



GULDBORGSUND

Sommerhuse på Godthåbs Alle

Høringssvar til Lokalplan 241 – Sommerhuse på Godthåbs Alle

Høringsperiode i perioden den 2. juli til den 13. august 2025

Nr	Navn og dato	Resumé	TKM's bemærkninger	Udvalg og byråds bemærkninger
1	20. juli 2025 Grundejerforeningen Bøtø	Der gøres indsigelse mod en bebyggelsesprocent på 15%. Indsiger ønsker en bebyggelsesprocent på 10%. Indsiger stiller spørgsmål til afvanding og håndtering af overfladevand.	Ift. indsigelse vedrørende bebyggelsesprocent: se nedenstående bemærkning. Der stilles i lokalplanen krav til etablering af lokale regnvandsløsninger i lokalplanområdet, tilslutning hertil fra de enkelte grunde, samt grundejerforenings drift og vedligehold af regnvandsløsning. Administrationen indstiller ikke ændringer i lokalplanen på baggrund af dette høringssvar.	
2	13. august 2025 Grundejerforeningen Bøtø	Der gøres indsigelse mod en bebyggelsesprocent på 15%. Indsiger ønsker en bebyggelsesprocent på 10%. Indsiger begrundet med, at en lavere bebyggelsesprocent giver mere natur og flere levesteder til dyr og insekter. Indsiger er	Lokalplanens bebyggelsesprocent på 15% følger de udlagte rammer i kommuneplanen, samt den generelle linje for nye sommerhusområder i kommunen. Bebyggelsesprocenten er gældende for de enkelte sommerhusgrunde, og ikke for området som helhed. Da der er udlagt store arealer med grønne, rekreative rum, vil den	



GULDBORGSUND

Sommerhuse på Godthåbs Alle

		bekymret for sommerhusbebyggelsens påvirkning på Natura 2000-området Bøtø Nor. Indsiger begrundet med, at en lavere bebyggelsesprocent vil bidrage til ro, og skabe mindre trafik og støj, samt mindre lysforurening, herunder mindske lysforureningens påvirkning på planter, dyr og insekter. Indsiger begrundet med, at en lavere bebyggelsesprocent i mindre grad vil påvirke områdets visuelle udtryk og naturprægede udtryk, samt skabe mere plads til udsigtspunkter og åbent landskab. Indsiger begrundet med, at øget bebyggelse vil mindske tiltrækningen af rekreative besøgende i naturen. Indsiger udtrykker bekymring omkring bebyggelsens øgede pres på veje, stier, affaldshåndtering, kloakering og beredskab, samt risikoen for ulykker.	samlede bebyggede andel af lokalplanområdet være væsentligt lavere. I lokalplanen er der fastsat begrænsninger for andelen af befæstelse, samt bestemmelser, som skal sikre, at friarealet på sommerhusgrundene har et grønt præg. Herudover sikres bevaring af beplantningsbælter, etablering af nye beplantningsbælter, samt krav om beplantning på grønne fællesarealer. Det vurderes derfor ikke at en bebyggelsesprocent på 15% vil have en væsentlig påvirkning på områdets rekreative og visuelle værdi set i forhold til en bebyggelsesprocent på 10%. Herudover skal det nævnes, at bebyggelsesprocenten på 15% er en maksimal ramme, og at der potentielt kan bebygges en mindre andel af grundene. Lokalplanen regulerer ikke udformningen af Godthåbs Alle, og kommunen har derfor mulighed for at lave sideløbende projekter på kommunens vejareal, såfremt det bliver nødvendigt i fremtiden. Administrationen indstiller ikke ændringer i lokalplanen på baggrund af dette høringssvar.	
3	13. august 2025	Indsiger ønsker, at den nordlige del af lokalplanområdet fortsat skal anvendes til	Lokalplanen har til formål at realisere sommerhusområder, som i landsplansdirektivet fra 2021 er udlagt specifikt på de to arealer	



