

Synspunkter, forslag og idéer fra Grundejerforeningen Enø Strand (GES) vedrørende projektforslag om ferieboliger på ejendommen Gerbredgårdsvej 1 i Karrebæksminde, sagsnr. 01-02.00-P00-167-22.

## Indledning

Indledningsvis vil bestyrelsen for GES gøre opmærksom på, at der i det af Næstved Kommunes Team Plan og Geodata videresendte debatindlæg til alle GES-medlemmer er anført følgende: *"I perioden fra den 9. maj – til den 22. maj 2024 kan du komme med idéer, synspunkter og forslag .....*".

Øverst i samme skrivelse er det imidlertid anført, at *"Høringsfristen er den 24. maj 2024"*.

Bestyrelsen for GES tager det således for givet, at der kan indsendes idéer, synspunkter og forslag frem til og med den 24. maj 2024.

## De 5 temaer

Bestyrelsen for GES har drøftet det foreliggende forslag om at udvikle landbrugsejendommen Gerbredgård på Enø til et feriecenter med op til 50 ferieboliger plus diverse fællesfaciliteter.

Bestyrelsens vurdering af fakta samt tilhørende synspunkter og forslag er opdelt i 5 hovedtemaer:

1. Bygninger
2. De åbne landskaber
3. Miljø
4. Karrebæksminde/Enø infrastruktur
5. Trafik Gerbredgårdsvej

## 1 - Bygninger

### Fakta:

Projektet er i strid med [lokalplan 109](#) fra 2021 og [turismetillæg til kommuneplan 2019](#), og vil medføre en betydelig øget belastning af ikke kun området omkring Gerbredgård, men også Karrebæksminde generelt. [Lokalplan 109](#) fra oktober 2021 (inkluderende Grundejerforeningen Gerbredgård) og [Lokalplan 063](#) fra 2017 (inkluderende GES) sætter 5 meter begrænsning for den højde, hvormed der må bygges (lavere ved bygning tæt på skel).

## Synspunkter:

Når der planlægges omfattende nybyggeri af 30-50 ferielejligheder i såkaldt 1,5 plan, men i op til 8,5 meters højde, så er der i projektbeskrivelsen tale om direkte misledende information.

Generelt er 1,5 plan en definition for stueetage med en udnyttelig tagetage udformet som et symmetrisk sadeltag. Et byggeri med en tagetage udført som trempelkonstruktion med en trempelhøjde på mere end én meter regnes som en hel etage. Den planlagte bygningshøjde på 8.5 meter synes således reelt at dække over et byggeri i 2 etager, hvilket er et markant brud med byggestilen på Enø. Byggeri i denne højde vil være ødelæggende for oplevelsen af det åbne landskab og vil desuden medføre betydelig forringelse af udsigten fra de omkringliggende sommerhusområder samt desuden medføre indbliksgener for primært medlemmer af Grundejerforeningen Gerbredgård. Det planlagte og meget omfattende høje nybyggeri med tilhørende parkeringspladser vil medføre et lyshav, som med "lys-forurening" vil spolere det naturlige nattemørke, der er en forudsætning for bl.a. at nyde stjernehimlen.

## Forslag:

Projektet i den nuværende skitserede form bør forkastes. Næstved Byråd bør, for så vidt angår ønsket om at udvikle Karrebæksminde, fastholde beslutningen fra 2018 offentliggjort i Turismetillæg til Kommuneplan 2019, hvor det vedrørende "Udviklingsområde Gerbredgård" blev anført, at udviklingsområdet eventuelt også ville kunne indeholde tilbud ferielejligheder ***i det eksisterende bygningskompleks***.

## 2 - De åbne landskaber

### Fakta:

Lungshave/Enø er allerede nu i praksis fuldt udbygget og er bortset fra det fredede Enø Overdrev stort set uden tilbageværende åbne landskaber.

Det fremgår af takstblad for Enø Pumpelaug, at de 9 interessenter (grundejerforeninger) omfatter i alt 943 medlemmer: Gerbredgård GF (98), Enø Strand GF (153), Egemosegård GF (154), Stølsgården GF (150), Strandgården GF (113), Kildeengen GF (52), Reedtzholm GF (199), Vigen GF (23).

