

**HØRING VEDR. SUKKERFABRIKKEN A/S' ANSØGNING TIL KYSTDIREKTORATET
VEDR. PROJEKT 'FERIEBYEN SUKKERFABRIKKEN MØN', 2019-2020**

**ANSØGERS KOMMENTARER TIL
SVAR / INDSIGELSER I HØRINGEN**

***SENEST REVIDERET 26. JUNI 2020 EFTER MODTAGELSE AF HØRINGSSVAR III
FRA VORDINGBORG KOMMUNE OG HØRINGSSVAR II FRA MILJØSTYRELSEN.***

I. GENERELLE KOMMENTARER

Vi står pt. ved slutningen af høringsfasen om vores ansøgning til Kystdirektoratet (KDi) om tilladelse til gennemførelse af en del af projekt 'Feriebyen Sukkerfabrikken Møn' - vedr. anlæg, som ønskes placeret udenfor strandbyggelinjen og på søterritoriet ud for den gamle sukkerfabrik i Stege: En ny bystrand på ca. 2.600 m², op til 25 feriehus på pæle med tilhørende træbro/pier og en offentlig badeanstalt med vinterbadning, sauna og caféfunktion.

Vores ansøgning blev indsendt primo marts 2019. Efter et dialogmøde med KDi blev projektet justeret efter KDi's ønsker, primært med henblik på en bedre tilpasning til kystlandskabet. Det endelige ansøgningsmateriale blev indsendt i juni 2019, og i juli udsendt i høring til relevante høringspartnere. Høringen var forventet afsluttet i august, men af forskellige grunde trak høringsperioden ud, så de sidste indlæg først indkom i november 2019, og efter dette er der endda indkommet et par supplerende kommentarer, den sidste så sent som i feb. 2020. Sidst er der (med assistance fra konsulentfirmaet NIRAS) i marts 2020 udarbejdet en 'Væsentlighedsvurdering' vedr. projektets evt. påvirkninger af nærtliggende Natura 2000-områder (nr. 168 og nr. 180), som Kystdirektoratet havde sendt til ekstrahøring i Vordingborg Kommune og Miljøstyrelsen. Vore kommentarer til høringssvarene fra disse to parter er tilføjet som de to allersidste punkter i nærværende skrift, som – bortset fra dette – er uændret ift. tidligere udgaver. Endelig har vi ult. juni 2020 lavet en tilføjelse til den tidligere kommentar til Indsigelse 27, EF Stege Havn II, på s. 9 herunder (tilføjelsen står i kursiv).

Trods forsinkelsen er vi som ansøgere glade for den grundige høring og de indkomne svar. Ifølge regelsættet omkring ansøgning og høring har vi fået lejlighed til at kommentere høringssvarene, før KDi foretager sine endelige vurderinger og træffer beslutning i sagen. Vi er glade for denne lejlighed til at kommentere. Selv om vi faktisk anser høringssvarene for at være overvejende positive og/eller med kommentarer, som efter vores skøn ret let kan indarbejdes i projektet, har vi alligevel gennemført grundige drøftelser af de indkomne svar og udarbejdet de følgende, ret omfattende kommentarer. I denne Del I fremsætter vi nogle få, overordnede kommentarer, derefter følger – i Del II – en liste med samtlige 30 indkomne høringssvar, resuméer af deres hovedpunkter samt vores kommentarer til hvert enkelt høringssvar.

Som en første, overordnet reaktion på høringen vil vi hæfte os ved, at selv om en høring jo primært kalder på 'indsigelse', så kan vi alligevel glæde os over mange positive svar, og over kommentarer, der støtter vores projekt. Det drejer sig ikke mindst om høringssvaret fra vores nærmeste samarbejdspartner, Kommunalbestyrelsen i Vordingborg Kommune (indsigelse 25), der rummer en meget klar opbakning til og anbefaling af

vores projekt. Det glæder os også, at høringen bekræfter opbakningen fra vigtige dele af det mønske for- eningsliv. Flere indlæg fremhæver, at feriebyprojektet – og ikke mindst de anlæg, der indgår i KDi-ansøgning- en – er nyskabende og meget perspektivrige for de fremtidige udviklingsmuligheder på Møn, i Vordingborg Kommune og hele Sjællandsregionen. Vi er også glade for, og at en stor del af de øvrige høringssvar bakker vores hovedprojekt op, selv om de samtidig kan have skeptiske kommentarer til enkelte dele af det. Ud over de konkrete høringssvar har vi også ad andre kanaler i perioden modtaget opbakning fra en række andre in- teressenter – fx lokale, regionale og nationale turistorganisationer og fra politisk hold på regionalt og lands- dækkende plan.

De skeptiske – eller, om man vil, kritiske – kommentarer går primært på de følgende forhold:

- Pælehus-bebyggelsen på søterritoriet som en ukonventionel ferieboligform (hvilket får både positive og kritiske kommentarer), og dens tilpasning til kystlandskabet;
- Risici ved den nære beliggenhed til sejlrenden og indsejlingen til Stege Lystbådehavn;
- Konsekvenser for miljø, natur og dyreliv, ikke mindst i de nærtliggende Natura 2000-områder, med op- fordringer til at gennemføre en miljøscreening og en evt. efterfølgende miljøvurdering.

Vi mener som antydnet, at disse hoveddanker kan imødekommes ret let. Vi mener ikke, at pælehusbebyggelsen som sådan er mere belastende for kystbilledet end fx husbåde, snarere tværtimod. Indvendingerne på dette punkt er allerede efterkommet i den tilpasning af søterritorie-anlægget til kystlandskabet, som blev gennem- ført i dialog med KDi før indsendelse af den endelige ansøgning. Vi er ikke desto mindre parate til at overveje yderligere tilpasning, f.eks. kan vi delvis imødekomme bekymringer vedr. den tætte beliggenhed til sejlrende og lystbådehavn (se kommentarer til svar nr. 3, 4 og 21) – selv om den kompetente statslige myndighed Sø- fartsstyrelsen tydeligvis ikke deler bekymringerne (svar nr. 1 i Del II).

