



Hvidbog: Lokalplan 239 og Kommuneplantillæg 11 – Stubbekøbing Vesthavn

Nedenfor er et systematisk resumé og en kommentering af samtlige 11 høringssvar til lokalplan og kommuneplantillæg efter den offentlige høring fra d. 19. maj til d. 11. august 2025.

Der er i høringsperioden udsendt en supplerende naboorientering, hvor der er udbedt kommentarer til et mindre ændringsforslag indkommet i høringssvar nr. 6 fra en bygningsejer i området. De 2 høringssvar fra naboorientering er behandlet til slut i dokumentet.

Alle høringssvar kan læses i deres fulde omfang i bilaget Samlede høringssvar.

Generelt svar vedrørende parkering:

Myndigheden har i forbindelse med planudarbejdelsen lavet en analyse af hensigtsmæssige arealer til et forventet øget parkeringsbehov. Det skal bemærkes, at der med lokalplanen gives brede rammer for en transformation til kulturelle og offentlige formål og at det derfor er svært at forudsige de præcise behov for parkering.

Myndigheden har dog foretaget den vurdering, at det ikke er hensigtsmæssigt at bruge arealer på Vesthavnen med stort rekreativt potentiale og herlighedsværdi til etablering af permanente parkeringspladser. Til gengæld finder myndigheden, at der er flere store offentlige arealer på havnen generelt og i byen, som med fordel kan rumme fremtidige parkeringspladser og som vil skabe en gående trafik gennem byen der bidrager positivt til byliv og grundlag for følgeerhverv i bymidten i form af butikker og restaurationer. Der henvises til notat bilagt den udarbejdede miljøscreening.

Myndigheden anbefaler, at udviklingen i parkeringsbehovet følges tæt i takt med at Stubbekøbing Havn udvikles. Det anbefales at lave en status og analyse af situation om f.eks. 3 år.

Nr.	Afsender	Resumé	Teknik og miljø myndighedens bemærkninger	Udvalget og Byrådet supplerende bemærkninger.
1	Lars Erdman	1. Indsiger spørger om lokalplan 239 kan afstedkomme en efterfølgende lukning af vejforbindelsen fra Vestergade til Dosseringen.	1. Lokalplanforslag 239 ændrer ikke på de trafikale forhold omkring Dosseringen. Lokalplanens formål er udelukkende at muliggøre en genanvendelse af havnen til nye formål og bevare områdets historiske værdier.	

		Myndigheden medgiver at der kan opstå en forvirring om dette da lokalplanområdet omfatter et hjørne af vejens forløb der ligger på havnematriklen (<i>Stubbekøbing Bygrunde 178a</i>) og er omfattet af lokalplan E4-1, der i lokalplanforslaget har været tiltænkt aflyst. Da lokalplanforslag 239 er fuldt foreneligt med den gældende lokalplan E4-1 for vejforbindelsen indstiller myndigheden at begge lokalplaner fastholdes for det areal hvor disse overlapper. Det indstilles derfor at lokalplanen tilpasses og følgende fjernes: <i>§12.2 - Lokalplan E4-1—Vejforbindelse ved den vestlige del af Dosseringen vedtaget af Stubbekøbing Byråd d. 31. marts 2005 ophæves for lokalplanens område.</i> 2. Indsiger er uforstående overfor planens mangel på placering af parkeringspladser i området. 3. Indsiger mener det er uhensigtsmæssigt at udlægge det vestlige areal til rekreative formål, da det vil forhindre de eksisterende erhvervsmæssige indtægter forbundet med driften af arealet til oplag af råstoffer. Herunder de følgeerhverv der er knyttet til dette – bl.a. Maskinværksted. Indsiger ønsker den eksisterende drift af oplagspladsen opretholdt så længe det er tilladt at inddrive råstoffer fra havet.	2. Der henvises til det ovenstående generelle svar vedrørende parkering. 3. Myndigheden er opmærksom på de indbyrdes afhængigheder der er imellem de eksisterende havneerhverv. En omdannelse af Vesthavnen til offentlige og kulturelle formål er dog ikke foreneligt med de miljømæssige effekter forbundet med driften af et oplag af råstoffer og den deraf afledte trafik og evt. støj. Administrationen indgår i en aktiv dialog med virksomheden om en ny lokalisering af oplagspladsen.	
--	--	---	--	--