Hertil kommer Lungshave GF med 162 medlemmer, Fjordhusene med 85 matrikler, campingpladsen med mere end 260 pladser samt et antal fastboende på Enø Kystvej og Langs kanalen (anslået til 40 matrikler).

I alt er der således i sommermånederne mere end 1490 aktive beboelser på øen.

## Synspunkter:

Inddragelse af markerne omkring Gerbredgård til fælles rekreative anlæg er uinteressant og irrelevant.

F.eks. vil et fugletårn på et af Enøs højest beliggende arealer være helt overflødigt. Skarv, måger, svaner og enkelte rovfugle kan glimrende iagttages fra klinten. Et fugletårn vil til gengæld være en menneskabt skyline, der i lighed med de planlagte høje 2-etagers bygninger ikke er hjemmehørende i det tilbageværende åbne landskab.

En minigolfbane vil ligeledes være et malplaceret tiltag, idet der allerede findes 2 af slagsen på Enø.

Kajakudlejning kan umiddelbart lyde interessant, men hvorledes det i praksis skal kunne lade sig gøre fra en ejendom uden egen adgang til stranden er svært at forestille sig.

Om aftenen og natten vil lys fra vinduer i det planlagte antal høje nybygninger samt belysning omkring og mellem bygningerne markant og for evigt ændre områdets karakter og endegyldigt eliminere oplevelsen af nattehimmel og natur.

## Forslag:

De tilbageværende åbne landskaber skal bevares til landbrugsdrift og gerne som braklagt mark. Alle former for anlæg i form af f.eks. fugletårn, hoppeborge, minigolf- og petanquebaner, gynger/karruseller, bålpladser eller legepladser skal undgås. En "Tivolisering" af de åbne landskaber vil være et meget trist tiltag, og til stor gene for de omkringliggende sommerhusområder. Stranden er den bedste legeplads og marken den bedste udsigt.

Det er vigtigt at sikre, at stien på klinten også i fremtiden kan holdes i en brugbar og sikker tilstand, i betragtning af at stien er konstant påvirket af erosion af skrænten. Stien skal som hidtil være tilgængelig for alle.

Al belysning i forbindelse med et evt. nybyggeri i ét (1) plan bør have lavt placerede og nedadrettede lyskegler, uden belysning af bygningsfacaderne.

## 3 - Miljø

### Fakta:

Næstved Kommune er jævnfør Miljøvurderingsloven forpligtet til af gennemføre en miljøvurdering. Det fremgår af lovens § 1, at lovens formål bl.a. er at sikre der gennemføres miljøvurdering af projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet, herunder projekters sandsynlige væsentlige

indvirkning på befolkningen, menneskers sundhed, jordarealer, materielle goder, kulturarv, landskab mm.

Lovens § 8. anfører også, at kommunen skal gennemføre en miljøvurdering af planer og programmer, hvor disse udarbejdes inden for bl.a. landbrug, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse.

Det fremgår af bl.a. arealinformation på Danmarks Miljøportal (<https://danmarksarealinformation.miljoportal.dk/>) at projektområdet ligger tæt ved et Natura 2000-område, ligger i et af Museumsloven udpeget kulturarvsareal og at der er en §3-beskyttet lokalitet i haven, hvor der planlægges opførelse af 2-etagers byggeri. Ejendommen grænser desuden direkte op til strandbeskyttelseslinjen og omkringliggende marker ligger delvis inden for denne. Projektet kan få væsentlig betydning for borgernes mulighed for udendørsophold og vil påvirke eksisterende boligmiljøer (primært sommerhusområder).

### Synspunkter:

Betingelserne for gennemførelse af en miljøvurdering er til stede, og der vil være grundlag for en ankesag, hvis kommunen beslutter at undlade miljøvurdering.

### Forslag:

Næstved Kommune foretager en miljøvurdering.

