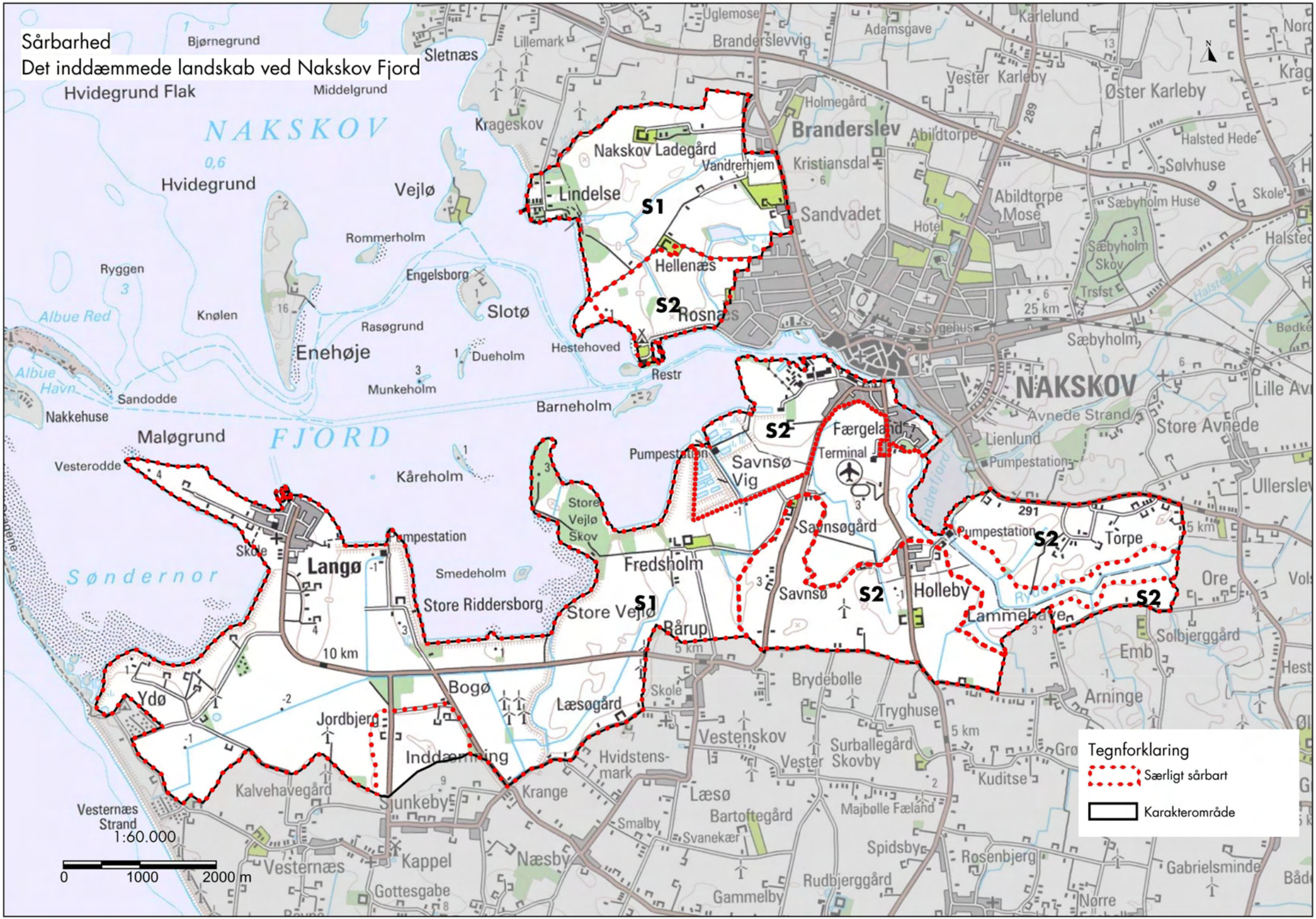
- A. Langø landsby og havn er et oplevelsesrigt kulturmiljø. Før Langø blev landfast med resten af Lolland, var der fire gårde i landsbyejerlavet, som omfattede hele øen. Gårdene kan fortsat ses, men de ligger nu i landsbyen. Der findes en lille kirke med klokkestabel, som er bygget i 1899-1901. Fiskerihavnen blev indviet i 1909. Siden 1937 har postbåden sejlet herfra med post, passagerer, proviant mv. mellem øerne i Nakskov Fjord. I 1980'erne kom lystbådehavnen til. Havnen er fortsat en aktiv fiskerihavn og er det centrale i det oplevelsesrige kulturmiljø.
- B. Lindelse er et oplevelsesrigt kulturmiljø, hvor blandingen af fjord, skov, eng og mark rundt om det bebyggede område er et karaktertræk. Lindelse er en lille samling af huse, som opstod i slutningen af 1800-tallet som følge af inddæmningen. De tidligste huse lå langs vejen i Lindelse skov. Skoven afgrænses i nord af udløbet af Fladsårenden. Kystlinjen er et resultat af inddæmningen og er beskyttet af Det lollandske Dige. I syd ses Hellenæs sø slusen. Ved Lindelse blev anlagt en anløbsbro, og

stedet må have været et populært udflugtsmål, for der blev også bygget en pavillon. Senere er der kommet flere huse til.

- C. Nakskov Ladegård er et oplevelsesrigt herregårdslandskab. Den største forandring i dette kulturlandskab er inddæmningen af Hellenæs sø. Frem til midten af 1800-tallet strakte jorderne sig i syd ned til bredden af Hellenæs Vig. Det indvundne areal, som foregik mellem 1865 og 1877, har forøgede gårdens størrelse væsentligt. Hele området er opdyrket, bortset fra kysten, hvor sluseanlægget ligger, som er uopdyrket. Hovedbygningen blev ombygget i 1848 og fremstår som en grundmuret længe i et stokværk med frontispice og kamtakkede gavle. Avlsgården fra 1909 er bevaret.
- D. Fredsholm er et oplevelsesrigt herregårdslandskab. Fredsholms tidligere ejere har været involveret i de omfattende inddæmningsarbejder. Fredsholms landskab viser om noget, hvor omfattende 1800-tallets inddæmningsarbejder var. Hovedbygningen er opført i 1917-18. Avlsbygningerne er fra 1908.

Foto 52 og 53. Tv: Lindelse er en blanding af fjord, skov, eng og mark rundt om det bebyggede område.

Foto 54 og 55. Tv: Herregårdslandskabet er karakteriseret af store dyrkningsfelter, der afgrænses af levende hegn. Th: I forbindelsen med hovedbygningen er der gerne en park, der på anlægstidspunktet afspejlede datidens mode inden for landskabsstil. Her engelsk inspireret landskabelig stil ved Fredsholm.


Sårbarhed
Det inddæmmede landskab ved Nakskov Fjord
Hvidegrund Flak
Middelgrund
Bjørnegrund
Sletnæs
NAKSKOV
FJORD
Hvidegrund
Vejlø
Rommerholm
Engelsborg
Slotø
Ryggen
Albue Red
Knølen
Rasøgrund
Enehøje
Dueholm
Munkeholm
Hestehoved
Restr
Barneholm
Albue Havn
Sandodde
Nakkehuse
Maløgrund
Vesterodde
Kåreholm
Krageskov
Nakskov Ladegård
Vandrerhjem
Lindelse
S1
Hellenæs
S2
Rosnæs
Brandersslevvig
Adamsgave
Uglemose
Lillemark
Vester Karleby
Øster Karleby
Karlelund
Holmegård
Branderslev
Abildtorpe
Kristiansdal
Sandvadet
Hotel
Abildtorpe Mose
Sølvhuse
Halsted Hede
Sæbyholm Huse
Sæbyholm Skov
Trsfst
Sygehus
Sæbyholm
Halsted
Bødkerhuse
Lille Avnede
Store Avnede
Avnede Strand
Lienlund
Pumpestation
Færgeland
Terminal
Savnsø Vig
Savnsøgård
Savnsø
Holleby
Lammehave
Torpe
Ore
Solbjerggård
Emb
Arninge
Brydebolle
Tryghuse
Vestenskov
Surballegård
Vester Skovby
Kuditse
Hvidstens-mark
Læsø
Majbølle Fæland
Bartoftegård
Svanekær
Spidsbye
Rosenbjerg
Gabrielsminde
Rudbjerggård
Gammelby
Nørre
Næsby
Vesternæs
Kappel
Gottesgabe
Kalvehavegård
Junkeby
Krange
Smalby
Jordbjerg
Inddæmning
Bogø
Læsøgård
Store Vejlø
Fredsholm
Store Vejlø Skov
Smedeholm
Store Riddersborg
Langø
Skole
Pumpestation
Ydø
Vesterodde
Sønderne
Sønder nor
Vesternæs Strand
1:60.000
0
1000
2000 m
Tegnforklaring
Særligt sårbart
Karakterområde

VURDERING AF SÅRBARHED

Sårbarheden er et udtryk for i hvilken grad landskabskarakteren påvirkes ved ændringer i landskabets fysiske og funktionelle forhold. Sårbarhedsvurderingen anvendes som grundlag for forslag til handlinger og initiativer i landskabsstrategien.

Se kort der viser områdets sårbarhed.

Særligt sårbare områder

S1: Særlig sårbare over for ændringer af fysiske eller funktionelle forhold er de åbne, inddæmmede flade områder samt de tidligere øer, holme mv., som særlig karakteriserer landskabet her. Særlig sårbar er desuden hele kystlandskabet både foran og på Det lollandske Dige.

Den tidligere fjordbund i sammenhæng med de tidligere øer, holme mv. fremstår relativt tydeligt i landskabet og er karaktertræk der er væsentlige for landskabskarakteren. Fortællingen om landskabets dannelse i forbindelsen med den seneste istid samt den senere omdannelse i slutningen af 1800-tallet er sårbar over for ændringer, der vil fjerne, dominere eller sløre terrænformerne.

De enkelte skoves eksistens er som fredskov beskyttet, men de er sårbare over for ændring af afgrænsning. Eksempelvis er skovområder med markante og fligede skovbryn sårbare over for ny skovrejsning eller rydninger, som bryder/udvisker de særlige rumlige og visuelle kvaliteter.

Kendetegnende for hovedparten af karakterområdet er den vide udsigt fra toppen af Det lollandske Dige og fra veje og stier til dels Nakskov Fjord, dels til Nakskovs byprofil, der er kendetegnet af sukkerindustriens og skibsværftets markante byggerier fra byens storhedstid. I forbindelse med ønsker om opstilling/udskiftning/fjernelse af skov, vindmøller, højspændingsmaster, sendemaster o. lign., skal det overvejes, hvorvidt ændringen vil fremstå som en forringelse af landskabet, herunder om ændringen vil fremstå som dominerende anlæg, der bryder de forskellige skalaforhold, stedbundne kvaliteter og de rumlige oplevelsesmæssige kvaliteter. Bl.a. bør det tages i betragtning, at høje punktformede anlæg kan ses fra flere landskabsrum og fra nabokarakterområder, så de derved påvirker oplevelsen af fjordlandskabet. Området vurderes sårbart over for flere store tekniske anlæg, som vurderes at have kumulativ effekt, der betyder en forringet oplevelse af landskabet.

Store gennemgående dige- og vejeanlæg uden for den nuværende bebyggelses- og landskabsstruktur kan ligeledes forringe de særligt sårbare områders værdifulde landskabelige og kulturhistoriske værdier. Den tidligere fjordbund og øerne er herudover også sårbare over mindre, tekniske anlæg som f.eks. solceller. Et ønske om en evt. indpasning af sådanne tiltag kræver en forudgående vurdering og en stillingtagen til påvirkningen af områdets skala, kulturgeografiske beplantnings- og bebyggelsesmønster og rumlige og visuelle kvaliteter.

Landbrugslandet er kendetegnet af meget store og åbne dyrkningsenheder, der kun brydes af levende hegn, afvandingskanaler og veje. Ændringer i afgrødevalg kan have betydning for landskabskarakteren. Således kan afgrøder som juletræer, majs og energipil påvirker de rumlige og visuelle kvaliteter i inddæmnings- og fjordlandskabet.