2	Jørgen Mahler	Indsiger har bl.a. genfremsendt hørings-svar fra forhøringen. Hvad dette angår henvises til behandling af høringssvar fremlagt sammen med vedtagelse af lokalplanforslaget i Byrådet 15. maj 2025. Supplerende fremsender indsiger en række forslag til havnens konkrete indretning, udformning af konkrete byrum, formidling af havne- og skibsbyggerhistorie samt nye anlæg på vandet. Der henvises til det rigt illustrerede materiale med inspiration til havnens fremtidige udformning.	Myndigheden har i relation til forslag til lokalplanen og kommuneplantillægget ikke fundet noget i det fremsendte materiale af direkte relevans for planernes indhold. Lokalplanen regulerer ikke byrummenes udformning, da det er ønsket, at beslutninger om dette kan tages på baggrund af senere konkrete projektforslag. En del af forslagene omhandler desuden vandarealer og landarealer beliggende udenfor lokalplanens grænse, og er derfor heller ikke reguleret af lokalplan og kommuneplantillæg. Myndigheden videresender de mange ideer og forslag til havnens generelle udvikling til den igangsatte udviklingsplan for den samlede havn. Myndigheden videregiver desuden de konkrete kommentarer til havnens drift og vedligehold til Guldborgsund Havne og henviser desuden til, at der er igangsat et projekt for renovering af havneanlægget.	
3	Bjørn Laurits Nielsen	Indsiger ønsker at lokalplanen giver mulighed for etablering af nye bygninger til kulturelle formål, da det ikke er sikkert, at det	Myndigheden gør opmærksom på at lokalplanen ikke forhindrer etablering af nye bygninger	

		er teknisk og økonomisk muligt at genanvende de gamle bygninger.	ger i området. Dette skal blot ske indenfor lokalplanens angivne byggefelt og max. højder. Der er dog enkelte bygninger, hvor der kræves en særlig tilladelse til nedrivning af hensyn til deres betydning for kulturmiljø og bygningsarv. Lokalplanen er dog udarbejdet med bevaring og transformation for øje, da det netop har været et stort ønske fra de involverede aktørers side, og samtidig er noget der vil kunne adskille Stubbekøbing fra mange andre havne"omdannelser".	
4	Per Christiansen	Indsiger ønsker at lokalplanen sikrer, at der stilles krav til bygningsejerne om at etablere minimum 50-100 parkeringspladser i området til besøgende og ansatte. Indsiger er bosat i den tidligere stationsbygning og oplever i dag, at der i forbindelse med større arrangementer er pres på parkeringspladserne på havnen og i byen.	Der henvises til det ovenstående generelle svar vedrørende parkering i forhold til de nuværende muligheder for at vurdere omfanget af et parkeringsbehov og myndighedens vurdering af, hvor et stort antal nye pladser bedst placeres. Myndigheden medgiver at det vil være hensigtsmæssigt at lokalplanen i større omfang sikrer at udviklerne af nye store publikumsorienterede faciliteter på vesthavnen bliver forpligtet til at tilvejebringe parkering udenfor området. Myndigheden indstiller at der tilføjes følgende nye § vedrørende parkering § 9.x	

			For publikumsorienterede faciliteter til eksempelvis restaurant, kulturelle og offentlige formål skal der etableres et af byrådet godkendt antal nye parkeringspladser. Disse må etableres udenfor lokalplanområdet.	
5	Vognmand Preben Andersen	Indsiger er lejer af den nuværende oplagsplads på Stubbekøbing Vesthavn. 1. Indsiger problematiserer inddragelse af den nuværende oplagsplads til rekreative formål og offentligt byrum. Indsiger mener, at der er masser af rekreative arealer med adgang til vandet på begge sider af havnen. Indsiger ønsker at lokalplanen ændres, så der fortsat er mulighed for at bruge arealet til oplagsplads for råstoffer. 2. Indsiger ønsker konstruktiv dialog med kommunen om deres fortsatte virksomhedsdrift på arealerne så længe som muligt, såfremt lokalplanen vedtages med den i forslaget angivne ændring af anvendelse.	1. Myndigheden medgiver at der er attraktive rekreative arealer ved vandet i Stubbekøbing. Intentionen er at nye rekreative arealer og anlæg på Vesthavnen vil blive udviklet som et supplement til disse og med det formål at understøtte en omdannelse af havnen til rekreative og offentlige formål for borgere og turister generelt. Lokalplanen giver også mulighed for en ændret anvendelse af bygningsmassen på vesthavnen. Denne omdannelse til offentlige og kulturelle formål, vil ikke være foreneligt med de miljømæssige effekter forbundet med driften af et oplag af råstoffer og den deraf afledte trafik. 2. Guldborgsund Kommune indgår forsat meget gerne i en konstruktiv dialog om virksomhedens tilstedeværelse på Stubbekøbing Havn,	