GULDBORGSUND

Sommerhuse på Godthåbs Alle

	Family Fun Park	sommerland og ferieaktiviteter fremfor sommerhuse. Indsiger begrundet med, at der er lokal efterspørgsel på sommerland og ferieaktiviteter. Indsiger begrundet med, at driften af sommerland skaber lokal beskæftigelse og økonomisk aktivitet. Indsiger begrundet med, at anvendelsen til sommerland tiltrækker turister og bygger på fleksible og midlertidige konstruktioner, hvor området let kan tilbageføres til natur. Indsiger begrundet med, at sommerhusbebyggelsen vil ligge i et lavtliggende område. Indsiger er positiv overfor udvikling af sommerhusgrunde i den sydlige del af lokalplanen. Indsiger udtrykker bekymring ift. at området har et lavtliggende terræn, og at der ikke i lokalplanen er udpeget faste kvotepunkter for terrænregulering. Der udtrykkes bekymring for, hvorvidt fremtidige grunde vil hæves og resultere i, at vand ledes ind på nabogrunde,	(nordlige og sydlige), som lokalplanen dækker. Eksisterende lovlig anvendelse til sommerland kan fortsætte, indtil grundejer vælger at realisere lokalplanen. Da lokalplanen ligger i et område med lavtliggende terræn, stilles der i lokalplanen krav til etablering af lokale regnvandsløsninger i lokalplanområdet, samt tilslutning hertil fra de enkelte grunde. Der er ikke i lokalplanen udpeget fastlagte kotepunkter til terrænregulering, for at sikre fleksibilitet ift. indretningen af området. Der er dog fastlagt områder til forsinkelsesbassiner og -grøfter for at sikre, at de placeres hensigtsmæssigt i landskabet. For at undgå uhensigtsmæssig terrænregulering på de enkelte grunde er der fastsat rammer for maksimal terrænregulering. Regnvandsgrøfter og -bassiner er undtaget fra disse bestemmelser, og det er således kun selve regnvandsanlæggene, hvor der kan ske en større terrænregulering. Det er derfor ikke muligt at udføre store terrænhævninger på de enkelte grunde, eller at foretage gennemgribende terræ ændringer i det samlede landskab. Der er i lokalplanen krav om, at regnvandet håndteres lokalt indenfor lokalplanområdet via regnvandsløsningen, således at regnvandet ikke blot ledes ind på nærliggende grunde. De konkrete løsninger skal uanset hvad godkendes af vand- og spildevandsmyndigheden, der også skal	
--	-----------------	--	--	--



Sommerhuse på Godthåbs Alle

		samt bekymring ift. terrænreguleringens effekt på områdets natur og rekreative værdi.	sikre, at løsninger ikke kan påvirke nabogrunde negativt. Administrationen indstiller ikke ændringer i lokalplanen på baggrund af dette høringssvar.	
4	13. august 2025 Thomas Skov Jensen	Grundejer gør indsigelse mod, at han ikke har været involveret i udformningen af lokalplanen for grundejers areal, den sydlige del af lokalplanområdet. Der gøres indsigelse mod, at der ifølge grundejer ikke kan nægtes sommerhus-grundstørrelse på over 1.200m² generelt pba. bygningsreglementet. Grundejer ønsker én grund på 1.800 m², samt de resterende grunde på 1.200-1.500 m². Der gøres indsigelse imod, at den maksimale højde for beplantning i skel er 1,8m, da det ifølge grundejer vil resultere i, at der kun plantes ligusterhække. Der gøres indsigelse imod, at den maksimale taghældning er 30 grader, og at det ikke er tilladt at bygge tag med ensidig taghældning. Indsiger begrundet med, at bestemmelserne ikke er i overensstemmelse med efterspørgslen fra sommerhusejere. Grundejer gør indsigelse mod, at grundejerforeningen skal oprettes når 20% af	Grundejer har været involveret i udformningen af planmaterialet via fysiske møder. På møderne har Guldborgsund Kommune præsenteret udkast til lokalplanen, og det har været muligt at komme med inputs og ønsker til planen. Når der i en lokalplan er fastsat bestemmelser, som afviger fra bygningsreglementet, er det lokalplans bestemmelser, som er gældende. Da der i lokalplanen er fastsat en grundstørrelse på 700-1.500 m² for delområde 4, er det dette, der gælder. Dog vurderer administrationen at en enkelt grund på 1.800 m² kan indpasses i lokalplanområdets delområde 4, såfremt den placeres langs Godthåbs Allé, og at delområdet fortsat vil passe ind i strukturen for grundstørrelser for det eksisterende sommerhusområde syd for Godthåbs Alle. Derfor indstiller administrationen til at tillade én grund på 1.800 m² langs Godthåbs Allé i lokalplanområdets delområde 4. Den maksimale højde for beplantning i skel på 1,8m er sat for at sikre passende rammer for indretningen af de ubebyggede områder i en	