Landskabsstrukturen er afhængig af tilstedeværelsen af det kulturgeografiske mønster som hegn, træer, dyrkningsjorder og naturområder danner. Kysterne er desuden sårbare over for ændringer i kystforlandet og i de kystnære landskaber, der forringer deres åbne karakter og dermed visuelle sammenhænge på tværs af vand og land.

De tilbageværende levende hegn, alléer, vejtræer og solitættræer er grønne strukturer og elementer, der har betydning for fortællingen områdets kulturhistorie og rumlige og visuelle

værdi. De er derfor sårbare over for sløjfning, manglende pleje og/eller manglende genplantning ved sygdom/død.

De relativ mange naturstrøg med strandenge, enge, moser og vandløb i de kystnære områder er sårbare over for manglende pleje eller ændringer i eller omkring områderne, der enten påvirker naturkvaliteterne eller særlige udsigter over områderne.

Området er sårbart over for nedrivning og fjernelse af kulturhistorisk værdifulde bygninger, dvs. bygninger der har betydning for fortællingen om inddæmningen, fiskeri- og havnefunktioner, landsbyen og herregårdene, f.eks. pumpestationer, herre- og avlsgårde, funktionær- og arbejderboliger. Til gengæld vil en nedrivning af bygninger, der ikke understøtter disse fortællinger, være med til at styrke områdets kulturhistoriske fortælling og karakteristiske bebyggelsesmønster.

Landbrugets bebyggelser er afhængige af en vedligeholdelse, der respekterer de oprindelige kulturhistoriske og bygningsmæssige træk. Bygningerne er sårbare over for nedrivning eller ændringer af kulturhistorisk værdifulde bygninger og over for nye landbrugsbygninger, der opføres uden hensyn til de eksisterende landskabelige, kulturhistoriske, arkitektoniske og bygningsmæssige træk.

Opførelse af store bygninger og anlæg uden hensyn til områdets skala, kulturgeografiske bebyggelsesmønster og rumlige kvaliteter kan bevirke en forringelse af de landskabelige kvaliteter i større områder.

Foto 56. Villaudstykning i Langø. Den tidligere fjordbunds åbne flade landskab samt de tidligere øer, holme mv. er sårbare over for bl.a. yderligere byudvikling, som vil påvirke områdets skala, kulturgeografiske beplantnings- og bebyggelsesmønster og rumlige og visuelle kvaliteter.

Sårbare områder

S2: I de gamle landfaste områder - længst værk fra kysten - er terrænet mindre fladt og kulturtrækkende mere præget af det udskiftede landskab skalaen middel til stor og landbrugslandskabet er åbent og jævnt. Her er området mindre sårbart over for placering af punktformede anlæg, som eksempelvis vindmøller, men store fladedækkende anlæg og byggerier vil påvirke den øvrige del af karakterområdets rekreative og rumlig og visuelle kvaliteter.

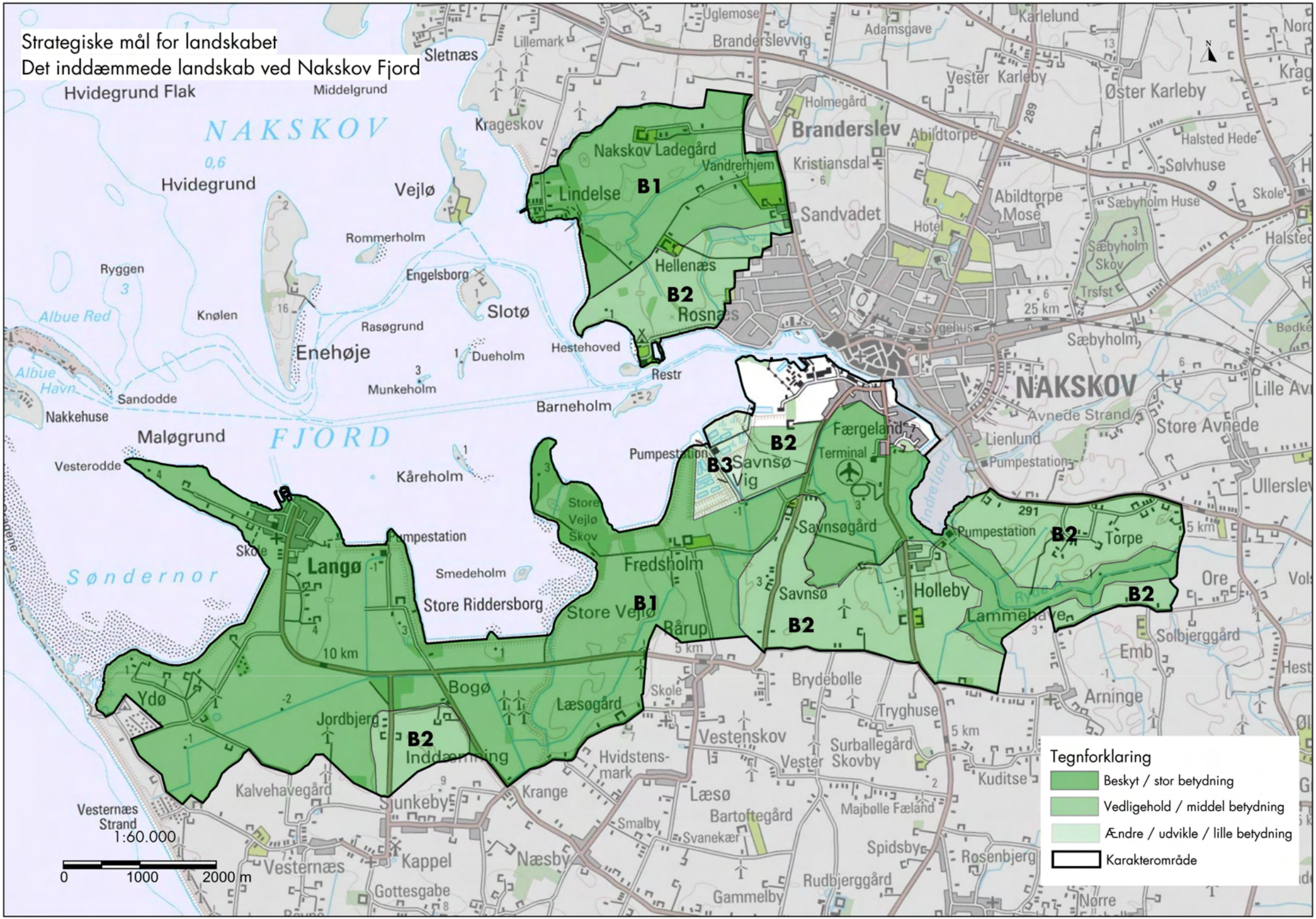
Landskabsstrukturen er afhængig af tilstedeværelsen af det mønster som hegn, træer, dyrkningsjorder og naturområder danner. Områdets levende hegn, alléer og vejtræer er derfor sårbare over for sløjfning, manglende pleje og/eller manglende genplantning ved sygdom/død.

Skovrejsning vil sløre de lange kig over det udskiftede landskab og ned mod Det lollandske Dige, særlig betydningsfuldt er bevarelsen af udsigten til Nakskovs byprofil fra den sydlige del af området. Omvendt kan skovrejsning også være et positivt landskabeligt og rekreativt element i området omkring Nakskov, der kan sløre påvirkningen fra de tekniske anlæg og understøtte karakterområdets generelle landskabskarakter.

Bygninger, der er med til at fortælle om væsentlige dele af inddæmningens og landsbyernes og fiskeriets historie, er generelt sårbare over til- og ombygninger, der er fremmed for både bebyggelsesstrukturen og den stedlige byggestil. Også evt. nedrivning af betydningsfulde kulturhistoriske bygninger og veje i området vil forringer det karakteristiske bebyggelsesmønster. Omvendt vil et fortsat forfald skæmme landskabet og dermed hindre tilflytning og turismetilstrømning. Ændringer kræver med andre ord omtanke for en evt. påvirkning af landskabskarakteren.

Landbrugets og landsbyers bebyggelser er afhængig af en vedligeholdelse, der respekterer de oprindelige kulturhistoriske og bygningsmæssige træk. De er derfor sårbare over for nye bygninger, der i skala, udformning og materialevalg opføres uden hensyn til de eksisterende landskabelige, kulturhistoriske, arkitektoniske og bygningsmæssige træk.

Turisme- og byudvikling kan ske op til Nakskov by, men det skal sikres der er en klar afgrænsning mod det åbne land.


Strategiske mål for landskabet
Det inddæmmede landskab ved Nakskov Fjord
Tegnforklaring
Beskyt / stor betydning
Vedligehold / middel betydning
Ændre / udvikle / lille betydning
Karakterområde
B1
B2
B3
1:60.000
0
1000
2000 m
NAKSKOV FJORD
Nakskov Ladegård
Lindelse
Hellenæs
Rosnæs
Brandershev
Sandvadet
Hvidegrund
Vejlø
Enehøje
Langø
Ydø
Bogø
Jordbjerg
Inddæmning
Fredsholm
Store Vejlø
Savnsø Vig
Savnsøgård
Savnsø
Holleby
Torpe
Lammehave
Rårup
Læsøgård
Vestenskov
Læsø
Næsby
Kappel
Vesternæs
Sjunkeby
Krange
Kåreholm
Barneholm
Munkeholm
Dueholm
Slotø
Engelsborg
Rasøgrund
Knølen
Rommerholm
Hestehoved
Restr
Sandodde
Nakkehuse
Maløgrund
Vesterodde
Store Riddersborg
Smedeholm
Pumpestation
Skole
Søndernor
Albue Red
Albue Havn
Ryggen
Hvidegrund Flak
Middelgrund
Krageskov
Sletnæs
Lillemark
Uglemose
Adamsgave
Karlelund
Vester Karleby
Øster Karleby
Holmegård
Abildtorpe
Kristiansdal
Abildtorpe Mose
Sølvhuse
Halsted Hede
Sæbyholm Huse
Sæbyholm Skov
Sæbyholm
Sygehus
Hotel
Trsfst
25 km
Bødke
Halsted
Skole
Færgeland
Terminal
Lienlund
Avnede Strand
Store Avnede
Lille Av
Ullerslev
Ore
Emb
Solbjerggård
Arninge
Brydebølle
Tryghuse
Surballegård
Vester Skovby
Kuditse
Majbølle Fæland
Spidsbye
Rosenbjerg
Rudbjerggård
Gammelby
Svanekær
Bartoftegård
Smalby
Hvidstensmark
Kalvehavegård
Vesternæs Strand
Gottesgabe
Nørre
10 km
5 km
291
289
25 km

STRATEGISKE MÅL OG ANBEFALINGER

Det forudgående arbejde under KORTLÆGNING og VURDERING anvendes til at vurdere landskabets betydning. I strategien knyttes der strategiske mål for forvaltningen af landskabet, som baggrund for kommunens planlægning og administration af de landskabelige interesser. Landskabets betydning vurderes efter en tretrins skala:

***1. Stor landskabelig betydning** med behov for **beskyttelse** har som udgangspunkt særligt karakteristiske landskaber i god tilstand og med høj sårbarhed. Med beskyt menes, at landskabernes specifikke karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder skal beskyttes mod forandringer, som kan svække eller udviske disse kvaliteter. Ofte omfatter disse områder også fredede områder, områder omfattet af strand-, å- og søbeskyttelseslinjer, større uforstyrrede landskaber, geologiske interesseområder, områder med store kulturarvsinteresser, særlige lokale naturområder og jordbrugsområder med særlige natur og landskabsinteresser.*

***2. Middel landskabelig betydning** med behov for **vedligeholdelse/forbedring** af landskabstræk har som udgangspunkt karakteristiske landskaber i middel tilstand, som er sårbare. Med vedligeholde menes, at landskabets specifikke karakter skal vedligeholdes f.eks. ved at understøtte, at den igangværende udvikling sker i overensstemmelse med den eksisterende landskabskarakter. Ofte omfatter disse områder kystnære arealer, lavbundsarealer og områder omfattet af fortidsminde- og skovbeskyttelseslinjer.*

***3. Lille landskabelig betydning** med mulighed for at **ændre og udvikle** har som udgangspunkt karaktersvage landskaber i dårlig tilstand og med lille sårbarhed. Med at ændre menes, at områderne kan ændres eller helt nyskabes ved at give plads til nye funktioner og landskabselementer, der kan give området en ny karakter og eventuelt visuelle oplevelsesmuligheder. Ved ændring skal der tages hensyn til karakteren af det omkringliggende landskab, og ændringerne bør ske i harmoni hermed. Hvor tilstanden er dårlig bør der tages initiativ til at forbedre tilstanden med respekt for landskabets karaktergivende elementer. Ofte omfatter disse områder ubeskyttede områder.*

styrke / tilstand	Særligt karakteristisk	Karakteristisk	Karaktersvag	Kontrasterende
God	Beskytte	Vedligeholde	Ændre	Konkret vurdering
Middel	Beskytte	Vedligeholde	Ændre	Konkret vurdering
Dårlig	Beskytte og forbedre	Vedligeholde og forbedre	Ændre	Konkret vurdering

Se kort der viser områdets strategiske mål for landskabet.