			så længe som muligt og en efterfølgende ny placering andre steder i kommunen.	
6	Fiskefabrikken v. Jan Yttesen	Indsiger er ejendomsejer indenfor lokalplanområdet og har fået dispensation til at genanvende sin bygningsmasse til kulturelle formål forud for lokalplanens vedtagelse. Indsiger har følgende bemærkninger til planforslaget: 1. Indsiger ønsker sig en udvidet byggemulighed på tagfladen i byggefelt f. Der ønskes konkret minimum 265 m² men gerne op til 300-350 m² byggemulighed. Bygningen ønskes anvendt til restaurant med udeserverings terrasse i tilknytning til byggemuligheden. Denne tilbygning ønskes opført i lette materialer - primært glas og med fladt tag. Projektet er illustreret i tegningsmateriale bilagt høringssvaret.	1. Myndigheden har gennemgået tegningsmateriale og finder at det på overbevisende vis dokumenterer, at der kan opstå et fint samspil mellem en renoveret lagerbygning med en ekstra etage ovenpå og biblioteksbygningen på den anden side. Et fladt tag og en mere let overbygning gentager de gode arkitektoniske principper i biblioteksbygningen. Samtidig vurderer myndigheden, at der kan være en væsentlig påvirkning på de nærmeste naboer, der får bebyggelse tættere på end hidtil planlagt. Myndigheden har derfor afholdt en supplerende nabohøring om dette ønske til en udvidet byggeret. Høringssvar fra nabohøring er gennemgået til sidst i dette dokument. Myndighedens indstilling til en tilpasning af byggemuligheden i byggefelt f er en afvejning	

		af ønsker fra ejendomsejer og den nærmeste nabos bekymringer for indbliksgenere. Myndigheden indstiller at lokalplanen tilpasses så der må etableres en bygning på op til 265 m² på taget af den eksisterende lagerhal i byggefelt f. Det indstilles desuden at denne må opføres i lette materialer og med fladt tag som beskrevet i skitse materiale. Myndigheden indstiller dog at det af hensyn til naboerne præciseres, at en ny etage skal have en facade mod Dosseringen og nærmeste naboer hvor glasarealet begrænses til max. 20 %. Det indstilles også, at det i lokalplanen præciseres, at tagterrasse skal placeres mod nord længst væk fra nærmeste beboelse. 2. Indsiger ønsker at lokalplanen sikrer at strædet bag hans ejendom kan anvendes til brandvej.	2. Myndigheden vurderer at dette er sikret i kraft af § 4.3: <i>Stræde a-b skal friholdes som passage i en minimumsbredde på 3,5 m.</i> Myndigheden gør desuden opmærksom at der i forbindelse med byggesagsbehandlingen vil blive kigget på at der omkring opholdsarealer på tag er frit langs bygningsfacader til sti-geopsætning.	
--	--	--	--	--

		3. Indsiger ønsker afklaring af hvornår et tag er fladt, for at kunne afgøre om der kan etableres tagterrasse ud fra kvisten i byggefelt g. Indsiger ønsker at lokalplan muliggør en tagterrasse her samt en flytning af en brandtrappe. 4. Indsiger har en række bekymringer vedrørende udformningen af et offentligt byrum delområde I. 4a. Indsiger ønsker at det sikres at der ikke støvgener fra et fremtidigt byrum. 4.b Indsiger ønsker ikke, at der gives mulighed for bakker i op til 3 meters højde i området der begrænser udsigten fra hans ejendom eller skaber indbliksgener.	3. Myndigheden definerer et fladt tag som et tag med en hældning på under 5 grader. Ændring af et tags hældning bliver behandlet i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Myndigheden henviser til, at ændring af taghældning på det beskrevne sted vil være i strid med lokalplanens § 7.6: <i>Bygning i byggefelt g skal bevares hvad angår tagform og frontispice, samt murværksdetaljer, dør og vinduesåbninger på frontispice.</i> 4. Lokalplanen regulerer ikke byrummenes udformning, da det er ønsket, at beslutninger om dette kan tages på baggrund af senere konkrete projektforslag. 4a. Miljølovgivningen sikrer at der ikke må være støvgener fra et kommende offentligt byrum. 4.b Myndigheden gør opmærksom på at udsigten fra opholdsarealer og en ny bygningsetage i byggefelt f ikke bliver begrænset af bakker max. 3 meters højde og finder derfor at generne er begrænsede. Da Vesthavnen er et offentligt område, må der forventes indblik mellem erhverv, kultur og offentlige arealer.	
--	--	---	---	--