GULDBORGSUND

Sommerhuse på Godthåbs Alle

	sommerhusgrundende er bebyggede, og mener at kravet bør være, at grundejerforeningen skal oprettes når 20% af grundene er solgt, således at udviklers ansvar for vedligehold af lokalplanområdet gælder i en kortere periode. Grundejer gør indsigelse imod, at ansvaret for anlæggelse af regnvandsløsning påhviler grundejerforeningen, og mener, at lokalplanområdet bør være en del af en fælles regnvandsløsning for et større geografisk område mellem flere grundejerforeninger. Grundejer mener, at Guldborgsund Forsyning bør have det samlede ansvar for regnvandshåndtering i Marielyst.	menneskelig skala. Der stilles i lokalplanen ikke krav om bestemte arter af beplantning, og der er derfor mulighed for at etablere en varieret beplantning. Bestemmelserne for udformning af tage er udarbejdet for at sikre en hensigtsmæssig udformning af sommerhusene, så de passer ind i området. Det vurderes ikke, at en taghældning på mere end 30 grader passer ind i områdets eksisterende arkitektur. Der tillades ikke ensidig taghældning, og dette er for at undgå store facadehøjder og store, ubrudte flader, som ligeledes ikke vurderes at passe ind i områdets eksisterende arkitektur. Kravet om oprettelse af grundejerforening pba. andelen af bebyggede grunde er fastsat, fordi kommunen regulerer byggetilladelser, men ikke regulerer salg af grunde. Ansvaret for regnvandshåndtering på privat grund ligger hos grundejer/grundejerforening. Udformning af regnvandsløsningen skal følge principperne beskrevet i lokalplanen, som er til for at sikre en hensigtsmæssig løsning. Der stilles krav til den/de enkelte grundejerforeninger indenfor lokalplanområdet om at etablere løsningen, da det er kommunens eneste mulighed for at sikre, at der er krav om en løsning. Da grundejerforeningen selv skal vælge en løsning,	
--	---	--	--



GULDBORGSUND

Sommerhuse på Godthåbs Alle

			har den også mulighed for at gå med i et større projekt sammen med flere grundejerforeninger, såfremt projektets løsning lever op til bestemmelserne i lokalplanen. Herudover er kommunen myndighed på godkendelse af den konkrete løsning, bla. i form af tilladelse til nedsivning af grundvand, mm.	
5	13. august 2025 Stella Friislund	Der udtrykkes bekymring for, hvorvidt spildevand vil belaste området. Der udtrykkes bekymring for, hvorvidt sommerhusområdet og de nærliggende områder vil få et dårligt ry. Der udtrykkes bekymring for, hvorvidt den eksisterende beplantning vil blive fældet, særligt træerne langs Godthåbs Alle. Herudover udtrykkes bekymring for, at sommerhusgrundene vil fremstå uden grønt præg. Der udtrykkes ønske om, at det ikke er den samme udvikler, der udvikler sommerhuse på alle grundene. Der udtrykkes bekymring for belastning af biltrafik på vejene i Marielyst, samt for hastigheden på Godthåbs Alle, som opleves som meget høj.	Spildevand håndteres indenfor gældende spildevandsplan for området. Regnvand håndteres via en lokal regnvandsløsning indenfor lokalplanområdet, som der stilles krav om i lokalplanen. Guldborgsund kommune og forsyning skal godkende tilslutningen til kloakken, hvormed kapaciteten vil blive vurderet og løst på en hensigtsmæssig måde. Der er i lokalplanen krav om, at eksisterende beplantningsbælter, herunder beplantningen langs Godthåbs Alle, bevares. Herudover stilles der krav om, at de grønne fællesarealer fremstår med beplantning, og at de ubebyggede arealer på sommerhusgrundene fremstår med et grønt udtryk. Lokalplanen kan ikke regulere ikke rammer for køb, salg og ejerskab af de enkelte grundudstyknings. Dog giver lokalplanen ikke mulighed for opførelse af sommerhuse med henblik på udlejning/hoteldrift, da dette ville være feriecenter-lignende anvendelse, hvorimod	