Strategiske mål for områdets planlægning

Områdets enkle karakter med de linjeformede hegn, veje og dige samt de store åbne flader bør bevares og styrkes. Hovedattraktion er udsigten til og adgangen til Nakskov Fjord og dens øer og næs mv. samt sammenhængen med Nakskov havn og by. Nakskovs sukkerfabrik, kirke og skibsværft bør fortsat bevares som orienteringspunkter i landskabet. Fremover bør der tages udgangspunkt heri og i mulighederne for etablering af nye og styrkelse af eksisterende rekreative muligheder i og omkring de fjordnære omgivelser og Det lollandske Dige. Kendetegnende for landskabet er - bortset fra vindmøller og erhvervsområdet i Nakskovs sydlige udkant – fraværet af dominerende, tekniske byggerier og anlæg. Det bør overvejes om det er muligt at forbedre oplevelses- og naturværdierne, herunder sammenhængen mellem de fjordnære strandenge, skove, moser og vandløb herunder også adgangen til disse.

Landskabets markante og rumdannende beplantning og det varieret terræn mod nord samt Det lollandske Dige mod syd giver gode udsigtsmuligheder og lange kig ud over landbrugslandet og fjorden. Her bør opmærksomheden henledes på at sikre sigtelinjer på

tværs af fjorden og mod Nakskov. Det er vigtigt at være opmærksom på fjord- og inddæmningslandskabets strukturer og skalaforhold i forbindelse med ændringer af bygnings- og dyrkningsstrukturen, - særligt de rumlige og visuelle kvaliteter i hegn, skovbryn mv. bør tages i betragtning. Eksempelvis i forbindelsen med ændring af vindmølleopstilling og skovrejsning, men også i forbindelse med sammenlægning af flere marker til større markstykker, ved opførelse af store produktionsanlæg, ved ændring af beplantninger og skel i landskabet, ved opstilling af solceller på landarealer mv.

Det er en udfordring at begrænse antallet af tekniske anlæg i sårbare landskaber. Ved at placere nye vindmøller i området mod at nedtage udtjente/fejlplacerede bør opmærksomheden rettes mod den kumulative effekt og også mod det opstillingsmønster, som skabes af nye i forening med eksisterende, hvor højder, form og bevægelseshastighed påvirker landskabsoplevelsen. Det anbefales, at der på baggrund af landskabsanalysen udarbejdes en plan for vindmøller i området, herunder for principperne for evt. nyopstilling, opstillingsmønstre og for nedtagning af eksisterende møller.

Stor landskabelig betydning. Behov for beskyttelse

B1. Stor landskabelig betydning for karakterområdet har fjord- og inddæmningslandskab.

• **Store tekniske anlæg og byudvikling**
Kan ikke anbefales, hvis det forringer landskabets visuelle, rumlige, naturgeografiske, strukturelle og kulturhistoriske kvaliteter.

• **Bygge- og anlægsprojekter, herunder terrænændringer og trafikanlæg**
Kan ikke anbefales, da det forringer landskabets visuelle, rumlige, naturgeografiske, strukturelle og kulturhistoriske kvaliteter.

• **Landbrugsudvikling**
Landbrugets udviklingsmuligheder bør sikres, men større udvidelser og ændringer kan ikke anbefales, hvis det forringer fjord- og inddæmningslandskabets rumlige, visuelle, naturgeografiske, strukturelle og kulturhistoriske kvaliteter. Eksempelvis vil store, nye staldbygninger, gylletanke og siloer ofte ødelægger indtrykket af et ellers værdifuldt landskab. Derfor bør der føres en restriktiv politik med hensyn til husdyrtilladelser og landzonetilladelser, og der bør stilles vilkår, der fremmer eller understøtter kulturhistorie, struktur, arkitektur og landskabets rumlig/visuelle kvaliteter.

• **Klimatiltag og turismeanlæg**
Kan anbefales, hvis det ikke forringer landskabets visuelle, rumlige, naturgeografiske, strukturelle og kulturhistoriske kvaliteter.

• **Vedligeholdelse af bebyggelse og pleje og reetablering af beplantning i udskiftningsskel og tilgroende arealer samt naturområder mv.**
Kan generelt anbefales.

• **Landskab**
Særlig udvalgte steder bør der genplantes hegn med udgangspunkt i kort fra 1800-tallet og der evt. plantes mindre skove for at forbedre landskabskarakteren og –oplevelsen, herunder skabe mere læ og variation, hvis det ikke forringer landskabets visuelle, rumlige, naturgeografiske, strukturelle og kulturhistoriske kvaliteter.

Middel landskabelig betydning. Behov for vedligeholdelse/forbedring

B2: Middel landskabelig betydning har de intensive landbrugsområder længst fra kysten på de gamle landområder.

• **Store tekniske anlæg og byudvikling**
Kan kun anbefales, i tilknytning til Nakskov og hvis det ikke forringe landskabets oplevelsesværdi, herunder de
naturgeografiske, strukturelle og kulturhistoriske kvaliteter.

• **Landbrugsudvikling**
Landbrugets udviklingsmuligheder bør sikres, men store husdyrbrug og biogasanlæg kan kun anbefales, hvis de ikke forringer landskabets oplevelsesværdi, herunder de strukturelle og kulturhistoriske kvaliteter.

• **Klimatiltag, turismeanlæg**
Kan anbefales, hvis det ikke forringer landskabets oplevelsesværdi, herunder de strukturelle og kulturhistoriske kvaliteter. Større turisme anlæg skal placeres i tilknytning til eksisterende turismeanlæg og afgrænses mod det åbne land.

• **Bygge- og anlægsprojekter**
Kan kun anbefales, hvis det ikke forringer landskabets oplevelsesværdi, herunder de strukturelle og kulturhistoriske kvaliteter.

• **Trafikanlæg**
Kan ikke anbefales, hvis det forringer landskabets oplevelsesværdi, herunder de strukturelle og kulturhistoriske kvaliteter.

• **Vedligeholdelse af bebyggelse og pleje og reetablering af beplantning i udskiftningsskel/ markskel samt naturområder mv.**
Kan generelt anbefales.

• **Landskab**
Særlig udvalgte steder bør der genplantes hegn med udgangspunkt i kort fra 1800-tallet og der evt. plantes mindre skove for at forbedre landskabskarakteren og –oplevelsen, herunder skabe mere læ og variation, hvis det ikke forringer landskabets visuelle, rumlige, naturgeografiske, strukturelle og kulturhistoriske kvaliteter.

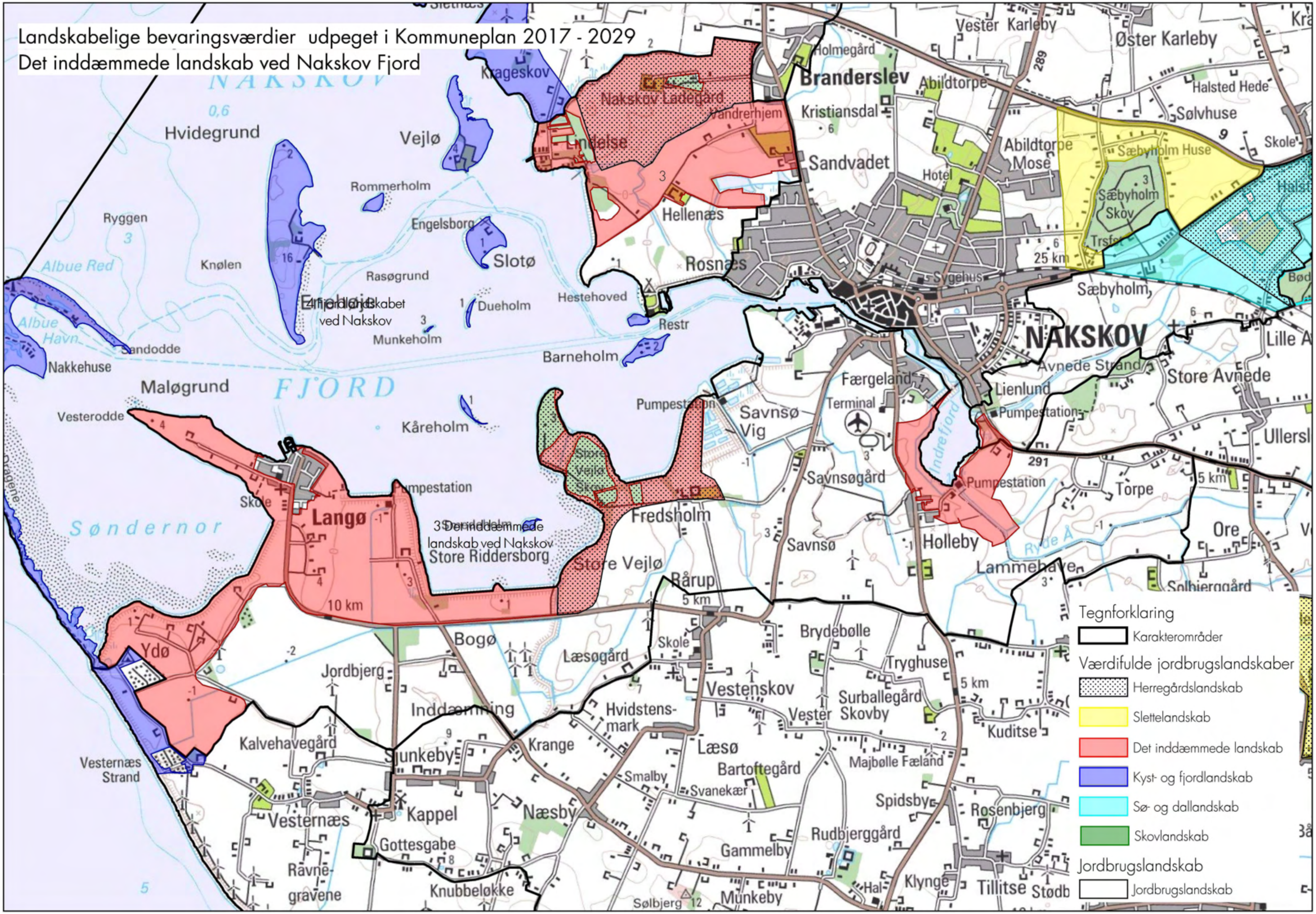
Lille landskabelig betydning. Mulighed for at ændre og udvikle
B3: Lille landskabelig betydning har erhvervsområdet syd for Nakskov.

• **Bygge- og anlægsprojekter**
I dette område vil der være plads til udvikling og forandringer under hensyntagen til karakterområdets generelle karaktertræk og også under hensynet til Nakskov Fjord og By. Områderne er afskærmet visuelt i forhold til omgivelserne ved hjælp af et højt dige.

• **Store tekniske anlæg**
Vindmøller og høje master mv. kan anbefales, hvis det ikke forringer landskabets visuelle og friluftsmæssige kvaliteter.

• **Vedligeholdelse af bebyggelse og pleje og reetablering af beplantning i markskel samt naturområder mv.**
Kan generelt anbefales.

• **Skovrejsning, landbrugsudvikling, klimatiltag, turismeanlæg, trafikanlæg mv.**
Kan anbefales, hvis der lokalt tages hensyn til landskabets oplevelsesværdi, herunder de strukturelle og kulturhistoriske kvaliteter.