		4.c Indsiger synes ikke det er hensigtsmæssigt, at nye bunker skal placeres i grænsen til delområde II	4.c Dette indsigelsespunkt beror på en misforståelse af følgende §: § 10.2 <i>Indenfor delområde I må anlægges et offentligt byrum med et varieret terræn op til 3 m over terrænhøjde i grænsen til nabodelområde II.</i> §'en betyder, at en max. højde af bakker på 3 m måles fra terrænniveauet på grænsen mellem delområde I og II. Det betyder ikke, at alle bakker skal placeres i grænsen mellem de to delområder. Det indstilles at formuleringen skærpes af hensyn til yderligere misforståelser til følgende formulering: §10.2 <i>Indenfor delområde I må anlægges et offentligt byrum med et varieret terræn op til 3 meters højde målt fra terrænhøjde i grænsen mellem delområde I og II.</i>	
		4.d Indsiger sætter spørgsmålstegn ved områdets kulturmiljøværdi og henviser til, at oplag af grus tidligere har fundet sted midt på havnen på den nuværende græsplæne.	4.d Myndigheden understreger at dette områdes industrihistorie er, at det har være brugt til oplagsplads og aldrig været bebygget. En oplagsplads er en funktionel komponent på en industrihavn som myndigheden ønsker man	

		4.e Indsiger opfordrer til at Motorcykelmuseet der flytter ind i biblioteket inddrages direkte i udformningen af byrummet. 5 Indsiger vil gerne have at lokalplanen sikrer, at den eksisterende betonmur bliver fjernet og ikke er en del af et nyt byrum. Dette for ikke at begrænse udsigtsmulighederne. 6. Indsiger er bekymret for de byggemuligheder der ligger i delområde I til to pavillon-	fortsat kan aflæse selvom funktionen af området ændrer sig. Der skal i et kommende projekt for området arbejdes videre med at synliggøre historien, og et terræn der efterligner oplag af råstoffer er en mulighed der er givet med lokalplanen. Områdets konkrete udformning er derfor ikke planlagt færdig. 4.e Myndigheden har noteret sig et generelt stort ønske og interesse for yderligere inddragelse i havnens fremtidige udformning. Dette ønske viderebringes til såvel administration og politikere i forhold til det videre arbejde med Stubbekøbing Havn. 5. Lokalplanen muliggør ikke opsætning af nye mure eller hegning men kan heller ikke kræve den eksisterende mur fjernet. Ønsket om at muren fjernes viderebringes til såvel administration og politikere i forhold til det videre arbejde med Stubbekøbing Havn, da det er kommunen som grundejer der i sidste ende skal beslutte om murens skal fjernes i forbindelse med etablering af et nyt byrum. 6. Formålet med at sikre en mulighed for mindre pavillon bygninger i delområde I er, at en aktivering af et ny byrum erfaringsmæssig kan	
--	--	--	---	--

		bygninger. Indsiger opfordrer til at det begrænses til at være én pavillon bygning og at denne kun må anvendes til offentlige formål som toilet og omklædning. Formål som iskiosk eller lignende bør kun være muligt i de eksisterende bygninger på havnen og i byen. Indsiger ønsker desuden at det bliver præciseret hvor en sådan pavillon må placeres og dette ikke bliver op mod delområde II og indsigers ejendom. 7. Indsiger opfordrer kommunen til at indtage aktører som ham selv og andre nærmeste naboer, så der sikres et hensyn til disse. 8.	kræve understøttende faciliteter – som toiletter og omklædning. Det medgives dog at funktioner som mindre kiosksalg bør holdes i de eksisterende bygninger på havnen og i byen, hvor der er et behov for at koncentrere disse funktioner. Myndigheden indstiller derfor at der laves en indskrænkelse af § 3.2: <i>Delområde I skal anvendes til et større rekreativt område. Delområde I kan desuden anvendes til cafe og restaurationsformål.</i> Til ny § 3.2: <i>Delområde I skal anvendes til et større rekreativt område.</i> Myndigheden indstiller at muligheden for to pavilloner fastholdes. Myndigheden indstiller desuden at placering af pavilloner holdes åbent så dette kan indpasses i en samlet udformning af et byrum, hvor der vil blive taget hensyn til nærmeste naboer. 7. Se svar til 4.e. 8.	
--	--	---	---	--