Endelig har vi på et tidligt tidspunkt udtrykt enighed i, at der bør gennemføres en miljøscreening til afprøv- ning af evt. konsekvenser for miljø og natur, og vil snarest genoptage samarbejdet med kommunen om denne sag - jfr. vore kommentarer til flere høringssvar, f.eks. til administrationens eget, indsigelse 26. Det gælder generelt, at vi (som en selvfølge) vil overholde alle gældende natur- og miljørestriktioner, ligesom vi – også på landsiden – vil tilstræbe bedst mulig tilpasning til og integration i omgivelserne; så meget mere som vi selv har en forretningsmæssig interesse i dette, da den nævnte tilpasning til naturomgivelser og lokalsam- fund er en fundamental del af projektets koncept. Ønsket om miljøscreening er senere efterkommet med den ovennævnte 'Væsentlighedsvurdering' af evt. konsekvenser for de nærtliggende Natura 2000-områder.

Blandt høringssvarene lægger vi specielt vægt på et par meget grundige indlæg fra Ejerforeningen Stege Havn – ejerne af boligerne på Vejerboden, som bliver de nærmeste naboer til feriebyen (indsigelse 22 og 27). De anfører bl.a., at de på visse punkter føler sig gået for nær af de nye anlæg, hvilket vi er indstillet på at imø- dekomme (se vore kommentarer til de nævnte høringssvar). Vi vil generelt tilstræbe en fortsat positiv dialog og et tæt gensidigt samarbejde med Ejerforeningen - til fælles bedste.

Vi henviser herefter til de mere detaljerede kommentarer til de enkelte høringssvar i Del II på de følgende sider.

II. KOMMENTARER TIL DE ENKELTE SVAR / INDSIGELSER

I dette afsnit resumerer og kommentarer vi samtlige indkomne svar i høringsfasen. Vi har forsynet høringssvarene med et løbenummer i den rækkefølge, vi har modtaget dem (kolonne 1). I kolonne 2 angives det, hvem de enkelte indsigere er, og i kolonne 3 resumerer vi kort hovedpunkterne i hvert hørings svar. Kolonne 4 rummer endelig Sukkerfabrikken A/S' kommentarer til hver enkelt svar.

Indsigelse	Afsender	Indhold (resumé)	Kommentar fra Sukkerfabrikken A/S
1	Søfartsstyrelsen	Ingen bemærkninger	Vi noterer os (re. Indlæg 3, 4 og 21, som alle frygter problemer m.h.t. sejlrende, strømforhold, sandbortsivning mv.), at den ansvarlige styrelse åbenbart IKKE synes at dele disse bekymringer.
2	Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse	Ingen bemærkninger; FE opfordrer dog til opmærksomhed overfor, at man kan finde ammunition og andet sprængfarligt ifbm. anlægsarbejderne	Vi vil tilrettelægge anlægsarbejderne efter de nævnte hensyn.
3	Henrik Marill Christiansen (p.v.a. Møns Marineforening, Færgen Møns Venner o.a. 'brugere af Stege Havn')	Nej til byggeri på søterritoriet (er positiv overfor land-delen), argumenteret mht. <ul style="list-style-type: none"> • Udsigt ('etik'); • Strømforhold ud/ind noret; • For tæt på sejlrenden, specielt mht. fortøjningspæle, aht. bl.a. lystsejlerne; • Tangophobning og risiko for at sandet føres bort med strømmen; • Isskruninger. 	Mht. udsigter: Tilpasning til kystlandskab incl udsigter ER vurderet af KDi. Vi vil følge indsigelsen vedr. fortøjningspæle ud mod sejlrenden – de vil blive fjernet. Strandsand sikres via konstruktionen af stranden mod borttransport af sandet. Risiko for isskrunings-skader er forebygget med den valgte konstruktion af det bærende pælefundament. Alligevel vil vi love at genoverveje de påpegede risici før påbegyndelse af anlægsarbejdet / i forb. m. detailprojekteringen, evt. med assistance fra kompetent rådgiver indenfor vandbygning.
4	Sejlklubben på Møn	Er modstander af pælehusene / byggeri på vand – 'hører ikke hjemme i Stege eller på Møn'! <i>OBS Denne indsigelse (videresendt af havnechefen) var kun med i den første sending fra KDi.</i>	Samme kommentar som til Indsigelse 3
5	Miljø- og Fødevarerministeriet, Arter og naturbeskyttelse	Beder om udsættelse til ult. aug. (Se nedenst. svar fra Miljøstyrelsen v. Line M. Nielsen, Indsigelse 10).	Se Indsigelse 10
6	Slots- og Kulturstyrelsen / Marinarkæologisk Team	Mener, at der er 'begrundet formodning' om forekomst af beskyttede kulturhistoriske fortidsminder (specielt stenalderboplads og historiske skibsvrag), hvorfor der bør stilles krav om, at der gennemføres 'fornødne marinarkæologiske forundersøgelser' - (betalt af ansøger!) I så fald mener SLKS IKKE, at der er behov for en VVM. Vi skal henvende os til Vikingeskibsmuseet mht. forundersøgelsen.	Vi vil efterkomme lovgivningens krav og indsigernes ønsker m.h.t. marinarkæologiske forundersøgelser, og vil – som anbefalet – tage kontakt med Vikingeskibsmuseet, når tiden er inde hertil.
7	Fiskeristyrelsen p.v.a. Danmarks Fiskeforening, Producent Organisation	Mener ikke, at man kan godkende ansøgningen på nuvæ. tidspunkt, da der mangler dokumentation og oplysninger som basis for VVM-screening	Vi vil snarest undersøge de nærmere krav til dokumentation og oplysninger i forb. m. miljøscreening sammen med kommunen, som bliver ansvarlig for gennemførelse af screening / konsekvensvurderinger.