GULDBORGSUND

Sommerhuse på Godthåbs Alle

	Der udtrykkes ønske om at lokalplanen tager hensyn til dyr og deres bevægelsesmuligheder. Der spørges ind til hvem, der konkret efterspørger sommerhuse i området. Der udtrykkes bekymring omkring støj og trafik fra lastbiler mm. I forbindelse med byggeprojekter. Der udtrykkes bekymring for belastning af infrastruktur til affaldshåndtering.	lokalplanen udlægger anvendelsen til sommerhuse. Lokalplanen regulerer ikke udformningen af Godthåbs Alle. Kommunen har mulighed for at lave sideløbende projekter på kommunens vejareal såfremt det bliver nødvendigt i fremtiden som følge af øget trafik. Kommunen kan i fremtiden overveje et infrastrukturprojekt med cykel-/gangsti fra Gedser Landevej til Bøtø Ringvej. Lokalplanen tager hensyn til natur og dyreliv ved at sikre beskyttelse af §3-søer og §3-overdrev. Lokalplanens anvendelse og omfang vurderes herudover ikke at øge graden af forstyrrelse af de dyr, som lever i lokalplanområdet, ift. den allerede eksisterende anvendelse til feriecenter. Dog skal der laves beskyttende foranstaltninger i anlægsperioden, som potentielt kan være en periode med øgede forstyrrelser af dyrelivet. Herudover skal træer inden eventuel fældning undersøges for hulheder, hvor flagermus kan leve. Baggrunden for igangsættelsen af lokalplanen med udstykning til sommerhusgrunde er Plan- og Landdistriktsstyrelsens udpegning i landsplansdirektivet fra 2021. Her udpeges lokalplanområdet med mulighed for udlæg af sommerhuse.	
--	--	---	--



GULDBORGSUND

Sommerhuse på Godthåbs Alle

			Realiseringen af en lokalplan vil medføre øget støj i anlægsperioden. Dog vil støj fra bebyggelse af enkelte sommerhuse være begrænset pga. bebyggelsens omfang. Affaldshåndtering vurderes at kunne indgå i den eksisterende ordning for området uden at medføre væsentligt øget belastning. Administrationen indstiller ikke ændringer i lokalplanen på baggrund af dette høringssvar.	
6	13. august 2025 Brian Frits Larsen	Der gøres indsigelse mod lokalplanen på baggrund af beliggenhed i kote 0. Herudover indsigelse mod, at der ikke er foretaget miljøvurdering med klimarisikoanalyse som baggrund for fastsættelse af krav til sokkelhøjde og regnvandsløsning. Der gøres indsigelse mod lokalplanen på baggrund af, at vandforsyningen kan blive udfordret. Der gøres indsigelse imod at der ikke er foretaget artsvurdering og habitatkonsekvensvurdering på baggrund af beskyttede søer og mulighed for bilag IV-arter i lokalplanområdet, samt nærheden til Natura 2000-område. Indsiger mener, at fældning af træer kun bør ske efter artsregistrering og med beskyttelseszoner.	Da lokalplanen ligger i et område med lavtliggende terræn, stilles der i lokalplanen krav til etablering af lokale regnvandsløsninger i lokalplanområdet, samt tilslutning hertil fra de enkelte grunde. Der er ikke i lokalplanen udpeget fastlagte kotepunkter til terrænregulering for at sikre fleksibilitet ift. indretningen af området. Der er dog fastlagt områder til forsinkelsesbassiner og -grøfter for at sikre tilstrækkelig volumen af regnvandsløsningen. I miljøscreeningen er det vurderet, at der skal stilles krav om regnvandsløsning i lokalplanen, og at der dermed ikke er grundlag for en væsentlig påvirkning af miljøet, hvorfor der ikke er gennemført en miljøvurdering. Da der er risiko for, at forsyningen med vand bliver udfordret, skal der ved realisering af lokalplanen udarbejdes en plan for forsyning af vand, eventuelt fra et sted udenfor lokalområdet, så det sikres, at der er tilstrækkelig vandforsyning til	