Landskabelige bevaringsværdier udpeget i Kommuneplan 2017 - 2029
Det inddæmmede landskab ved Nakskov Fjord
Tegnforklaring
Karakterområder
Værdifulde jordbrugslandskaber
Herregårdslandskab
Slettelandskab
Det inddæmmede landskab
Kyst- og fjordlandskab
Sø- og dallandskab
Skovlandskab
Jordbrugslandskab
Jordbrugslandskab
NAKSKOV
FJORD
Hvidegrund
Vejlø
Rommerholm
Ryggen
Engelsborg
Slotø
Knølen
Albue Red
Rasøgrund
Dueholm
Hestehoved
Restr
Albue Havn
Sandodde
Nakkehuse
Munkeholm
Barneholm
Maløgrund
Vesterodde
Kåreholm
Søndernor
Langø
Skole
Pumpestation
Store Riddersborg
Store Vejlø
Fredsholm
Ydø
Jordbjerg
Bogø
Læsøgård
Inddæmning
Kalvehavegård
Vesternæs Strand
Vesternæs
Kappel
Gottesgabe
Ravnegravene
Knubbeløkke
Næsby
Krange
Hvidstensmark
Smalby
Svanekær
Læsø
Bartoftegård
Vestenskov
Vester Skovby
Surballegård
Brydebølle
Tryghuse
Rårup
Savnsø
Savnsøgård
Savnsø Vig
Terminal
Færgeland
Holleby
Lammehave
Rosnæs
Hellenæs
Nakskov Ladegård
Vandrerhjem
Sandvadet
Kristiansdal
Branderslev
Holmegård
Abildtorpe
Vester Karleby
Øster Karleby
Halsted Hede
Sølvhuse
Sæbyholm Huse
Sæbyholm Skov
Sæbyholm
Abildtorpe Mose
Hotel
Sygehus
Krageskov
Avnede Strand
Store Avnede
Lienlund
Torpe
Ore
Ullersl
Lille A
Indrefjord
Ryde Å
Solbjerggård
Kuditse
Majbølle Fæland
Spidsby
Rosenbjerg
Rudbjerggård
Gammelby
Klynge
Tillitse
Stødb
Munkeby
Sølbjerg
Sjunkeby
10 km
5 km
25 km
291
289

Til: udviklingsomraader@erst.dk (udviklingsomraader@erst.dk)
Fra: alhas@mariagerfjord.dk (alhas@mariagerfjord.dk)
Titel: Høringssvar fra Mariagerfjord Kommune
Sendt: 06-08-2021 13:58
Bilag: Høringssvar til forslag til landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen.pdf; Forslag Vækstplan Hadsund.pdf;

Hermed høringssvar fra Mariagerfjord Kommune. Der er er desuden vedhæftet forslag til vækstplan for Hadsund til videre dialog om byudviklingsønsker.

Venlig hilsen

Allan Hassing
Kommuneplanchef

Mariagerfjord Kommune

Center for Byråd, Personale og Strategi
Ndr. Kajgade 1
9500 Hobro
Telefon: +45 97113000
Telefon direkte: +45 97113041
alhas@mariagerfjord.dk
www.mariagerfjord.dk

Sikker mail sikkerpost@mariagerfjord.dk
Som myndighed må vi kun sende personfølsomme oplysninger pr. mail, hvis det sker til en sikker e-mailadresse.
Derfor sender vi mails til dig - og vil også bede dig sende mails til os - via din digitale postkasse på www.borger.dk
Borgerservice kan hjælpe dig, hvis du har spørgsmål til brug af din digitale postkasse.

Mariagerfjord Kommune

Sendt på mail til Bolig- og Planstyrelsen på mail udviklingsomraader@erst.dk

Center for Byråd, Personale og Strategi

Nordre Kajgade 1
9500 Hobro
Tlf. 97 11 30 00
raadhus@mariagerfjord.dk
www.mariagerfjord.dk

Journalnummer:
01.01.00-P17-1-17

Ref.: Allan Hassing (alhas)
Direkte tlf. 97113041
alhas@mariagerfjord.dk

Dato: 05-07-2021

Høringssvar til forslag til landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen

Byrådet i Mariagerfjord Kommune er glade for, at forslag til landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen indeholder nye udviklingsområder ved Mariager og Valsgård. Begge områder har stor betydning for byernes og kommunens udvikling.

Byrådet er dog uforstående overfor, at forslaget ikke omfatter de øvrige fem områder, som ønskes fatsholdt og indarbejdet i den endelige udgave af landsplandirektivet.

Det er Byrådes vurdering, at der ikke er ansøgt om udviklingområder, som omfatter arealer med særlige natur-, miljø- eller landskabsinteresser, som planloven foreskriver. Ingen af de ansøgte områder omfatter for eksempel arealer udpeget i det foreløbige grønne danmarkskort eller i de bevaringsværdige landskaber.

Byrådet anerkender, at flere områder er udpeget som større sammenhængende landskaber. De større sammenhængende landskaber i Marigerfjord Kommune er udlagt i kommuneplantillæg nr. 21 fra 2016. Det fremgår af retningslinje 2.16.1, at de større sammenhængende landskaber udgør en blå-grøn struktur i Mariagerfjor Kommune. Retningslinjen fastsætter, at beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier skal prioriteres inden for den blå-grønne struktur, herunder synlighed eller oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi eller værdi som rekreativt landskab.

Det fremgår endvidere af retningslinje 2.16.1, at der kan ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne. Ved byudvikling skal planlægningen af byranden sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.

Byrådet er ikke enige i den statslige vurdering af landskabsinteresserne og konkluderer, at udpegningen af større sammenhængende landskaber tillægges en al for restriktiv betydning. Det er Byrådets vurdering, at de planlægningsmuligheder og ændringer af arealanvendelse, der skabes med udpegning til udviklingsområder, ikke vil stride imod interesserne i det større sammenhængende landskaber i Mariagerfjord Kommune.

Der er især kritisk for udviklingen af Hadsund, at udviklingsområdet vest for byen ikke er medtaget i forslaget til landsplandirektivet. Hadsund er udpeget som hovedby og udviklingsdynamo for Mariagerfjord Kommune i den seneste kommuneplanstrategi og hovedstruktur. Udviklingen af hele Mariagerfjord Kommune er afhængig af, at der sikres tilstrækkelig udviklingsmuligheder ved alle kommunens fire hovedbyer. Byrådet ønsker derfor en særlig dialog om byudviklingsmulighederne ved Hadsund på baggrund af det medsendte forslag til vækstplan for Hadsund. Det skal bemærkes, at der er tale om et administrativt forslag til vækstplanen, der endnu ikke er behandlet politisk.

Byrådet ser frem til svar fra Bolig- og Planstyrelsen.

Venlig hilsen

Mogens Jespersen
Borgmester

Mariagerfjord Kommune

VÆKSTSPLAN HADSUND

Forslag 4. udkast

HVORDAN LÆSES PLANEN?

Vækstplanen er delt op i to dele:

Del 1 - Vækstplanen

Første del af planen beskriver den overordnede retning for boligudviklingen i Hadsund. Afsnittet redegør for principperne for Hadsunds boligudvikling. Hvor kan udviklingen ske? - og hvordan skal udviklingen ske?

Del 2 - Redegørelsen

Redegørelsen er en mere dybdegående beskrivelse af forudsætninger og hensyn, som har ligget til grund for vækstplanen.

Indhold

DEL 1 - VÆKSTPLANEN 3

Vision 4
Principper for byvækst 5
Hvor skal Hadsund udvikles? 6
Hvordan skal udviklingen ske? 7
Strategi for vækstområder 8
Vækstområde - nye boliger ved Højmarken 9
Vækstområde - nye boliger ved Molhøj 10
Vækstområde - nye boliger i Hadsund Syd 11

DEL 2 - REDEGØRELSE 12

Sådan læses redegørelsen 13
Rekreative kiler og beskyttet natur 14
Kystnærhedszone 16
Veje og stier 18
Grundvandsinteresser 19
Konsekvenszoner for husdyrbrug 21

Miljøscreening 22

DEL 1 - VÆKSTPLANEN

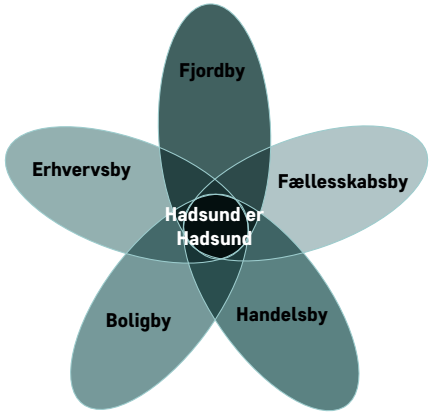
Vision

”Det skal være godt at bo, leve og arbejde omkring Danmarks smukkeste fjord.” Sådan lyder visionen for Mariagerfjord Kommune. ”Med Byerne Forrest” og derefter udviklingsstrategien ’Hadsund er Hadsund’

”Med Byerne Forrest” så på alle kommunens fire byer og deres indbyrdes roller for bosætning og udvikling omkring Mariager Fjord. Udviklingsstrategien for Hadsund dykker ned i byens udviklingspotentiale med fokus på byens fællesskaber, fortællingen og fysikken, hvoraf den fysiske udbygning er rammen for denne vækstplan.

Hadsund er mange byer - eller bykvaliteter - i én. Den særlige kombination af 5 stærke bykvaliteter er Hadsunds særlige styrke.

Hadsund er sig selv, og det betyder også, at byen skal udvikles med afsæt i de potentialer, som byen og dens borgere og virksomheder har. Der skal skabes fysiske rammer, stærke fortællinger og brede samarbejder, som bygger videre på byens styrker, som boligby, erhvervsby, handelsby, fjordby og fællesskabsby.



Udviklingsstrategien indeholder bl.a. to indsatser, der adresserer den fysiske udvikling, som er indarbejdet i denne vækstplan:

- **Vi vil styrke de grønne kiler, der forbinder skoven, byen og fjorden**. Fjorden og skoven rummer én samlet fortælling om Hadsunds placering i landskabet. Tilgængeligheden til naturen og den sammenhængende oplevelse af og nærhed til skoven, byen og fjorden er central for fortællingen om Hadsund som en perle ved fjorden.

- **Vi vil sikre et attraktivt boligudbud**. Hadsund er en boligby med et stærkt fællesskab. Det er vigtigt, at den fremtidige byudvikling kombineres med udvikling af rammerne for fællesskab. **Rekreative kiler** samt vækstområdernes forbindelse til de eksisterende by- og naturområder styrker fællesskabet, og et attraktivt boligudbud knyttes op på den eksisterende bys tilbud.

  Byen skal imødekomme forskellige målgrupper ved at tilbyde et bredt boligudbud, hvor der både er leje- og ejemuligheder i forskellige størrelser, der omfavner forskellige familiekonstellationer og livsstadier.

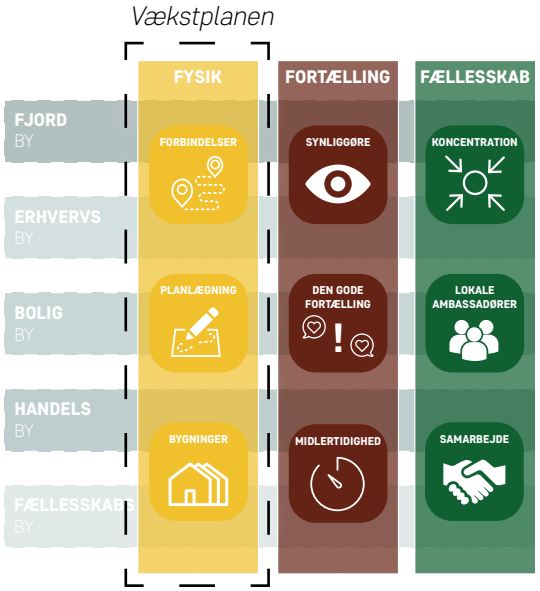
”Vi skal sikre en stærk fysisk sammenhæng i byen - både trafikalt og rekreativt, hvor byens kvaliteter er tilgængelige og kan fungere som kvaliteter for alle, som bor i, bruger eller besøger byen.”

- Udviklingsstrategi ”Hadsund er Hadsund”, december 2017

Vækstplan Hadsund

Det overordnede formål med Vækstplan Hadsund er at skabe en plan med et langsigtet perspektiv for byens udvikling. Det kræver en enkel og tydelig plan, der kan danne rammen for de kommende mange års udbygning af Hadsund.