8	Vordingborg Kommune, Teknik og Miljø v, Erik Rasmussen (Byg, Land & Miljø)	Ikke fremkommet bemærkninger, der påviser væsentlig påvirkning af miljøet eller N2000. (Øvrige bemærkninger vedr. Jordforurening er også medtaget i AMW's indlæg, Inds. 9 herunder) OBS: Udgår, erstattes af indsigelse 26.	Kommentarerne til inds. 9 dækker også Inds. 8.
9	Vordingborg Kommune, Plan & By – samt hele Teknik og Miljø, v. Andreas Munksgaard Weir	Opsamling for hele T&M. Ingen kommentar til vandbyggeri, men påpegn. af jordforureningsrisiko på land. Ønske om Miljø-screening. P&B mener, at projektet kan påvirke miljøet, dog primært oplevet fra landsiden, og bør afstemmes med nabo-bebyggelser mht. indvirkning på udsigtspunkter og områdets 'landskabelige og urbane karakter'. Projektets konsekvenser for 'det hydrologiske system' (strøm, sand, kystsikring) bør vurderes. Plan, Byg & Miljø ønsker <ul style="list-style-type: none"> • Konsekvensvurdering ift. de to nærliggende N2000-områder; • Miljøscreening ift. 'det konkrete projekt'. Jordforureningsafd. har alene bemærkninger til landdelen, hvor de resumerer de aktuelle problematikker ift. regionens kortlægning af evt. jordforurening og tiltag i denne forb. OBS: Udgår, erstattes af indsigelse 26.	Fælles svar til 8 og 9: Vi vil efterkomme kommunens o.a.s ønsker om at der foretages en miljøscreening, og vil prøve at få præciseret i kommunen, hvad denne skal omfatte, og hvor dybtgående den skal være. Vi har forstået, at kommunen bliver ansvarlig for udførelse af screeningen, men tilsiger vores positive medvirken, hvorfor vi netop har anmodet kommunen om et møde specielt om dette emne. Mht. kystlandskab og strøm, sand og kystsikring, se kommentar til Inds. 3 fra HMC.
10	Miljøstyrelsen v, Line Moody Nielsen	Der skal laves miljøkonsekvensvurdering ift. N2000-område 168 (Stege Bugt) (som anført af os selv), men også ift. N2000 180, Stege Nor	Vi vil deltage i og bidrage til at gennemføre en miljøscreening og en evt. miljøkonsekvensvurdering i samarbejde med Vordingborg Kommune, med fuld opfyldelse af krav til en sådan.
11	Gitte Petersen, Kalvehave	Generelt imod projektet (for stort til Stege, trafik, udsigt)	Indsigelsen bør efter vores opfattelse ikke få betydning for vurdering af ansøgningen, da den ikke fremfører relevante eller berettigede argumenter mod projektet.
12	Møn.NU v. Fleming Tejmers	Støtter såvel projektet som helhed som en aktuelle ansøgning til KDi. Assisterer gerne fortsat med beboerinddragelse o.lign.	Vi er glade for denne støtte, og fortsætter gerne samarbejdet med Møn.NU omkring information og borgerinddragelse. (Møn.NU var paneldeltagere i det offentlige møde om ferieby-projektet 28.3.2019).
13	Christian Brix (Brix Design, medl. af havne-udv.)	Ja til projektet som helhed, men NEJ til pælehusene, primært p.g.a. negativ påvirkning af <ul style="list-style-type: none"> • udsigt – generelt for alle der bor og arbejder på Stegekysten vis-a-vis pælehusene, spec. for Vejerboden; • ejendomsværdier; • natur og dyreliv i Stege Nor 	Vi finder, at CB's fremstilling er tendentiøs og kan anfægtes m.h.t.: <ul style="list-style-type: none"> • Udsigtsgenerne virker stærkt overdrevne. Vi har allerede (efter møde med KDi i marts 19) justeret projektet m.h.p. bedre tilpasning til kystlandskabet, med efterflg. accept fra KDi. • Vi betvivler ejendomsværdiforringelser, chancen for værdiforøgelse kan være lige så stor, hvilket også fremkom fra nabo-side på nabo-mødet 28.3.2019. • Evt. trusler mod natur- og dyreliv i Stege Nor vil blive vurderet i den forestående miljøscreening og evt. miljøkonsekvensvurdering.
14	Chr. Brix 2	Mener ikke (efter at have læst Letter of Intent), at naboerne er blevet tilstrækkelig hørt	Det var bl.a. denne opfølgingsmail fra CB, som var udgangspunkt for, at KDi gennemførte nabohøringen. Så JA, CB har en pointe – og hans opfordring er blevet fulgt.
15	Peter Lavmand, E/F Stege Havn –	Miljøbo videresender sagen til EF Stege Havn, det følges op af adv. Hannibals høringssvar. (nr. 22)	