## 4 - Karrebæksminde/Enø infrastruktur

### Fakta:

For så vidt angår selve Karrebæksminde, så er der aktuelt tre projekter, som hver især og tilsammen vil udfordre infrastrukturen voldsomt:

1. Maycons overtagelse af Smålandshavet Kursuscenter og planer om flere restauranter, cafeer og plads til 2-300 overnattende gæster.
2. Saltø Gods' udstykning af 46 sommerhusgrunde ved Karrebæk, Nybro, over for De Hvide Svaner.
3. Projektet på Gerbredgård.

### Synspunkter:

Trafikken på vejnettet omkring kanalen, P-pladsen og stejlepladsen er i sommermånederne allerede nu et problem. Ved en gennemførelse af de alle tre ovenstående projekter, risikerer den trafikale belastning at blive øget i et omfang, der kan påvirke bl.a. busdrift og sikkerhed. Da De Hvide Svaner,

Gerbredgård og Nybro udstykningerne har samme ejerkreds, vil trafik mellem de tre "filialer" med overvejende sandsynlighed blive tilstræbt og opmuntret af forretningsmæssige hensyn, og dermed yderligere kunne bidrage til et egentligt trafik kaos.

## Forslag:

Det er bydende nødvendigt, at Næstved Kommune lægger en samlet strategi- og handlingsplan for, hvorledes de trafik- og parkeringsmæssige udfordringer i Karrebæksminde og på Enø løses. Såfremt kommunen ikke har foretaget trafiktællinger i højsæsonen, så bør dette gøres.

Desuden må kommunen lægge planer for, hvorledes man i sommermånederne vil sikre adgang for politi, brand- og redningstjenester i et tætpakket område med broen og området langs kanalen som en trafikal flaskehals. Kommunen bør sammen med politi og Beredskabet beregne og estimere forventet responstid i højsæsonen.

## 5 - Trafik Gerbredgårdsvej

### Fakta:

Det projekterede feriecenter på Gerbredgård vil ved udlejning på ugebasis og med skiftedag en lørdag, medføre, at der til/fra de 50 ferielejligheder alene vil være kørsel af 100 biler. Hertil kommer den daglige trafik af personale og leverandører til gårdbutik og café og de ferierende, som skal udforske

Trafikken på Gerbredgårdsvej må forventes at blive markant øget ikke kun pga. gæster til ferielejlighederne, men også besøgende til cafe og gårdbutik, personale, leverandører m.fl.

### Synspunkter:

Trafikken på Gerbredgårdsvej vil blive markant forøget. Ligeledes vil de omkringboende i de mørke timer også blive generet af både kørende og parkerede biler, når lyskegler fejer henover marken og ind i sommerhusenes stuer.

Oprettelse af parkeringspladser langs Gerbredgårdsvej vil uden tvivl medføre trafik med andre biler, end de som måtte have ærinde på Gerbredgård. Trafik og parkerede biler vil med stor sandsynlighed flyde over til GES gæsteparkering og fællesarealer til stor gene for foreningens medlemmer, som pga. de mange små matrikler i forvejen er presset i forhold til P-pladser.

### Forslag:

Turismeprojektet på Gerbredgård vil i en reduceret version, der kun omfatter de eksisterende bygninger, ikke have behov for P-pladser uden for gården. Såfremt der alligevel måtte blive etableret P-pladser langs Gerbredgårdsvej, bør disse omgives af stedsegrønt hegn, der dels skjuler bilparken, men også beskytter mod billygternes lyskegler aften og nat.

Et turismecenter vil uanset størrelse med fordel kunne stille cykler til rådighed for gæsterne.

## Sammenfatning

Bestyrelsen for GES finder ikke projektet vedrørende turismecenter på Gerbredgård med 50 ferielejligheder, café og gårdbutik acceptabelt i sin nuværende form med omfattende og højt 2-etagers nybyggeri på Gerbredgård.

Næstved Kommune er forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering forud for udarbejdelse af forslag til en ny lokalplan.

Repræsentanter for GES bestyrelse deltager gerne ved eventuelle møder vedrørende projektets videre forløb og håber på en åben og positiv dialog med Næstved Kommune samt ejeren af Gerbredgård.

Bestyrelsen

Grundejerforeningen Enø Strand

22. maj 2024