Vækstplanen fastlægger på den baggrund fire vækstområder til boligformål i Hadsund. Boligområderne skal være med til at imødekomme behovet for et tidssvarende og mere varieret boligudbud.

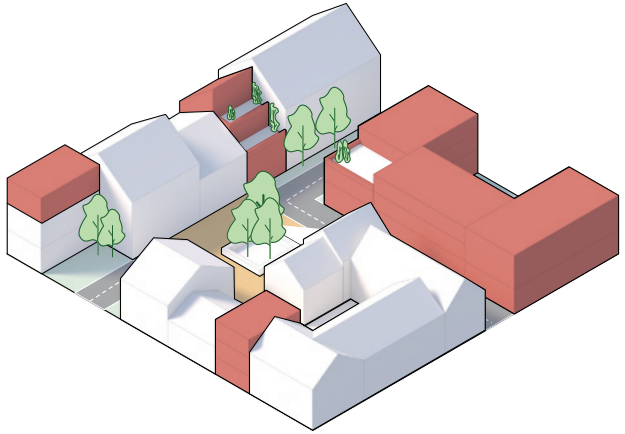


Principper for byvækst

Nye boligområder, der opleves grønne og blå

Ét princip i vækstplanen er, at byvæksten skal ske igennem nyudlæg af boligområder, som placeres i direkte forlængelse af den eksisterende by. Således tager byudviklingen udgangspunkt i den nuværende bygrænse, og udbygningen sker herfra. Det betyder også, at der ikke kan laves nye "satellitbyer" uden fysisk tilknytning til den eksisterende by.

Rekreative kiler skal give de nye boligområder karakter og kvalitet - samtidig med, at der skal værnes om Hadsunds særlige naturværdier og at regnvandet skal håndteres på en hensigtsmæssig måde. Kort sagt, de grønne og blå strukturer skal spille en stor rolle i disponeringen af de nye boligområder.



Nænsom fortætning i bymidten

Et andet princip i vækstplanen er, at der kan ske fortætning i bymidten. Der skal være mulighed for fortætning til bl.a. bolig- og erhvervsformål, hvor mulighederne opstår. Fortætning skal ske med omtanke og nænsomhed i forhold til den eksisterende by.

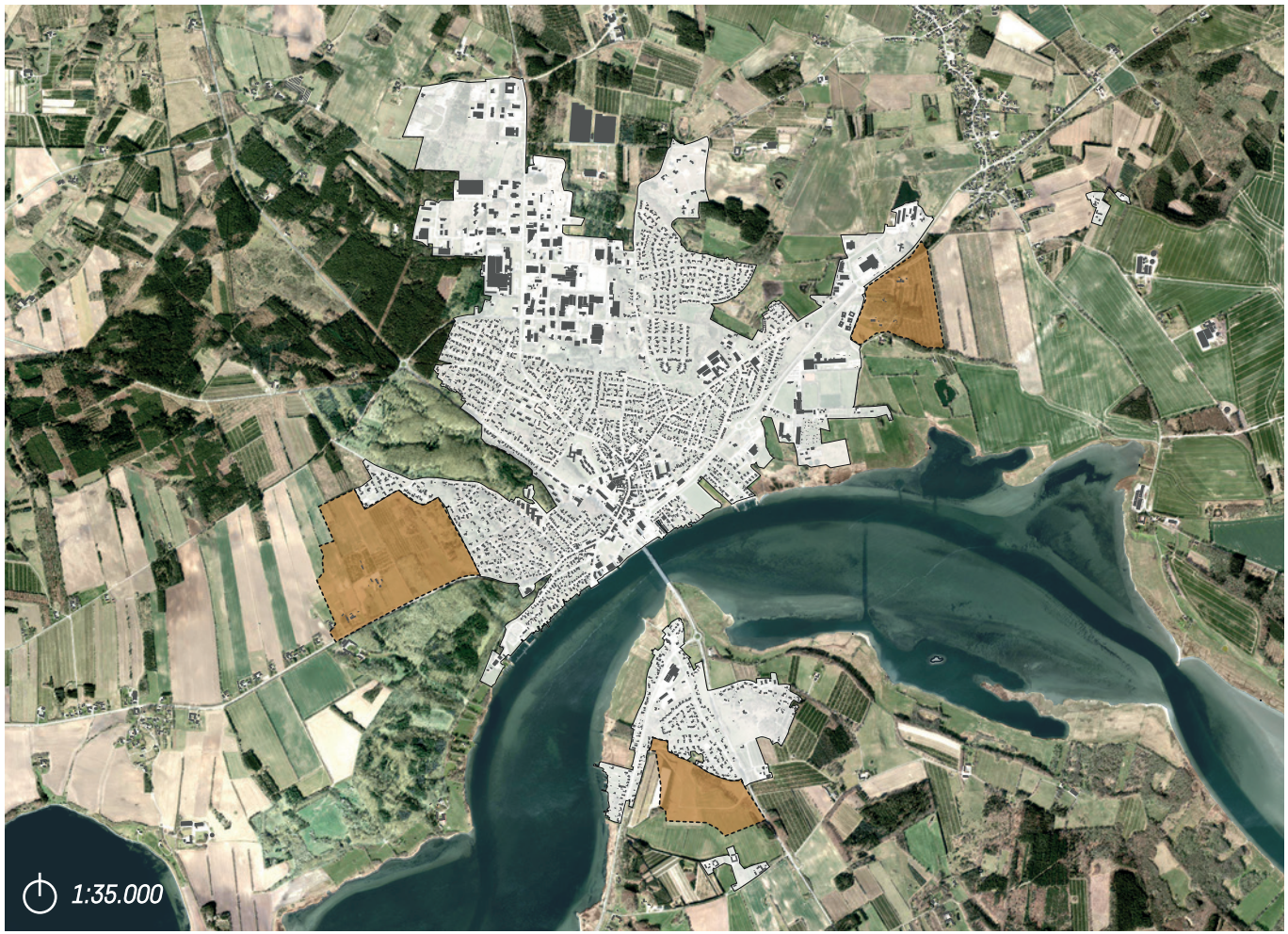
Hvor skal Hadsund udvikles?

Vækstplan Hadsund har fokus på, hvordan Hadsund fysisk skal udbygges - både med fortætning i den eksisterende by og med udvikling af nye områder fra den nuværende bygrænse og ud i det åbne land.

Hadsund er i kommuneplanens bymønster udpeget som hovedby og udviklingsdynamo. For at kunne fastholde denne rolle er det vigtigt, at der til stedse kan tilvejebringes tilstrækkelige byudviklingsmuligheder til boligudbygning.

Forudsætninger for udviklingen af Hadsund er:

- At udviklingen kobler nyudlæg til eksisterende byområder. Dette, fordi det er et lovkrav, men også for at styrke en sammenhængende by med stærke og forbundne byområder.
- At nyudlæg kobles op på og understøtter den eksisterende infrastruktur, og ikke mindst offentlige service i Hadsund.
- At udpegningen af nye boligområder kobles op på rekreative, stedbundne værdier, som god adgang til skov og fjord, som er et væsentligt bosætningsparameter i Hadsund.
- At områder til vækst svarer til behovet, og dermed hindrer spredt vækst.
- At der med en række principper for den videre detailplanlægning stilles krav til bebyggelsen, så de har minimal påvirkning af kystlandskabet. Bl.a. disponering, byggehøjder og grønne kiler, der skærmer bebyggelsen.



Oversigtskort over vækstområder i Hadsund.

Hvordan skal udviklingen ske?

De blå og grønne strukturer som ramme for ny byvækst

Naturen i og omkring Hadsund er kendetegnet ved de karaktergivende blå og grønne strukturer. Disse er afgørende kvaliteter, der skal udnyttes til at skabe gode rammer for udbygning af byen. I vækstplanen sikres de landskabelige værdier ved, at der stilles krav om, at der i udviklingen af byen skal skabes et sammenhængende net af nye rekreative kiler, der forbindes med de eksisterende naturområder.

De rekreative kiler bygges dels op omkring de eksisterende naturelementer, så som skove, gravhøje, vandhuller m.m., og dels omkring afledning af regnvand på overfladen. I de rekreative kiler kan der være mulighed for bl.a. motionsstier, mountainbikestier, shelters, bålpladser og lignende rekreative aktiviteter.

Vækst kobles på eksisterende by og infrastruktur

De nye vækstområder skal kobles op på de eksisterende byområder, herunder i særdeleshed på områder med skole samt pasnings- og fritidstilbud. Udbygningen skal ske via en udbygning 'indefra-og-ud'.

Vækstplanen sikrer en udvikling, der udnytter den eksisterende infrastruktur, så de nye boligområder skal kobles til det eksisterende vej- og stinet.

Velafgrænsede udlæg til nye vækstområder

Hadsund er i dag kendetegnet ved en tydelig, funktionel indretning med en klar adskillelse mellem byens bolig- og erhvervsområder. Desuden fremstår byen med en markant afgrænsning mellem land og by ved de omkringliggende grønne, rekreative kiler. Disse kendetegn ønskes videreført i udbygningen af byen.

Vækstplanen sikrer velafgrænsede udlæg til nye boligområder mod både øst, vest og syd, hvor der i forvejen er eksisterende boligområder.

Strategi for vækstområder

Vækstområder skal følge regnvand

Udviklingen af Hadsund skal ske inden for udvalgte vækstområder. Afgrænsningen af de enkelte vækstområder er defineret af afstrømningsområderne, dvs. det område, som afleder regnvand til samme sted.

Med Mariagerfjord Kommunes Klimahandlingsplan fra 2018 følger bl.a., at der skal etableres anlæg til afledning af regnvand på overfladen, som skal betjene et helt afstrømningsområde. Inden planlægning af et vækstområde kan igangsættes, kræves der derfor et overblik over regnvandsstrategien for hele afstrømningsområdet, herunder en stillingtagen til, hvor regnvandsanlæg skal placeres. Af økonomiske hensyn skal der etableres regnvandsanlæg for ét afstrømningsområde ad gangen. Herefter kan arealerne omkring dette anlæg udbygges.

Detailplan for et helt vækstområde

Inden realisering af hele eller dele af det enkelte vækstområde kan påbegyndes, skal der udarbejdes en detailplan for hele vækstområdet - og for nogle emner skal der også ses endnu bredere.

Detailplanen for et vækstområde skal først og fremmest redegøre for, hvordan de grønne og blå strukturer, så som rekreative kiler, beskyttede naturområder, søer, vandløb og arealer til vandhåndtering, skal fastlægges. De blå og grønne strukturer skal ikke blot fastlægges inden for det enkelte vækstområde, men også i forhold til de øvrige, overordnede elementer i vækstplanen.

Derefter skal detailplanen redegøre for placering af veje, stier og bebyggelse.

Endelig er det også vigtigt i en Hadsund-kontekst, at der tages hensyn til, hvordan ny bebyggelse evt. påvirker kystlandskabet.

Udvalgte vækstområder

På de følgende sider gennemgås de konkrete vækstområder i Hadsund. Det være sig følgende områder, som planlægges omdannet til fremtidige boligområder:

- Højmarken
- Molhøj
- Hadsund Syd

En vurdering af evt. påvirkning på Natura 2000-områder vil følge den konkrete planlægning.

Bygherreaftaler
Med udgangspunkt i nærværende Vækstplan Hadsund vil der blive udarbejdet retningslinjer for bygherreaftaler for, hvordan udgifterne til udvikling og anlæg af de rekreative kiler, arealer til vandhåndtering, veje, stier m.v. fordeles mellem bygherren og Mariagerfjord Kommune.

Vækstområde - nye boliger ved Højmarken

Nyt boligområde ved Højmarken

Ved Højmarken i den vestlige del af Hadsund planlægges et vækstområde til nye boliger.

Vækstområdet vil få adgang fra Markedsgade og Hobrovej. Her etableres der adgang til den overordnede vej, Hobrovej, da Markedsgade på forholdsvist kort sigt vurderes ikke at kunne bære yderligere trafik.

Kortet viser den omtrentlige udstrækning af hele vækstområdet ved Højmarken. Desuden vises en principiel placering og udstrækning af de rekreative områder samt arealer til vandhåndtering.

Oversigtskort over det fremtidige vækstområde ved Højmarken i den vestlige del af Hadsund.