		Indsiger er bekymret for, at det med lokalplanen bliver muligt at lukke vejforbindelsen Trojels Gård-Dosseringen. Indsiger ønsker fortsat gennemkørende trafik forbi sin ejendom.	Lokalplanforslag 239 ændrer ikke på de trafikale forhold omkring Dosseringen. Lokalplanens formål er udelukkende at muliggøre en genanvendelse af havnen til nye formål og bevare områdets historiske værdier. Myndigheden medgiver at der kan opstå en forvirring om dette da lokalplanområdet omfatter et hjørne af vejens forløb der ligger på havnematriklen (<i>Stubbekøbing Bygrunde 178a</i>) og er omfattet af lokalplan E4-1, der i lokalplanforslaget har været tiltænkt afløst. Da lokalplanforslag 239 er fuldt foreneligt med den gældende lokalplan E4-1 for vejforbindelsen indstiller myndigheden at begge lokalplaner fastholdes for det areal hvor disse overlapper. Det indstilles derfor at lokalplanen tilpasses og følgende fjernes: <i>§12.2 - Lokalplan E4-1—Vejforbindelse ved den vestlige del af Dosseringen vedtaget af Stubbekøbing Byråd d. 31. marts 2005 ophæves for lokalplanens område.</i>	
		9. Indsiger ønsker sig en meget mere lempelig regulering af skiltning i området der også giver mulighed for opsætning af fritstående skilte og skilte i form af digitale skærme. Indsiger mener at der skal være en ens behandling i byen, og hvis andre områder i	9. Myndigheden finder det ikke hensigtsmæssigt at åbne op for fritstående skiltning da dette erfaringsmæssigt giver et mere rodet indtryk at et byområdes byrum. Særligt indenfor et kulturmiljø er det relevant at forholde sig til. Myndigheder finder det heller ikke hensigtsmæssigt at tillade digitale skærme da disse	

		byen ikke er reguleret af skiltebestemmelser, så skal havneområdet heller ikke.	udgør en potentiel lysgene for nærmeste naboer. Myndigheden understreger at kommunen ikke er bundet af ældre planers regulering, men skal planlægge for hvad der er mest hensigtsmæssigt i det konkrete område.	
7	Liv i Stubbekøbing	Indsiger er positivt stemt overfor lokalplanens regulering af den fremtidige anvendelse til offentlige og kulturelle formål og ikke private boliger. 1. Indsiger ønsker en tidshorisont for transformationen af de gamle industribygninger, særligt de store siloer. Dette for at sikre området mod et fortsat forfald. 2. Indsiger tilslutter sig den foreslåede landskabsbearbejdning af områdets byrum som foreslået i høringssvar nr. 2. 3. Indsiger ønsker en sikring af de bløde trafikanter på Vesthavnen. Der ønskes at gen-	1. Lokalplanen kan udelukkende give en handlemulighed for private bygningsejere og ikke en handlepligt. Lokalplanen kan derfor ikke sætte en frist for omdannelse af området overfor bygningsejerne. 2. Lokalplanen giver nogle muligheder for området, men regulerer ikke byrummenes konkrete udformning, da det er ønsket, at beslutninger om dette kan tages på baggrund af senere konkrete projektforslag. Ønsker til den fremtidige udformning af byrummet tages med i det videre arbejde med Stubbekøbing Havn. 3. Lokalplanforslag 239 ændrer ikke på de trafikale forhold omkring Dosseringen. Lokalplanens formål er udelukkende at muliggøre en	