	samt Miljøbo v. Niels Pedersen	Miljøbo har ikke selv bemærkninger, men NP citerer sig selv for at sige: 'Før du dræber enhver idé, så lad os i det mindste finde tre grunde til, at det kan lade sig gøre'! OBS: Se vores kommentar til adv. Hannibals høringssvar, nr. 22.	
16	Pernille Monelle og Kenneth Møller, Vejerboden 64	Er imod pælehusene, da de tager hele deres udsigt, og stranden, som kommer til at ligge 10 m. fra deres hus.	Efter vores opfattelse en mere berettiget indsigelse end de fleste andre. Vi vil imødekomme den ved at rykke stranden væk fra kystlinjen umiddelbart foran indsigers facade.
17	Foreningen Stege Nor og Norets Opland, v. Marie Hjort	Gør indsigelse specielt ift. pælehuse o.a. anlæg på kysten / søterritoriet, primært a.h.t. N2000-områderne, herunder Stege Nor. Nævner også <ul style="list-style-type: none"> • At pælehusene ikke var en del af det opr. dispensationsgrundlag, • At de ikke kan se pælehusene som nødv. forudsætning for 'Aquapark-projektet', • At projektet beskadiger kystnatur og kystlandskab (udsigter mv.), • Risikoen for bortsivning af strandsand og konsekvenser heraf, • Påvirkning af vandkvalitet og dyreliv i noret, • Lyd- og lyspåvirkn. af naturområderne fra fester og halløj i feriehusene. Pælehusene fremstår alene som et kommercielt fyrtårn for det samlede projekt, hvilket de ikke tror på og ikke kan acceptere relevansen af. Efterlyser redegørelser for de kumulative effekter.	Korrekt, at pælehusene er mere vidtgående (end dispensationsprojektet), men det har KDi selv påpeget (på mødet i marts 19) og inddraget i sin vurdering af ansøgningen. <ul style="list-style-type: none"> • Indsiger kan næppe vurdere pælehusenes erhvervsøkonomiske nødvendighed bedre end ansøger. • Mht. kystlandskaber og sandbortsivning: Se andre besvarelser, bl.a. Indsigelse 3, 4 og 13. • Mht. kystnatur og N2000-hensyn / Stege Nor): Vi vil gennemføre miljø- og naturscreening, og alle reguleringer og krav a.h.t. N2000 vil blive overholdt. • Lyd- og lyspåvirkning: Vil blive styret af ordensreglement for feriebyen, som selv har interesse i fred og ro (jfr. Inds. 22). • Vi har (re. ansøgningskemaets krav herom) været opmærksomme på evt. kumulative effekter, og mener ikke at kunne identificere sådanne.
18	Bygnings- og Landskabskultur Møn (BoLM) v. Rigmor Nielsen	Burde BoLM ikke være omfattet af høringen? Vil en kommende lokalplan også omfatte anlæggene på søterritoriet? OBS: Fulgt op af indsigelse 23.	Relevant spørgsmål, også er rejst af Stege og Omegns Lokalråd overfor Vordingborg Kommune – der har imødekommet foreningerne ved at give dem mulighed for indsigelse.
19	Miljøbo v. advokat Vibeke Beck Westergaard	Anmodning om fristforlængelse, hvilket er blevet imødekommet - men uden at der efterfølgende er indsendt et høringssvar (?)	Miljøbo / Niels Pedersen har åbenbart ingen indvendinger, hvilket han vel for så vidt også bekræfter i korrespondancen i forb. m. indsigelse 15.
20	Gitte Hansen, Kalvehave 2	Eftersender læserbrev af Dorte Nielsen samt et screenshot fra en TV Avis, der støtter hendes tidl. anførte synspunkter.	Føjer efter vores opfattelse ikke yderligere relevante synspunkter til hendes tidligere indlæg (nr. 11), se vore kommentarer til dette.
21	Havneudvalget Stege Havn	Bakker op bag svarene fra Brix Design, Møns Marineforening / Færgen Møns Venner (HMC) og Sejlklubben Møn (nr. 3, 4 og 13)	Samme kommentarer som til svar nr. 3, 4 og 13.
22	EF Stege Havn (privatejere på Vejerboden) v. adv. Marlene C. Hannibal – m. bilag om fredning og jordforurening, i alt ca. 130 s. (!)	Adv. Marlene Hannibal anfører – på vegne af EF Stege Havn – følgende: Projektets betydning for mine klienter: Projektet er ændret ift. dispensationsansøgningen og må betragtes som et nyt projekt – i hvert fald ift. pælehusene. Det vil være særligt generende m.h.t.: (i) Pælehusene <ul style="list-style-type: none"> • Udsigten, som var særlig grund til at man købte hus på Vejerboden, vil blive ødelagt – specielt p.g.a. pælehuse-bebyggelsens højde. • Forventelige støjgener fra feriehusene; 	Efter vores opfattelse er ejerne af boligerne på Vejerboden de, der har størst grund til indsigelse, og skrivelsen fra ejerforeningen v. advokat Hannibal er den mest tungtvejende af indsigelserne. Derfor grundige kommentarer til dén: <ul style="list-style-type: none"> • Udsigtsgener: Vi har generelt samme kommentar som til de øvrige indlæg om samme spørgsmål (svar nr. 3, 13 og 17). • Specielt mht. pælehusenes højde: Vi er ikke enige i, at problemet er større end med husbåde, der jo også kan være op til