Vækstområde - nye boliger ved Molhøj

Nyt boligområde ved Molhøj

Ved Molhøj i den østlige del af Hadsund planlægges et vækstområde til nye boliger.

Vækstområdet vil få adgang fra Kjeld H. Jensens Vej.

Kortet viser den omtrentlige udstrækning af hele vækst-området ved Molhøj. Desuden vises en principiel placering og udstrækning af de rekreative områder samt arealer til vandhåndtering.

Oversigtskort over det fremtidige vækstområde ved Molhøj i den østlige del af Hadsund.

Vækstområde - nye boliger i Hadsund Syd

Nyt boligområde i Hadsund Syd

I den sydlige del af Hadsund er der i forvejen lokalplanlagt for et vækstområde til nye boliger. Området er dog ikke realiseret endnu.

Vækstområdet får adgang fra Mariagervej og Gl. Randersvej, hvor vejadgangen sker i princippet via en stamvej.

Kortet viser den omtrentlige udstrækning af hele vækstområdet i Hadsund Syd. Desuden vises en principiel placering og udstrækning af de rekreative områder samt arealer til vandhåndtering.

Oversigtskort over det fremtidige vækstområde i den sydlige del af Hadsund.

DEL 2 - REDEGØRELSE

Sådan læses redegørelsen

DEL 2 - REDEGØRELSE

Del 2 indeholder en indeholder en nærmere beskrivelse af de elementer og de afvejninger, som har ligget til grund for vækstplanens udpegninger af vækstområder i Hadsund.

Vækstområderne er opstået ud fra en afvejning imellem de rekreative kiler, naturintesser samt hensyn til grundvandsinteresser og konsekvenszonerne omkring husdyrbrug.

Redegørelsen er bygget op omkring følgende, ikke-udtømmende liste med emner:

- **Rekreative kiler og beskyttet natur**

  De rekreative kiler er dannet på baggrund af de blå og grønne kiler. I de blå kiler skal der etableres anlæg til afledning af regnvand på overfladen. De grønne kiler er defineret med udgangspunkt i de eksisterende naturbeskyttede og fredede områder.

- **Kystnærhedszone**

  Der gælder en 3 km kystnærhedszone, hvilket betyder, at det ikke er muligt uden for kystnærhedszonen at udlægge nye vækstområder i Hadsund, der samtidig ligger i direkte tilknytning til den eksisterende byzone. Der er vurderet én alternativ placeringsmulighed, som dog ikke er relevant.

- **Veje og stier**

  Der fastlægges et net af veje og stier, der forbinder boligområderne med den eksisterende by.

- **Grundvandsinteresser**

  Grundvandsinteresserne og BNBO (Boringsnære Beskyttelsesområder) er undersøgt. Grundvandsinteresserne er markeret, hvor de er på nuværende tidspunkt, men de vil sandsynligvis blive ændret, og må derfor betragtes som et opmærksomhedspunkt.

- **Konsekvenszoner for husdyrbrug**

  Husdyrbrug er registreret som et opmærksomhedspunkt. Det vil altid være en konkret vurderingssag, når der byudvikles i nærheden af husdyrbrug.

- **Øvrige opmærksomhedspunkter**

  I forbindelse med udarbejdelsen af vækstplanen har der været et overordnet fokus på grundvandsinteresser og eksisterende husdyrbrug. De to temaer har dog ikke direkte indgået i grundlaget for planen.

Rekreative kiler og beskyttet natur

Med naturarealer af høj kvalitet har Hadsund en unik beliggenhed. Muligheden for at komme ud i denne natur er en enestående kvalitet, når man bosætter sig i Hadsund - og den skal udnyttes!

I Vækstplanen sker dette ved at udlægge nye vækstområder med rekreative kiler og integrerede stier, som skal binde de nye boligområder sammen med det eksisterende net af stier og rekreative områder i Hadsund.

De rekreative kiler er dannet ud fra princippet om "at gøre en dyd af nødvendigheden". Det vil sige, at alt det, der i forvejen skal tages højde for i planlægningen, dvs. fortidsminder, naturområder, landskabsværdier m.v. samt regnvandsanlæg, skal indarbejdes i de rekreative kiler. Dermed bliver disse elementer ikke "hindringer" for planlægningen, men bliver i stedet udnyttet til at sikre en værdi for bosætningen. Dette er en helt afgørende kvalitet i Vækstplanen.

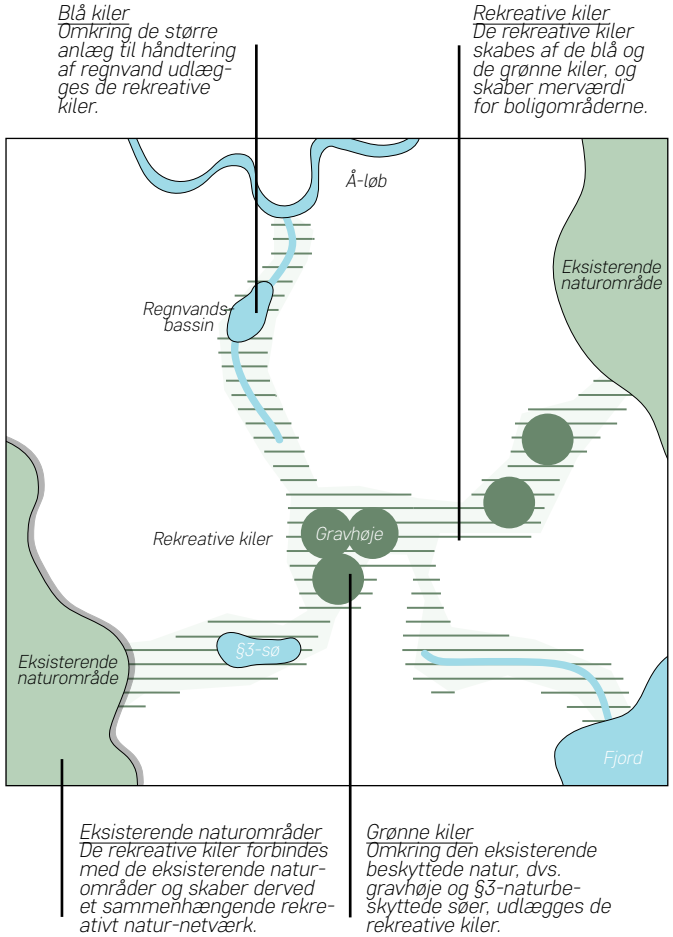
De blå og grønne kiler
Overordnet er de rekreative kiler dannet på baggrund af blå og grønne kiler.

De blå kiler er defineret med udgangspunkt i behovet for at kunne håndtere regnvand på overfladen. I henhold til Mariagerfjord Kommunes Klimahandlingsplan fra 2018 skal nedbør fremover i højere grad håndteres på terrænet - i stedet for i kloakker. Det indebærer, at der skal etableres anlæg til afledning af regnvand på overfladen, som skal betjene et helt afstrømningsområde. Et afstrømningsområde er det opland, som afleder regnvand til den samme recipient (f.eks. fjorden eller en å).

De blå kiler er placeret i de lavninger i terrænet, hvor vandet i et vækstområde samler sig og hvor det løber hen. Ud fra dette skal der også etableres regnvandsbassiner til opsamling og forsinkelse af regnvand.

Vandet er dermed med til at give en øget værdi og kvalitet i rekreative kiler og dermed også en værdiskaber for de nærliggende boligområder.

De grønne kiler er defineret med udgangspunkt i de eksisterende naturområder samt de beskyttede og fredede områder, så som gravhøje, søer og § 3-naturbeskyttede områder. Inden for disse områder kan der alligevel ofte ikke ske byudvikling, og derfor er de indarbejdet og knyttet sammen i de rekreative kiler.



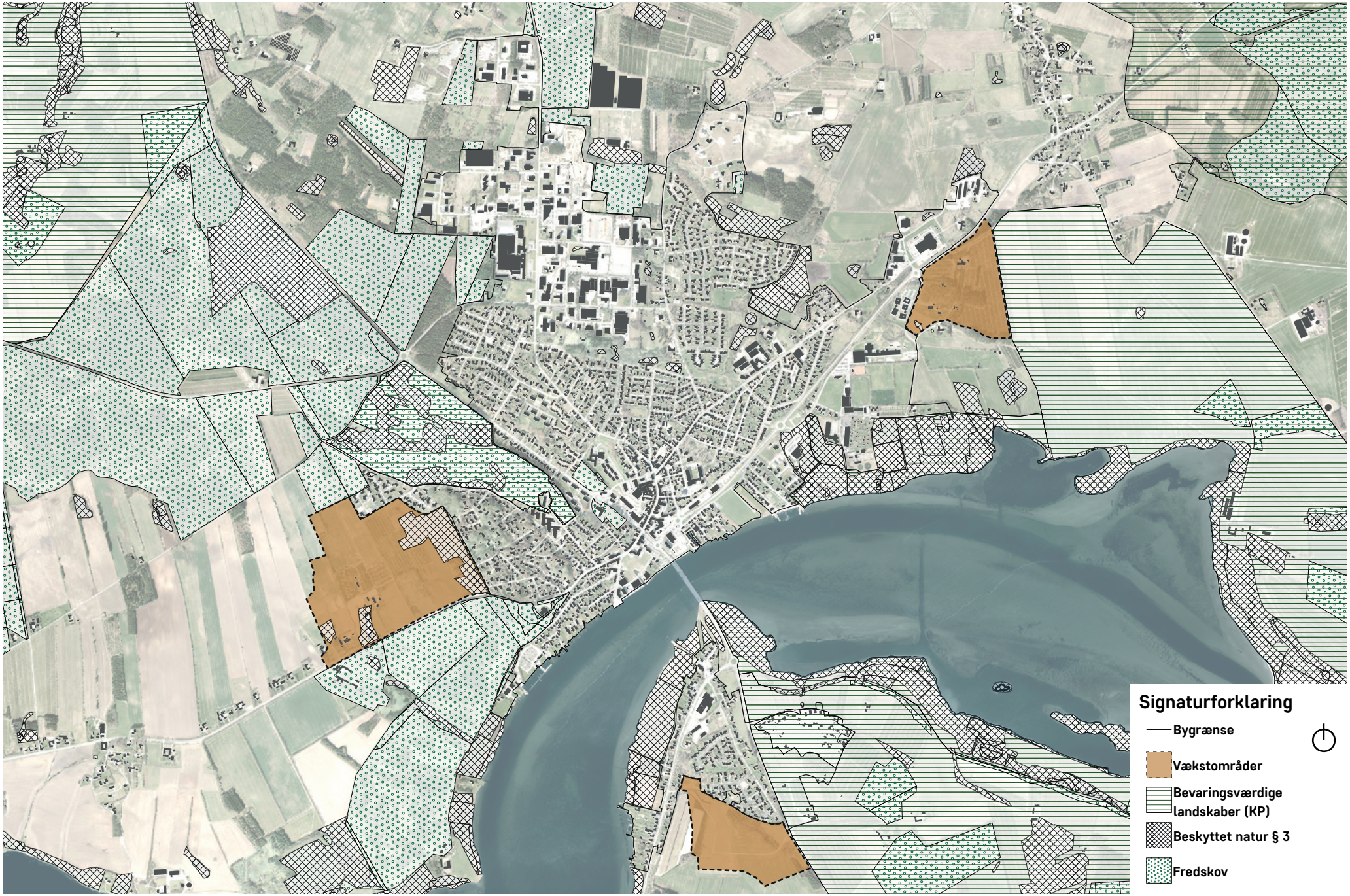
Principskitse for dannelsen af de rekreative kiler.

Principper for de rekreative kiler

- De grønne og blå kiler skal have karakter af rekreative naturkiler.
- Inden for de rekreative kiler skal der etableres regnvandsbassiner, der skal kunne tilbageholde og aflede vand.
- Der skal etableres et sammenhængende stinet i de rekreative kiler.

Større biodiversitet
Mariagerfjord Kommune vedtog i foråret 2019 en biodiversitetspolitik, der opsætter rammerne for kommunens langsigtede arbejde med natur og biodiversitet. Et ben i politikken er, at kommunen skal gå forrest med at sikre den eksisterende natur og skabe rum for ny natur. Et andet ben er, at kommunen skal sikre adgang til naturen og fortælle borgere og turister om de naturværdier, der findes i landskaberne.