		nemkørende trafik fra Trojels Gård til Dosseringen lukkes og at lokalplanen fastlægges, at havnearealerne på Vesthavnen kun må anvendes til ærinde- og handicapkørsel.	genanvendelse af havnen til nye formål og bevare området historiske værdier. Myndigheden finder det ikke hensigtsmæssigt at udvide formålet til at omfatte ændring af trafikale forhold. Da der ikke bliver ny parkering på Vesthavnen, udover handicapparkering, vurderes det, at den gennemkørende trafik kommer til at begrænse sig til ærindekørsel og kørsel til handicappladser. Hvis der opstår trafiksikkerhedsmæssige udfordringer på havnearealerne i forbindelse med omdannelsen til nye formål, vil kommunen som grundejer indføre de nødvendige tiltag til regulering af de trafikale forhold. Der bliver ikke udlagt vejarealer på havnearealerne.	
8	Marlee Balou	Indsiger er positivt stemt overfor en omdannelse af området til offentlige og kulturelle formål. Særligt omdannelse af oplagspladsen til grønt byrum. Indsiger ønsker at dette skal bidrage til biodiversitet. Indsiger ønsker sig flere åbne værkstedsfaciliteter i Stubbekøbing, hvor man som enkelt borger kan komme og udfolde sig kreativt på mange måder. Der henvises til andre steder med den slags faciliteter, hvor man kan komme ind med et sygesikringskort som på bibliotekerne.	Lokalplanen giver nogle muligheder for området, men regulerer ikke byrummenes konkrete udformning, da det er ønsket, at beslutninger om dette kan tages på baggrund af senere konkrete projektforslag. Det gode forslag om at arbejde for et naturindhold der understøtter biodiversitet medtages i det videre arbejde. Bygningerne på Vesthavnen er alle ejet af private aktører, og her har kommunen ikke mulighed for at sikre, at der bliver de ønskede typer af åbne kreative værksteder for byens borgere. Kommunen er enige i, at de foreslåede ønsker vil bidrage positivt til byen, og opfordrer til at kontakte Projekt 4850 og Fiskefa-	

			brikken, med henblik på at afsøge mulighederne for et samarbejde med disse private aktører. Guldborgsund Kommune opfordrer desuden til at tage fat i gruppen af brugere der sidder og arbejder med en udvikling af rådhuset, i forhold til mulighederne for nye værkstedsfaciliteter her.	
9	Forvandlingshuset	Indsiger har en række forslag til indretningen af det offentlige byrum på Vesthavnen. Der ønskes et byrum med naturindhold, tilknytning til kysten og med mulighed for udsigt og ro. Der ønskes et sted der bliver et godt start-/slutpunkt for den nye vandreruten Køsten.	Lokalplanen regulerer ikke byrummenes udformning, da det er ønsket, at beslutninger om dette kan tages på baggrund af senere konkrete projektforslag. De gode forslag om at skabe rum for ro og et attraktivt start-/slutpunkt for en ny vandrerute medtages i det videre arbejde.	
10	Kulturmindeforeningen v. Anita Ulrik Sørensen	Indsiger er positiv overfor lokalplanens bevaring af det industrielle kulturmiljø på havnen generelt. 1. Indsiger ønsker sig at også Stiftelsens hus i byggefelt K bevares med lokalplanen Særligt af hensyn til denne bygnings betydning for samspillet mellem havnemiljøet og byen. 2.	1. Der er forud for lokalplanen givet en tilladelse til nedrivning af Stiftelsens hus. Tilladelsen er givet på baggrund af en dokumentation af de omfattende forureningsforhold i bygningen. Myndigheden har vurderet, at de andre mindre bygninger ud til havnepladsen i tilstrækkelig grad formidler historien om relationen mellem havn og købstad. 2. § 6.7	

		Indsiger påpeger en mulig fejl i § 6.7, hvor der henvises til byggefelt k og ikke h.	<i>Bebyggelse i byggefelt k skal opføres med fladt tag. Bebyggelse skal sammenbygges med bebyggelse i byggefelt k.</i> Ændres til § 6.7 <i>Bebyggelse i byggefelt k skal opføres med fladt tag. Bebyggelse skal sammenbygges med bebyggelse i byggefelt h.</i>	
11	Kystdirektoratet	Den statslige myndighed har ingen bemærkninger til planforslagene, men gør opmærksom på at man skal søge om tilladelse fra havne- eller kystbeskyttelseslov, hvis der ønskes at udvikle nye aktiviteter på vandarealer i havnen.	Guldborgsund Kommune er opmærksom på myndighedsforhold vedrørende vandarealer.	