		<ul style="list-style-type: none"> • Indbliksgener, fordi Vejerbod-boligerne ligger meget tæt på den nye anlæg; • Pælehusene er ikke i overensstemmelse med Administrationsgrundlaget, bl.a. mht. krav om naboinddragelse, hvilket IKKE er sket i tilstrækkeligt omfang / med reel mulighed for indsigelse . <p>(ii) Badeanstalt og café vil formentlig give støjgener og er ikke i overensstemmelse m. Adm.grundlaget.</p> <p>(iii) den nye badestrand vil give</p> <ul style="list-style-type: none"> • indbliksgener, da den kun vil ligge 10 m. fra de nærmeste naboer; • Støjplager; • Belastning af nabo-naturområder. <p>(iii) Bystranden: Vil genere ikke mindst Vejerboden 62-66 pga. strandens nære beliggenhed. Ovenst. vil betyde en væsentlig ejendoms-værdiforringelse for ejerne. Også på disse punkter burde der have været dialog med naboerne. Man mener, at vi ønsker en lystbådehavn ud for Vejerboden.</p> <p>Øvrige forhold: Andre gener / risici:</p> <ul style="list-style-type: none"> • For tæt på sejlrenden; • Borttransport af sand; • Jordforureningsfare. <p>Mht. Jordforurening vedlægges det samme varslingsmateriale fra Region Sjælland i tre forskellige udgaver (men med stort set de samme bilag) til hhv.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • EF Stege Havn, Vejerboden 15-21 og 30-46, • EF Stege Havn, Vejerboden 23-29 og 48-66 • Stege Havn A/S (Niels Pedersen) 	<p>2 etager. Alligevel vil vi overveje at reducere højden, der dog stadig skal være realistisk ift. klima og oversvømmelsesrisiko.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indbliksgener mv. ift. ny strand: Vi vil rykke stranden væk fra området umiddelbart foran Vejerbods-husene (se kommentarer til indsigelse 16); • Ift. mgl. nabodialog: vi har skrevet infobrev og afholdt et positivt møde, men vi accepterer, at der har været behov for yderligere dialog, hvilket nu er imødekommet i medfør af KDI's nabohearing. • Badestrand-gener: Vi rykker badestranden nogle meter mod vest. • Mht. støj etc. Ordensreglement for den nye ferieby vil bl.a. omfatte støj, og vil blive håndhævet også a.h.t. dennes egne gæster. Fred, ro og naturnærhed er blandt de bærende værdier og vigtige markedsføringsparametre for feriebyen. • Belastning af nabonaturområder: Disse hensyn tilgodeses via miljø- og naturscreening og evt. efterfølgende særbestemmelser, som vi vil overholde nøje. • Vi betvivler ejendomsværdiforringelser; chancen for værdiforøgelser er efter vores skøn større, hvilket også fremkom fra naboside på nabo-mødet 28.3.2019. • Lystbådehavn ud for Vejerboden er ikke vores ønske, men gældende kommuneplan-ramme – men dog en attraktiv mulighed for ejerne? • Mht. sejlrenden og sand: Samme kommentar som til indsigelse 3. m.fl. • Jordforureningsrisiko: Problematikken er næppe relevant for denne ansøgning, da den vedrører metanudslip fra tidligere opfyldninger på arealer i land, som ikke er omfattet af ansøgningen. Vi vil dog bemærke, at et evt. problem (hvis det bekræftes) kan bekæmpes med enkle virkemidler ved at bygge huse på pæle og med ventilerede fundamenter. Vi vil om nødvendigt tilknytte en rådgiver med kompetence i jordforurening og gas-udslip. <p>I øvrigt vil vi lægge op til et tæt samarbejde og fortsat dialog med EF Stege Havn om videreudvikling af masterplanen, mhp. videst mulig imødekommelse af dennes ønsker mht. afgrænsning af / samspil mellem Vejerboden og feriebyen (beplantningsbælte, hegning etc.).</p>
	Bilag til EF Stege Havns / adv. Han-nibals indsigelse	'Afgørelser' fra Fredningsnævnet mht. Fredning af jordbassinerne 1993 med div. efterfølgende dispensationer	
		Information om Ulvshale-Nyord Vildtreservat.	

		Brev fra Region Sjælland (RS) til EF Stege Havn (Vejerbøden 23-29 og 48-66) vedr. varsel om jordforureningskortlægning, 17.6.2019	
		Afgørelse vedr. samme	
		Er din boliggrund forurenet? Pjece fra RS.	
		Hvad betyder forureningen af din grund? Pjece fra RS	
		Indeklima i boliger på forurenede grunde. Pjece fra Regionerne i Danmark.	
		Brev fra Storstrøms Amt til Møn Kommune om kortlægning af forurening på Støvvasen 8 og 'Vejerboderne' 1-66, 5.12.2006	
		Bilag til ovenst.: Kortlægning af forurenet jord, Kulgrunden, Støvvasen 8 og Vejerbøden 1-66 (samme dato)	
		Brev fra Region Sjælland (RS) til EF Stege Havn (Vejerbøden 15-21 og 30-46) vedr. varsel om jordforureningskortlægning, 17.6.2019	
		Afgørelse vedr. samme	
		Er din boliggrund forurenet? Pjece fra RS.	
		Hvad betyder forureningen af din grund? Pjece fra RS	
		Indeklima i boliger på forurenede grunde. Pjece fra Regionerne i Danmark.	
		Brev fra Region Sjælland (RS) til Stege Havn A/S (Vejerbøden 1-13 og 2-28) vedr. varsel om jordforureningskortlægning, 17.6.2019	
		Afgørelse vedr. samme	
		Er erhvervsgrunden forurenet? Pjece fra RS.	
23	Bygnings- og Landskabskultur Møn (BoLM) II	<p>BoLM's egentlige hørings svar, opfølgning til og erstatning af indsigelse 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stege Bugt er N2000, derfor bør der laves miljøscreening og evt. miljøvurdering; • BoLM frygter, at pælehusene vil dominere kystbilledet, foreslår at skubbe anlægget længere over mod Jordbassinerne. Efterlyser flere visualiseringer, bl.a. set fra Storebro; • Anlæg af hytterne bør – a.h.t. den offentlige debat - betinges af en lokalplan for den landfaste del af feriecenteret. Og af, at en væsentlig del af feriecenteret er anlagt, så man ikke pludselig står med et pælehytteområde uden feriecenter og servicefunktioner. • BoLM er skeptisk ift. søterritorie-delens ud-sathed for blæst og vejrlig. 	<p>Vi er enige i, at der bør laves miljøscreening. Påvirkning af kystlandskabet er bearbejdet, bl.a. i flere visualiseringer. Vi er ikke enige i behovet for flere visualiseringer.</p> <p>Vi er ikke enige i BoLM's forslag om betingelser for og udskydelse af tilladelse og lokalplan; dels fordi vi anser dem for at være overflødige (kommunen og offentligheden vil få fuld indflydelse på det samlede projekt via lokalplanen, også selv om anlæg på søterritorie principielt ikke er omfattet af denne, da søterritorie-anlæggene ikke vil kunne realiseres uden de landværts service-, forsynings- og infrastrukturanlæg, der fastlægges i lokalplanen) – dels fordi en sådan udskydelse ville få fatale forretningsmæssige konsekvenser for vores projekt i en fase, hvor fremdrift og momentum er altafgørende..</p>
24	Stege og Omegns Lokalråd (SOL)	<p>SOL giver projektet en varm anbefaling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 'Vi ser det samlede projekt (...) som et ekstraordinært, spændende og ambitiøst projekt, som (...) vil tilføre by og omgivende samfund et ekstraordinært "løft".' • Anlægget på søterritoret er spændende og nyskabende; SOL skønner ikke, at det vil få dominerende indflydelse på kystbilledet. • Mht. strømforhold o. lign. har SOL tiltro til KDi o.a. relevante off. instanser. Man foreslår dog spejlvending af pæleanlægget a.h.t. adgangsforhold til lystbådehavnen. 	<p>Vi er glade for SOL's klare opbakning til vores projekt, og vil indarbejde overvejelser af de påpegede opmærksomhedspunkter i det fortsatte planlægningsarbejde.</p>