Ved at tænke naturzoner ind i de rekreative kiler er vækstplanen med til at sikre den eksisterende, værdifulde natur, samtidig med, at den skaber mulighed for at forbedre borgernes og turisternes adgang til naturen.



Kort med beskyttet natur i Hadsund.

Kystnærhedszone

Hovedbyen Hadsund
Udgangspunktet for udvikling af Mariagerfjord Kommune er kommunens største byer; Arden, Mariager, Hadsund og Hobro, samt Kattegatkysten. Byerne ligger fordelt i hele kommunen. Det betyder, at udviklingen skal sikres i hele Mariagerfjord Kommune ved at styrke og udvikle hovedbyerne i sammenhæng med deres opland.

Hadsund er udviklingsdynamo for den østlige del af Mariagerfjord Kommune som centrum for bosætning og erhvervsudvikling. Byen er samtidig leverandør af offentlig og privat service til et stort opland. Byens betydning og udvikling skal sikres ved, at der er udlægges tilstrækkelige vækstområder.

Rummelighed og behov
Der er på nuværende tidspunkt udlagt ca. 12 ha. til boligformål. Befolkningsprognosen fra 2021 bygger på en forventning om, at der opføres ca. 20 parcelhuse om året i den næste 12-årige planperiode. Det medfører et behov på ca. 30 ha. til boligformål, hvis der i gennemsnit opføres ca. 8 boliger pr. ha. Der skal derfor udlægges yderligere ca. 15 ha. til boligformål, så behovet for den næste 12-årige planperiode er dækket.

Kystnærhedszonen
Hadsund ligger inden for kystnærhedszonen, der er en 3 km bred planlægningszone, der dækker alle landets kyster. Planloven kræver, at der er en særlig funktionel eller planlægningsmæssig begrundelse, når der planlægges for nye vækstområder i zonen.

Ved Hadsund er det ikke muligt uden for kystnærhedszonen at udlægge nye vækstområder, der samtidig ligger i direkte tilknytning til den eksisterende byzone. Løsrevne vækstområder uden for kystnærhedszonen vil skabe byspredning og dårligt fungerende byer, der bryder med planlovens krav om, at byudvikling skal ske 'inde-fra-og-ud' i forhold til eksisterende byzone.

Påvirkning på kystlandskabet
Vækstområdet ved Højmarken i den vestlige del af Hadsund har ingen visuel kontakt til eller fra kysten omkring Mariager Fjord. Det vurderes, at området vil medføre en stærkt begrænset påvirkning på kystlandskabet. Det største del af området er beliggende i landskabstypen, kaldet "skovlandskab med mosaik". Den nye bebyggelse skal tilpasses, så landskabets sammensatte karakter af natur- og halvkulturområder, dyrkede marker og plantage/skov opretholdes. Det kan blandt ske ved at indpasse byggeriet i forhold til den eksisterende beplantning og ved at bevare de nuværende beplantningsbælter og skel i landskabet.

Vækstområdet ved Molhøj i den østlige del af Hadsund ligger i det flade kystlandskab ned til Mariager Fjord. Det er afgørende, at fremtidigt byggeri indpasses i forhold til landskab, den eksisterende bebyggelse og beplantning, så påvirkningen på kystlandskabet minimeres mest muligt. Byggeriet skal visualiseres i forbindelse med det konkrete projekt og udarbejdelse af lokalplanen for området.

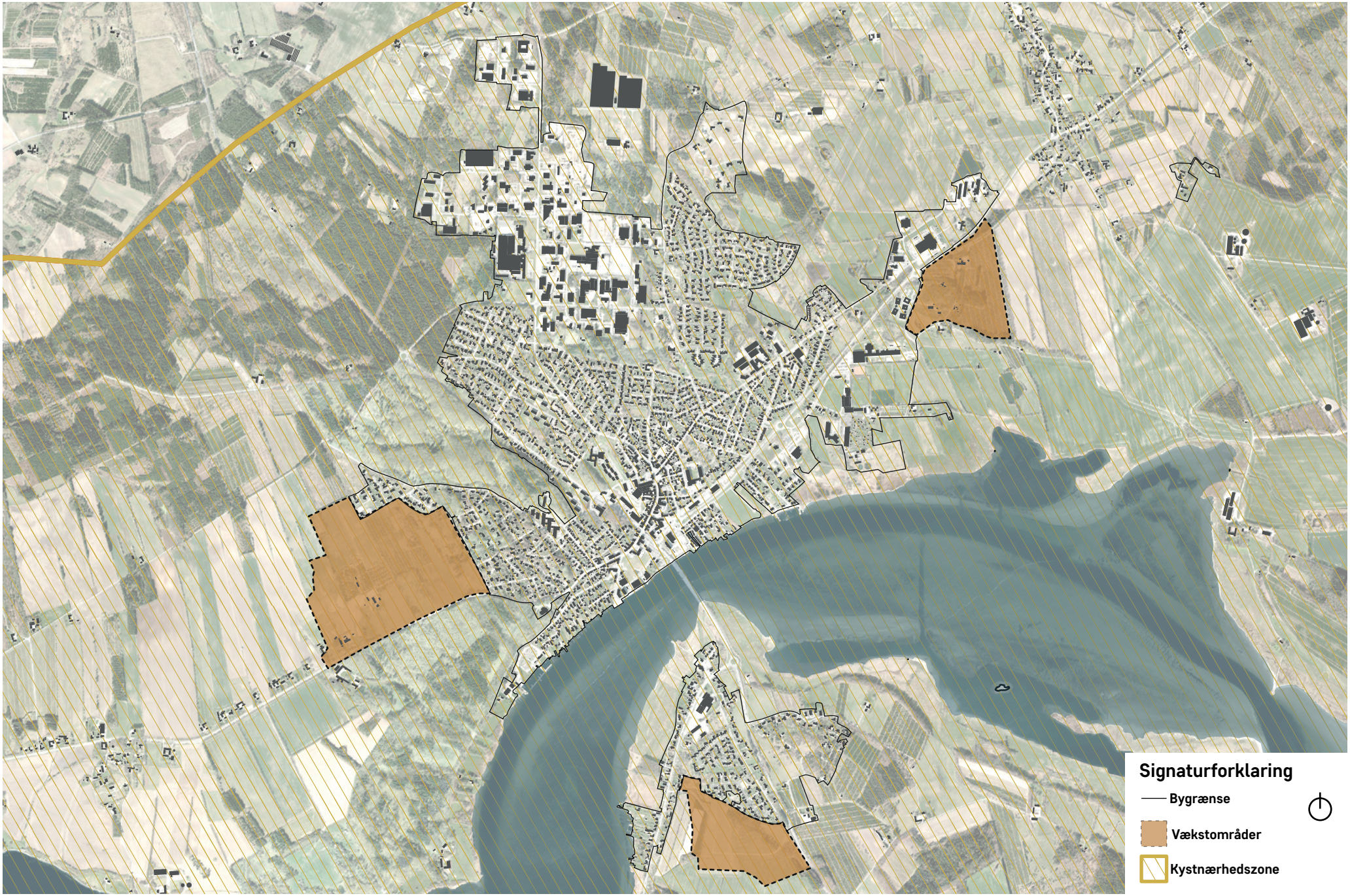
Alternative placeringsmuligheder
Nye vækstområder skal respektere beskyttelses- og fredningsinteresser. Vækstområder til boligformål skal samtidig placeres i tilknytning til eksisterende boligområder og adskilles fra erhvervsområder, så boliger ikke påvirkes af støj, røg og støv.

I Hadsund betyder det, at der kun er én alternativ placeringsmulighed for boliger nordøst for byen. Dette er vist på illustration til højre. Se desuden oversigtskort på efterfølgende side, som viser placering af kystnærhedszonen.

Den alternative placeringsmulighed begrænses mod vest af et fælles rensningsanlæg, der betjener hele Mariagerfjord Kommune. Mod sydøst begrænses området af et eksisterende erhvervsområde - rammeområde HAD.E.5. Området ligger øst for rammeområde HAD.R.6, der er planlagt som et sammenhængende grønt bælte, der skal afgrænse Hadsund mod øst. Det vil være uhensigtsmæssigt at bryde med dette planlægningsprincip, ved udlægge arealer til byudviklingsformål øst for denne afgrænsning. Området opleves løsrevet i forhold til den eksisterende by og langt væk fra bymidtens serviceudbud. Der har været en stærkt begrænset interesse for de sidste byggegrunde ved kvarteret ved Bøgelunden, der ligger umiddelbart vest for området.

Den alternative placeringsmulighed er desuden delvist beliggende i nitratfølsomt vandindvindingsområde samt lavbundsareal. Begge typer af arealer bør så vidt muligt friholdes for nye byudviklingsområder. En større byudvikling i området kan endvidere medføre behov for etablering af den ringvej, der er udlagt i Kommuneplan 2013-2025. Det vurderes på den baggrund, at det er uhensigtsmæssigt at anvende området til byudvikling.

Oversigtskort, som viser kystnærhedszonen. Den runde, gule markering viser forslag til alternativ placeringsmulighed for vækstområde, som dog ikke vurderes aktuel.



Kort med kystnærhedszone.

Veje og stier

Et afgørende element for at vækstområderne bliver integreret med den eksisterende by, de eksisterende naturområder og den eksisterende overordnede infrastruktur er, at der sikres en hensigtsmæssig udbygning af vej- og stinettet.

Hadsunds eksisterende vej- og stinet fungerer godt på nuværende tidspunkt, og vil som udgangspunkt kunne rumme den øgede belastning fra de nye vækstområder.

Veje
Den fremtidige vejstruktur i vækstområderne vil være bundet op på de eksisterende overordnede veje. De nye vækstområder får derfor som udgangspunkt vejadgang til eksisterende overordnede veje ad stamveje eller boligveje. Der vil dog af trafiksikkerhedsmæssige hensyn være fokus på at undgå, at boligområder får direkte adgang til de overordnede veje; Alsvej, Himmelandsgade, Hobrovej, Mariagervej og Randersvej.

Vækstområderne vil således få følgende vejadgange:

- Vækstområdet ved Højmarken vil få adgang fra Markedsgade og Hobrovej. Her etableres der adgang til den overordnede vej, Hobrovej, da Markedsgade på forholdsvist kort sigt vurderes ikke at kunne bære yderligere trafik.
- Vækstområdet ved Molhøj vil få adgang fra Kjeld H. Jensens Vej.
- Vækstområdet Hadsund Syd får adgang fra Mariagervej og Gl. Randersvej. Også her brydes princippet med vejadgang til en overordnet vej, men adgangen sker i princippet via en stamvej.

Stier
Stistrukturen har overordnet to formål;

- At sikre en sikker og tryg adgang til centrum samt skolen og hallen.
- At forbinde og sikre adgang til de nye rekreative kiler og eksisterende naturområder.

Der skelnes derfor overordnet mellem transportstier og rekreative stier.

Transportstierne
En vigtig del af infrastrukturen er de såkaldte transportstier. Transportstierne skal koble udviklingsområderne sammen med bycentrene, og gøre det nemt og sikkert at komme til centrum samt skolen og hallen.

På transportstierne er der fokus på tryghed og fremkommelighed.

De rekreative stier
De rekreative stier, som ligger i de rekreative kiler, er hovedsageligt tiltænkt en rekreativ funktion - gåture, løb, moutainbike og lignende - men de vil naturligvis i visse tilfælde have en dobbeltfunktion som transportsti.

Der vil dog være forskel på de to stityper i form af f.eks. belægning, bredde og belysning.

Grundvandsinteresser

Det er Mariagerfjord Kommunes ansvar at sikre rent grundvand til byens borgere - nu og i fremtiden. Dette hensyn varetages gennem planlægning af anvendelsen på de arealer, som ligger over grundvandsmagasinerne.

Grundvandshensynet i Vækstplan Hadsund
Med udgangspunkt grundvandshensyn, er der i vækstplanen taget følgende hensyn til grundvandet:

- De bynære boringsoplande (BNBO) og de særlige indsatsområder friholdes helt for byudvikling. I stedet søges områderne indarbejdet i de rekreative kiler.

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande kan som udgangspunkt udlægges til byudvikling, dog med forbehold for visse virksomhedstyper.