Høringssvar i forbindelse med naboorientering er gennemgået herunder. Vedhæftet er det supplerende materiale der udsendt i naboorientering i høringsperioden.

Nr.	Afsender	Resumé	Teknik og miljø myndighedens bemærkninger	Udvalget og Byrådet supplerende bemærkninger.
1	Carsten Astrup Jørgensen	Den berørte part har ingen indsigelser og finder det dejligt med udvikling på havnen.	-	

2	Per og Lene Jørgensen	Indsiger er bosat på modsatte side af Dosseringen fra Fiskefabrikken og den ønskede udvidede byggemulighed op taget af byggefelt f. Indsiger ønsker at Guldborgsund Kommune forkaster muligheden for en restaurant i to etager med udeservering på en tagterrasse i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Indsiger argumenterer for at projekter skal bære følgende problemer 1. Indkig i deres bolig, der er medsendt billedokumentation	Myndigheden gør opmærksom på at nabohøringen omhandler en udvidet mulighed for at udnytte tagfladen i byggefelt f til yderligere byggeri. Ophold på taget og en mindre bygning er en del af lokalplanforslaget. Jf. Svar til Fiskefabrikken (høringssvar 6) indstiller myndigheden at imødekomme ønsket om en større tilbygning på taget på baggrund af det fremsendte tegningsmateriale. Heraf følger supplerende bestemmelser for udformning og placering af en sådan tilbygning. Myndigheden har følgende kommentarer til de angivne problemstillinger: 1. Myndigheden medgiver at der kan opstå indbliksgener fra en ny bygning på taget af den eksisterende i byggefelt f, som følge af afstanden mellem bygningerne og de terrænmæssige forhold. Myndigheden indstiller at indsiger imødekommes ved at sætte en begrænsning på nybyggeri på facadens glasareal mod Dosseringen og nærmeste naboer. Det indstilles at der tilføjes til § 6.5, at en ny bygningsetage i byggefelt f skal opføres med fladt tag og facader i lette materialer som træ, stål, glas og/eller klar eller mat farveløs po-	
---	-----------------------	---	--	--

		lycarbonat. Det sydlige facadeareal mod Dosseringen må have et max. areal på 20 % i transparente materialer. Myndigheden indstiller ligeledes at indsiger imødekommes ved at sikre at tagterrasse og udendørs ophold placeres mod nord. Det indstilles at dette tilføjes til § 5.8: <i>Udendørs ophold skal placeres mod nord længst væk fra nærmeste beboelse.</i> 2. og 4. 2. Bebyggelse bliver for høj og voldsom i området. 4. Yderligere byggemuligheder er ikke i tråd med lokalplanens hensigt. 3. Tab af ejendomsværdi	lycarbonat. Det sydlige facadeareal mod Dosseringen må have et max. areal på 20 % i transparente materialer. Myndigheden indstiller ligeledes at indsiger imødekommes ved at sikre at tagterrasse og udendørs ophold placeres mod nord. Det indstilles at dette tilføjes til § 5.8: <i>Udendørs ophold skal placeres mod nord længst væk fra nærmeste beboelse.</i> 2. og 4. Hensigten med lokalplanen er ikke at udelukke nybyggeri i området. Tværtimod finder myndigheden at områdets særlige værdier og miljø godt kan bære tilføjelse af nyere bygninger og tilbygninger, der er indpasset. Myndigheden vurderer på baggrund af det fremsendte tegningsmateriale at højde og størrelse af det ønskede projekt for en tilbygning på taget godt kan rummes i området og at der opstår et fint rumligt samspil mellem biblioteksbygningen og en tilbygning på taget. 3. Myndigheden kan ikke vurdere eller forholde sig til, om tilbygningen vil have en påvirkning på ejendomsværdi, og lokalplanlægning er	
--	--	--	--	--

		5. Der er mange alternative placeringsmuligheder til en restaurant i området, der er til mindre gene for naboerne.	som udgangspunkt altid erstatningsfri regulering. 5. Myndigheden medgiver at der er masser af eksisterende bygningsmasse. Myndigheden har vurderet at et løft af denne del af den tidligere fiskeindustri vil være et væsentligt bidrag til havnens og byens udvikling. Dens placering rummer et særligt potentiale for at styrke oplevelsen af havnens kvaliteter og der kan her opnås et stærk samspil med ønsket om et nyt byrum på den nuværende grusoplagsplads.	
--	--	---	---	--