		<p>I den fortsatte planlægning ønskes</p> <ul style="list-style-type: none"> infrastrukturelle konsekvenser belyst, specielt trafik og P. Endelig anbefaler SOL stor hensyntagen til og dialog med Vejerbodens ejerforening. 	
25	Vordingborg Kommune I, fra kommunalbestyrelsen (KB)	<p>Brev fra KB v. borgmesteren (det 'politiske' høringssvar) markerer en uforbeholden opbakning bag projektet.</p> <p>Opregner kort de overordnede baggrunde og turistpolitiske mål bag projektet, og konstaterer, at projektet, herunder overnatningsmuligheder på vandet, understøtter de kommunale turistpolitiske overvejelser.</p> <p>KB konstaterer god samklang med igangværende kommunal planlægning. Det er positivt, at der med projektet skabes offentlig adgang til pælehuse mv., det vil styrke Steges generelle tilbud mht. rekreative byrum og bademuligheder.</p> <p>KB anbefaler projektet som et vigtigt bidrag til udvikling af turisme og bosætning i kommunen. KB finder det konkrete projekt nyskabende, og opfordrer til opmærksomhed på påvirkning af kystlandskabet og tilpasning til omgivelserne m.h.t. materiale- og farvevalg.</p>	<p>Vi er glade for den uforbeholdne tilslutning til vores projekt fra KB's og borgmesterens side.</p> <p>De nævnte 'opmærksomhedspunkter' er allerede indarbejdet i projektet.</p>
26	Vordingborg Kommune II	<p>Forvaltningens reviderede høringssvar, erstatter indsigelse 8 og 9.</p> <p>Afd. for Plan og By: Anbefaler, at projektet (a.h.t. udsigten) ift. omgivelserne og gør opmærksom på sejltreenden. P&B anfører desuden,</p> <ul style="list-style-type: none"> At der arbejdes på en plan for hele Stege Kyst, og at lokalplan for land-delen og en turismepolitisk redegørelse for det samlede projekt er under udarbejdelse; At projektets konsekvenser for det hydrologiske system bør vurderes. <p>Afd. for Byg, Land og Miljø foreslår:</p> <ul style="list-style-type: none"> At sagen bør miljøscreenes; At KDi udarbejder konsekvensvurdering af projektets påvirkning af fuglearter i N2000-områderne. <p>Jordforureningsafd. resumerer de aktuelle problematikker ift. regionens kortlægning af evt. jordforurening og tiltag i denne forb. (se også indsigelse 22), herunder at ændring af anvendelse af forureningskortlagte arealer kan kræve tilladelse efter jordforureningsloven, som skal søges hos kommunen, der vil afhandle den med regionen.</p> <p>Virksomhedsafd. går ud fra, at badning (i den kommende badeanstalt) skal foregå i åbent vand. Spildevandsafd. forventer, at spildevandsafledning udføres uden afledning til havmiljøet.</p>	<p>Vi vil efterkomme kommunens o.a.s ønsker om at der foretages en miljøscreening, og vil prøve at få præciseret i kommunen, hvad denne skal omfatte, og hvor dybtgående den skal være. Vi har forstået, at kommunen bliver ansvarlig for udførelse af screeningen, men tilsiger vores positive medvirken, hvorfor vi netop har anmodet kommunen om et møde specielt om dette emne.</p> <p>Mht. kystlandskab og strøm, sand og kystsikring ('det hydrologiske system'), se flere tidligere svar.</p> <p>Vi er enige i, at sagen bør miljøscreenes, jfr. flere tidligere svar.</p> <p>Mht. Jordforurening, se kommentarer til indsigelse nr. 22.</p> <p>Det kan bekræftes, at badning på den nye badeanstalt skal foregå i åbent vand i Stege bugt. Spildevandsafdelingens forventning anser vi nærmest for en selvfølge, som afd. i øvrigt selv får fuld indflydelse på.</p>
27	EF Stege Havn II, pr. 15. jan. 2020	<p>Adv. Marlene Hannibal anfører – på vegne af EF Stege Havn og som svar på Sukkerfabrikkens kommentar til EF Stege Havns første indsigelse, hvor vi (Sukkerfabrikken) bl.a. tilbyder friholdelse</p>	