I Vækstplanen er det særlige indsatsområde ved Højmarken udlagt som byudviklingsområde. Det skyldes, at Mariagerfjord Vand A/S arbejder med ændringer af vandværkets boringer og indvindingsområder. Vandselskabet har bedt om, at Vandværks BNBO- og indsatsplaner udskydes til der er taget endelig stilling til nye placeringer og indvindinger.

Mariager Kommune vil i samarbejde med vandselskabet pege på nye placeringer af boringer, der ikke er sammenfaldende med eksisterende byzoner eller fremtidige byudviklingsområder. Det forventes afklaret inden byudviklingen når frem til området ved Højmarken.

Forhold, som har ligget til grund for grundvandshensynene, er:

Forsyningsstrategi
Vandforsyningen med drikkevand i Hadsund sker fra Mariagerfjord Vand A/S's vandværker. Vandselskabet arbejder på at forbedre kvaliteten af drikkevandet og forsyningssikkerheden med nye kildepladser.

Grundvandsbeskyttelse
En del af grundvandsbeskyttelsen sker gennem kommunernes fysiske planlægning samt kommunens indsatsplanlægning i medfør af vandforsyningsloven. Miljøstyrelsen har ansvar for at kortlægge forureningssårbarheden af drikkevandsressourcen til vandværkerne.

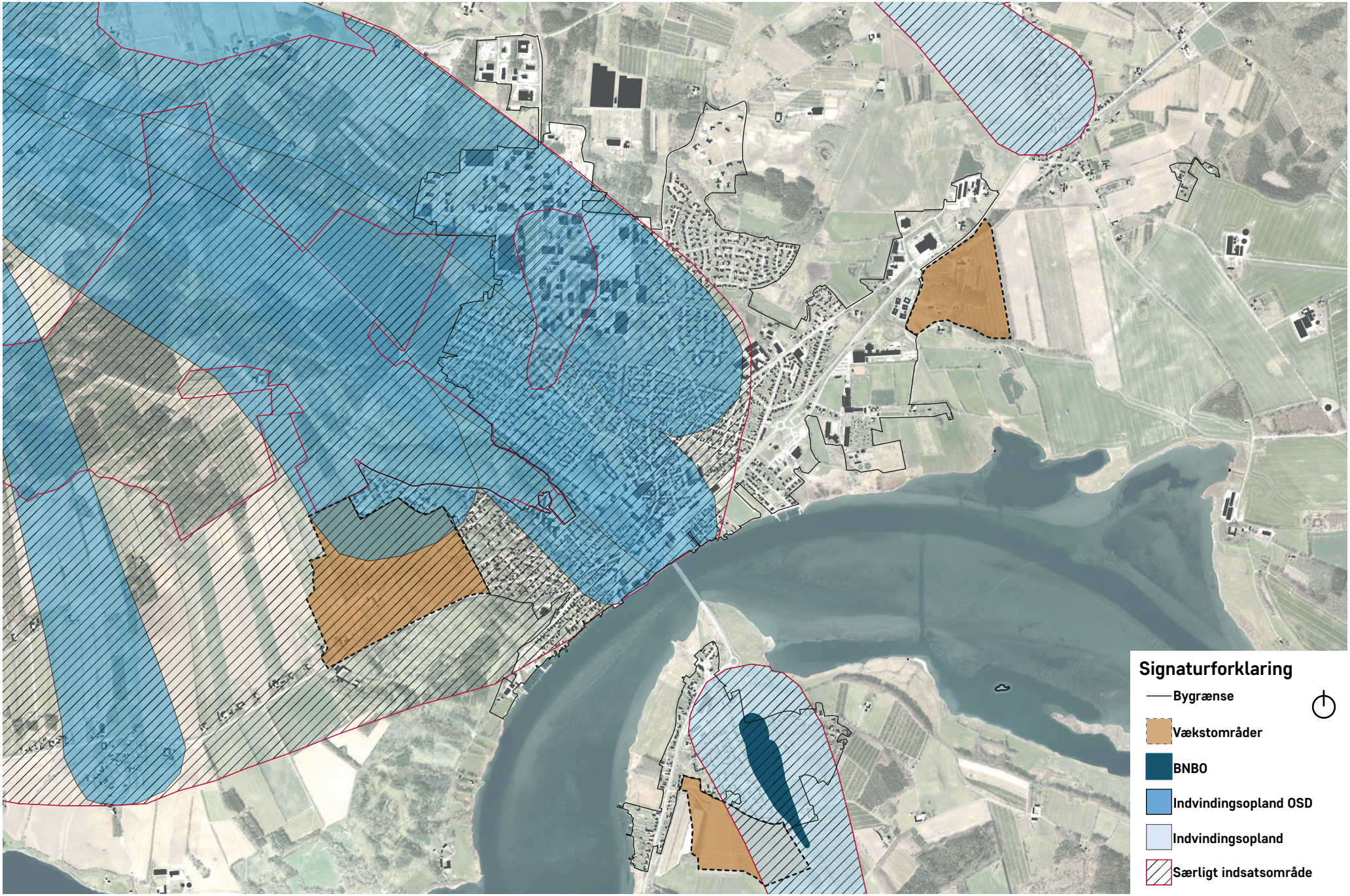
Resultatet af denne kortlægning vises i udpegningen af:
- Områder med Særlige Drikkevandsinteresse (OSD)
- Indvindingsoplande
- Grundvandsdannende oplande
- Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI)

Udpegningen fastlægger de geografiske rammer for en målrettet grundvandsbeskyttelse. Nye kildepladser indebærer nye indvindingsoplande og fremtidig tilhørende beskyttelseszoner.

Indsatsplan for beskyttelse af grundvandet
Mariagerfjord Vand A/S har bedt om Mariagerfjord Kommune om, at vandværkets BNBO- og indsatsplaner udskydes til der er taget endelig stilling til nye placeringer og indvindinger.

Indsatsplaner vil normalt indeholde krav om, at kommuneplanlægningen sikrer, at nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI), boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) og de grundvandsdannende oplande som hovedregel friholdes for byudvikling.

Det kan også være et krav i indsatsplanen, at Mariagerfjord Vand A/S skal indgå aftaler om dyrkningsrestriktioner i områder udpeget som "arealer med særlig indsats" samt i BNBO-områderne til alle boringer.



Kort med grundvandsinteresser.

Konsekvenszoner for husdyrbrug

Ved udarbejdelse af lokalplaner skal der ifølge planloven redegøres for gener i form af lugt, støv og støj.

Husdyrbrug kan alt efter deres karakter og størrelse lugte en del, og som det fremgår af illustrationen til højre, findes der kun få husdyrbrug i områderne omkring Hadsund.

Størrelsen og omfanget samt placeringen af husdyrbrug kan ændres sig over tid. Det er den enkelte landmand, som har ansvaret for at indberette eventuelle ændringer af husdyrbruget,

Det er derfor vigtigt at være opmærksom på husdyrbrug i forbindelse med planlægningen. Ikke blot i forbindelse med lokalplaner, men især også i forbindelse med igangsætningen af den overordnede kommuneplanlægning.

Det kan være meget uhensigtsmæssigt at skulle planlægge byudvikling "omkring" lugtkonsekvenszonen for et husdyrbrug.

På illustrationen til højre er der ikke differentieret på størrelse eller omfang på de allerede eksisterende husdyrbrug i og omkring Hadsund. Det er derfor vigtigt, at det i hvert enkelt tilfælde undersøges nærmere. De viste husdyrbrug spænder bredt - lige fra høns til kvæg, hvor forskellen på både størrelse og lugt er væsentligt stor.

Oversigtskort, som viser placering af husdyrbrug.

MILJØVURDERING AF PLANEN

Screening af Vækstplan Hadsund.

Der er foretaget en screening af vækstplanen, fordi det, jf. § 8, stk. 2 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)", fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser. Screeningen tager udgangspunkt i det miljøbegreb, der er defineret i lovens § 1, stk. 2.

Ved afgørelse af, om vækstplanen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, er der, jf. lovens § 10, stk. 1, taget hensyn til kriterierne i bilag 3.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Har planen indflydelse på andre planer, herunder også planer der indgår i et hierarki?	x				Vækstplanen er ikke en formel plan, der sætter rammer for andre planer. Der er udelukkende tale om en administrativ plan, der er retningsgivende for Mariagerfjord Kommunes administration.
Fremmer planen bæredygtig udvikling?	x				
Er der miljøproblemer af relevans for planen?	x				
Har planen relevans for gennemførelse af mijøstyrelsens støjvejledning, Miljøbeskyttelsesloven eller Jordforureningsloven?	x				
Er der sandsynlige, varige, hyppige eller permanente indvirkninger på miljøet?	x				
Giver planen samlet set anledning til væsentlig indvirkning på miljøet?	x				
Har planen indvirkning af grænseoverskridende karakter?	x				
Er planen til fare for menneskers sundhed eller miljøet? (f.eks. på grund af ulykker)	x				
Påvirker planen et stort geografisk område eller en stor befolkningsgruppe?	x				

De grå felter indikerer, at emnet er uddybet på de kommende sider af screeningen.

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Er der særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv inden for området?	x				
Giver lokalplanen anledning til udledninger der overskrider grænseværdier? (Anvendelse af kobber og zink, støj, virksomheder eller aktiviteter med risiko for grundvandet)	x				
Er der tale om intensiv arealudnyttelse inden for området?	x				
Indvirker lokalplanen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan eller internationalt plan.	x				
Befolkning og sundhed					
Sundhedstilstand	x				
Særlige grupper (f.eks. handicappede)	x				
Friluftsliv/rekreative interesser	x				
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv	x				
Planteliv	x				
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	x				
Nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	x				
Habitat-områder	x				
Spredningskorridorer, barrierer	x				
Naturbeskyttelseslovens § 3-arealer	x				
Grønne områder	x				
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x				

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Fredning	x				
Landskab					
Landskabelig værdi, æstetik, Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier	x				
Geologiske særpræg	x				
Visuelle sammenhænge	x				
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier	x				
Arkæologiske værdier	x				
Kirker	x				
Fredede/ bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	x				
Bystruktur					
Bystruktur og bymiljø	x				
Arkitektoniske værdier	x				
Jordbund					
Jordforurening, eksisterende	x				
Risiko for forurening	x				

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Jordhåndtering/ flytning	x				
Råstoffer	x				
Erosion	x				
Vand					
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav	x				
Udledning af spildevand	x				
Grundvandsforhold, nedsivning, øget indvinding	x				
Risiko for forurening af grundvandsressourcen	x				
Luft					
Luftforurening (støv, lugt og andre emissioner)	x				
Emissioner fra trafik til og fra området	x				
Trafik og anlæg					
Trafikafvikling/ belastning	x				
Indendørs og udendørs støjpåvirkning	x				
Påvirkninger fra vibrationer	x				
Energiforbrug	x				
Sikkerhed	x				
Risiko for ulykker	x				
Offentlig adgang	x				
Klimatiske forhold					
Eventuel påvirkning af klima	x				
Ressourcer og affald					
Arealforbrug	x				

PLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET, MILJØPARAMETRE	Ikke relevant	Væsentlig negativ virkning	Ingen væsentlig virkning	Væsentlig positiv virkning	EVENTUELLE BEMÆRKNINGER
Energiforbrug, anlæg og drift	x				
Vandforbrug	x				
Produkter, materialer, råstoffer, fornybarhed	x				
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x				
Affald, genanvendelse	x				
Sikkerhed					
Kriminalitet	x				
Brands, eksplosion, giftpåvirkning m.v.	x				
Socioøkonomiske effekter					
Påvirkning af sociale forhold	x				
Påvirkning af erhvervslivet	x				
Materielle goder					
Herlighedsværdier	x				
Muligheder for arealanvendelse	x				
Servicefunktioner	x				

Screeningen er udført af Mariagerfjord Kommune.

Konklusion
Mariagerfjord Kommune har vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af Vækstplan Hadsund, jf. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 2192 af 29. december 2020).

Vækstplanen udgør det overordnede administrative grundlag for efterfølgende planlægning i området. Vækstplanen vurderes ikke i sig selv at have væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen har således ikke givet anledning til, at der skal laves en egentlig miljøvurdering med tilhørende miljørapport.