GULDBORGSUND

Sommerhuse på Godthåbs Alle

	Der gøres indsigelse imod lokalplanen på baggrund af potentielle konflikter som resultat af nærheden til campingplads og motorbane. Indsiger mener, at der bør udføres støjberegninger. Der gøres indsigelse imod lokalplanen på baggrund af, at der ikke er foretaget en turismekonsekvensanalyse, som belyser konsekvenserne af overgangen fra campingområde til sommerhusområde. Der gøres indsigelse imod lokalplanen på baggrund af, at der ifølge indsiger mangler begrundelse for ophævelse af udpegningen til bevaringsværdigt landskab i den sydlige del af lokalplanområdet.	lokalplanområdets sommerhuse. Dette ligger dog ikke inden for lokalplanens rammer. Lokalplanen tager hensyn til natur og dyreliv ved at sikre beskyttelse af §3-søer og §3-overdrev, hvor lokalt dyreliv potentielt lever. En miljøscreening foretages pba. lokalplanens påvirkning af miljøet sammenlignet med den eksisterende anvendelses påvirkning på miljøet. Lokalplanens anvendelse og omfang vurderes ikke at øge graden af forstyrrelse af de dyr, som lever i lokalplanområdet, ift. den allerede eksisterende anvendelse til feriecenter. Derfor vurderes det ikke, at lokalplanen medfører en væsentlig påvirkning af miljøet mht. beskyttelse af arter og habitater, hvorfor der ikke er foretaget miljøvurdering med arts- og habitatkonsekvensvurderinger. Herudover skal træer inden eventuel fældning undersøges for hulheder, hvor flagermus kan leve, for at undgå fældning af træer med ynglende flagermus. I lokalplanen er en stor del af beplantningen i området udpeget til bevaring. Sommerhusområdet forventes i fremtiden at erstatte det nuværende campingområde, hvorfor konflikten mellem disse to anvendelsestyper ikke er en risikofaktor. Støjpåvirkning på det nye lokalplanområde vil være uvæsentlig, da lokalplanområdet ligger udenfor motorbanens støjkonsekvenszone, med undtagelse af et meget lille areal, som bruges til regnvandsbassin.	
--	---	--	--



GULDBORGSUND

Sommerhuse på Godthåbs Alle

			Kommunens turismestrategi søger at være helhedsorienteret og udvikle forskellige temaer indenfor turisme, bl.a. både sommerhusområder og overnatningsmuligheder. Da lokalplanområdet er udpeget med mulighed for udvikling af sommerhuse i landsplansdirektivet fra 2021, vil dette være fokus for lokalplanområdet, mens overnatning, som feks. campingpladser, kan foregå andre steder i kommunen. Lokalplanområdets sydlige del er udpeget som bevaringsværdigt landskab beskrevet som et kystnært landskab præget af landbrug. Lokalplanområdet dækker en lille del af udpegningen, som derudover, i modsætning til resten af udpegningen, er omkranset af bebyggelse. Derfor vurderes det ikke at være væsentligt, hvis udpegningen indenfor lokalplanområdet fjernes. Dog vurderer administrationen, at udpegningen til bevaringsværdigt landskab vil kunne fortsætte ved lokalplanens realisering pba. følgende; Landskabet indenfor udpegningen er i Guldborgsunds landskabsanalyse beskrevet som værende i en middel tilstand, hvor målet for området er, at der ved ændringer i arealanvendelse skal lægges vægt på at tilpasse dette til den eksisterende landskabskarakter. Med lokalplanen vil 15% af de enkelte grunde kunne	
--	--	--	--	--