		<p>af kysten foran Vejerboden 62-66 for strandanlæg - følgende:</p> <p>(2): Opklaring af sammenhæng mellem tidl. indsigelser nr. 15, 19 og 22, hvor MH's konklusion er, at Miljøbo v. Niels Petersen som ejendomsejer på Vejerboden har samme indsigelser som resten af EF Stege Havn.</p> <p>(3): Vedr. strandanlæg foran Vejerboden 62-66: EF Stege Havn er glad for flytning af stranden, men vender sig imod afgrænsning fra kystafsnittet foran Vejerboden med en kampestensmole.</p> <p>(4): Ejerforeningen har udarbejdet et alternativt forslag til placering af pælehusene – tæt langs kysten mod vest, langt forbi grænsen til Jordbassinene.</p> <p>(5): Endelig tilslutter EF Stege Havn sig forslaget i Indsig. 23 (fra Bygnings- og Landskabskultur Møen) om at vente med at opføre pælehusene til ferieboligerne på land er opført.</p>	<p>Dette er principielt korrekt, men ændrer ikke ved at Niels Petersen giver udtryk for en betydeligt mere samarbejdsvenlig holdning til feriebyprojektet (i Indsig. 15) end MH / EF Stege Havn giver udtryk for i Indsig. 22.</p> <p>Vi har ikke noget imod en anden afgrænsning mellem de to kystafsnit, f.eks. kan den udføres som en pælerække, der tillader gennemstrømning. (Hverken vi eller ejerforeningen kan dog forhindre offentlighedens adgang til kysten foran Vejerboden, hvor der jo går en offentlig sti, ligesom alle danske kyster jo i princippet er offentligt tilgængelige). Vi vil foreslå EF Stege Havn, at spørgsmålet om den konkrete form på afgrænsningen mellem de to kystafsnit aftales ved direkte, lokale forhandlinger mellem Sukkerfabrikken A/S og EF Stege Havn – ligesom vi tidligere har foreslået det m.h.t. spørgsmålene om afgrænsning / samspil mellem ejerforeningens område og den nye ferieby generelt.</p> <p><i>Tilføjelse pr. 26. juni 2020:</i> <i>Vi medgiver dog EF Stege Havn, at man ikke kan udelukke en risiko for de af EFSH påpegede problemer med ophobet tang mv. i 'hullet' bag den afgrænsende kampestensmole. Vi vil gerne tilsige EFSH fremtidigt samarbejde om løsning / forebyggelse af et sådant problem – f.eks. ved detailændringer af anlæggets udformning ifbm. detailprojektering / implementering, og/eller ved en driftsaftale om afhjælpning af det nævnte problem. Vi vil også virke for at få Vordingborg kommune (der ejer tilgrænsende kystarealer og har brugsret til den offentlige sti, der forbinder Vejerbodens og Sukkerfabrikkens arealer) med i et sådant samarbejde.</i></p> <p>Vi siger tak for forslaget – men Nej Tak, da det efter vores opfattelse er urealistisk alene derved, at det langt overskrider grænsen for dispensationsområdet og rager langt ind foran de fredede Jordbassiner. Desuden er vi uenige i, at ejerforeningens forslag vil påvirke kystlandskabet mindre end cirkelstrukturen; vi har tværtimod valgt denne, bl.a. fordi cirkelformen netop (i forhold til feriebolig-arealet inden) 'fylder' mindst muligt i landskabet.</p> <p>Vi afviser dette forslag, ud fra samme argumenter som er anført ovenfor udfor Indsig. 23.</p>
--	--	--	--

28	EF Stege Havn III, pr. 19. feb. 2020	<p>Adv. Hannibal supplerer (på vegne af EF Stege Havn) de tidligere kommentarer med et indlæg om Region Sjællands igangværende undersøgelse af en mulig olie- og metanforurening af dele af projektområdet, hvilket iflg. indsigelsen bør føre til</p> <p>1) at KDi's afgørelse af, om der skal udarbejdes konsekvens- og/eller miljøvurdering, bør afvente regionens forureningsundersøgelse, samt</p> <p>2) at KDi's evt. godkendelse af anlæg på søterritoriet skal gøres afhængig af, at landanlæggene er opført forinden.</p>	<p>Forureningsundersøgelserne gælder primært feriebyens landanlæg, da risikoen knytter sig til de arealer, der tidligere indgik aktivt i sukkerproduktionen (metanen skyldes formentlig tidligere nedgravet organisk materiale). Undersøgelserne er derfor efter vores opfattelse ikke relevante for ansøgningen til KDi, hvorimod de vil indgå i og være en forudsætning for udarbejdelse af lokalplanen. Undersøgelserne gælder dog formelt hele matr. 6bk, som også omfatter en del af kystarealet. Der er ikke indtil nu konstateret nogen form for forurening eller udslip på dette areal, og vi mener (af den ovennævnte grund) heller ikke, at der er risiko for, at noget sådant skulle kunne fremkomme senere. Metanudslipning er i øvrigt kun risikabel, hvis den sker fra et areal, der bebygges eller befæstes (hvor metanen kan koncentreres i lommer under bebyggelse og/eller anlæg) – og ikke på et areal, der udlægges som friareal uden bebyggelse eller faste anlæg.</p> <p>Vi mener ikke, at de to påstande om udsættelse a.h.t. forureningsundersøgelserne er relevante for vores ansøgning til KDi, da 1) problemet som nævnt i sin helhed vil indgå i lokalplanlægningen, hvorved kravet under 2) om en krævet rækkefølge i udbygningen vil miste sin relevans.</p>
29	Vordingborg kommune III	<p>Vordingborg Kommune (VK) supplerer i brev til KDi af 31. marts 2020, sine tidligere høringsvar med kommentar på de flg. punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • VK konstaterer, at man betragter KDi som byggemyndighed vedr. de planlagte anlæg på søterritoriet; • VK fremsætter (ud fra egne erfaringer med ekst. strandanlæg nord for Stege Havn og VK's nye planer vedr. udbygning af disse) nogle kommentarer og anbefalinger vedr. anlæg af den nye strand ved feriebyen Sukkerfabrikken Møn. Det drejer sig om <ul style="list-style-type: none"> – Udfordringer mht. iland-drivning af ålegræs og deraf følgende lugtgener; – Opnåelse af bedst mulig vandkvalitet samt forebyggelse af sedimenttransport bort fra den nye strand; – Gode råd vedr. etablering af den nye strand med spunsanlæg. – VK stiller sig til rådighed mht. tættere koordinering af planlægningen af de kommende strandanlæg. • VK oplyser, at man pt. arbejder både på 'lokalplan for landsiden' (for feriebyen) og på en ny turistpolitisk redegørelse for VK. 	<p>Vi siger tak for de positive kommentarer og gode råd, som vi har tænkt os at bygge på og inddrage aktivt i den fortsatte planlægning – så meget mere som de ligger på samme linje som både vore egne overvejelser (jfr. fx seneste ændring af vores strandplan) og af NIRAS' anbefalinger og råd i Hydraulik-rapporten.</p> <p>Vi tager med glæde mod VK's tilbud om en tættere fremtidig koordinering af strandanlæg-planerne på begge sider af Stege Havn, og glæder os generelt til et tættere samarbejde mellem vores feriebyplaner og VK's fortsatte planlægning for Stege Kyst og Havn.</p>
30	Miljøstyrelsen II	<p>Miljøstyrelsen (MST) efterlyser i sin kommentar i mail af 17. april 2020 en nærmere redegørelse</p>	<p>MST's punkter er grundigt belyst i det vedlagte tillægs-notat fra NIRAS af 27.05.2020:</p>