GULDBORGSUND

Sommerhuse på Godthåbs Alle

			bebygges, og herudover er der udlagt et fælles friareal uden bebyggelse, samt bestemmelser for bevarelse af eksisterende diger, beplantning og grønt udtryk. Arealet vil derfor fortsat fremstå som et landskab uden tæt bebyggelse og med beplantning, som ikke afviger væsentligt fra den nuværende beplantning. Da udpegningen i forvejen har en svagere karakter end den resterende del af udpegningen, som i højere grad repræsenterer det åbne landskab, kan det på sigt overvejes, om udpegningen indenfor lokalplanområdet bør fjernes fra kommuneplanen. En eventuel revision af dette hører dog hjemme i kommuneplanen, og vil derfor ikke blive ændret med denne lokalplan. Administrationen indstiller ikke ændringer i lokalplanen på baggrund af dette høringssvar.	
7	13. august 2025 Henri Foged Larsen 18/08/2025	Høringssvaret er identisk med høringssvar nr. 3.	Se bemærkninger til høringssvar nr. 3.	
8	3. juli 2025 David Brian Jensen	Der gøres indsigelse imod lokalplanen pba., at indsiger ikke ønsker en stigning i antallet af sommerhusgæster og trafik. Herudover oplever indsiger ikke en efterspørgsel på sommerhuse i Marielyst.	Tiltrækningen af sommerhusgæster til Marielyst er en del af kommunens samlede strategi for turisme. Det må derfor forventes, at antallet af sommerhusgæster i kommunen generelt kan stige. En stigning i antallet af sommerhusgæster kan medføre øget trafik i lokalområdet. Kommunen	



GULDBORGSUND

Sommerhuse på Godthåbs Alle

			vurderer løbende, om der er behov for at igangsætte nye infrastrukturprojekter for at håndtere trafiksikkerheden og mængden af trafik i Marielyst. Kommunen kan i fremtiden overveje et infrastrukturprojekt med cykel-/gangsti fra Gedser Landevej til Bøtø Ringvej. Administrationen indstiller ikke ændringer i lokalplanen på baggrund af dette høringssvar.	
9	6. august 11. august 2025 Marielyst Gokart	Ejer af Marielyst Gokart udtrykker bekymring vedrørende klager om støj fra gokartbanen fra nye sommerhusejere i lokalplanområdet, samt de eventuelle konsekvenser for virksomhedens drift. Indsiger lægger blandt andet vægt på bekymringer omkring, hvorvidt støjen vil forværres af vestenvinden. Ejer spørger ind til muligheden for at udvide støjvold på ejers egen grund.	Der er i 1999 udarbejdet en støjrapport for støjforholdene på motorbanen, inkl. støjvolde. Støjrapporten tager højde for vindretning og andre relevante forhold. Støjpåvirkning på det nye lokalplanområde vil være uvæsentlig, da lokalplanområdet ligger udenfor motorbanens støjkonsekvenszone, med undtagelse af et meget lille areal, som bruges til regnvandsbassin. Aktiviteter udenfor motorbanens støjkonsekvenszone vurderes ikke at blive berørt af støj fra motorbanen i et niveau, som er højere end det tilladte. En eventuel udvidelse af støjvolden på ejers egen grund kan ske, såfremt det er i overensstemmelse med lokalplanen for virksomhedens areal, samt at flytningen af jord godkendes af kommunen. Administrationen indstiller ikke ændringer i lokalplanen på baggrund af dette høringssvar.	