		<p>for 3 punkter i 'Væsentlighedsvurderingen', hvor man finder begrundelserne mangelfulde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evt. forstyrrelse af beskyttede havpattedyr; • Vedr. flagermus; • Vedr. opfyldelse af miljømål for Stege Nor. 	<p>'Svar på bemærkninger fra Miljøstyrelsen'. Til-lægsnotatet rummer uddybende vurderinger af de ønskede punkter, og bygger på visse punkter (fx vedr. flagermus) på ekstra datama-teriale.</p> <p><i>NIRAS' konklusioner vedr. de tre punkter er som følger:</i></p> <p><u>Vedr. havpattedyr:</u> "Ud fra ovenstående beregning af udbredelse af undervandsstøj og afstande for permanente høreskader (PTS) for sæler på 200 dB re.1 uPa2s SEL at være <20 m og for marsvin på 190 dB re.1 uPa2s SEL at være <75 m. Da nedramningen vil foregå på meget lave vanddybder, har lyden ekstremt svært ved at udbrede sig effektivt, og der vil derfor være meget høj reduktion af lydniveauet med stigende afstand fra arbejdsområdet. De beregnede afstande for permanente høreskader (PTS) er så små, at det vurderes at evt. forekommende dyr inden for disse afstande vil svømme væk i forbindelse med opstart af anlægsarbejdet. Da der er lang afstand til egentlige sælkolonier, og der kun forekommer sporadiske observationer af spættet sæl og marsvin nær projektområdet vurderes det, at der ikke er risiko for permanente høreskader hos marine havpattedyr. Adfærdsmæssige ændringer hos havpattedyr vurderes ligeledes at være begrænsede. I anlægsfasen kan det forventes, at støjen vil medføre en barriere for eventuelle havpattedyr i forhold til adgang til fouragering i Stege Nor. Anlægsfasen forventes maksimalt at tage 2 måneder, og arbejdet foregår 700 m fra habitatområdet. Da der kun forekommer sporadiske observationer af spættet sæl og marsvin nær projektområdet, vurderes påvirkningen ikke at være væsentlig. Samlet vurderes støjpåvirkning fra nedramning af pæle på søterritoriet ikke at give anledning til væsentlig påvirkning af hverken spættet sæl eller marsvin".</p> <p><u>Vedr. flagermus:</u> "På baggrund af ovenstående fakta vurderes det, at det ikke er sandsynligt, at bygninger på sukkerfabrikken anvendes af flagermus. Der vurderes ikke at være flagermusegnede træer inden for området. Sammenholdt med at der er tale om forekomst af almindeligt udbredte arter af flagermus, og at nedrivning vil blive foretaget på et tidspunkt, hvor flagermusene ikke anvender bygninger (sidst i august til</p>
--	--	--	--

			<p>midten af oktober eller slutningen af april til begyndelsen af juni), vurderes det, at områdets økologiske funktionalitet for flagermus fortsat at være opretholdt”.</p> <p><u>Vedr. miljømål for Stege Nor:</u> ”Projektet vil ikke medføre udledninger i nogen form til havmiljøet som vil kunne påvirke tilstanden af nærliggende habitatområder herunder Stege Nor. Der vil ikke ske udledning af næringsstoffer eller andre stoffer til havet fra projektområdet. Området kloakeres og spildevand føres til kloak. De hydrauliske beregninger dokumenterer, at projektet vil være ubetydeligt i forhold til vandudskiftning til Stege Nor. Projektet medfører således ingen udledninger til havet eller påvirkning af vandudskiftningen mellem Stege Bugt og Stege Nor. På denne baggrund vurderes det, at projektet ikke vil påvirke mulighederne for at opnå opfyldelse af miljømål for Stege Nor”.</p>
--	--	--	---