

NÆSTVED KOMMUNE

Bliv Hørt (blivhoert@naestved.dk)

Center for Plan og Miljø – Team Plan, Geodata og Klima

Rådmandshaven 20

4700 Næstved

Grundejerforeningen Enø Strands høringssvar vedrørende "Forslag til TURISMETILLÆG til Planstrategi 2016" for så vidt angår sommerhus- og udviklingsområderne på Enø, Gerbredgård

Grundejerforeningen Enø Strand (GES) ønsker hermed at gøre indsigelse mod det ovenfor nævnte projekt og opfordrer Næstved Kommune til helt at skrinlægge planerne.

Baggrund

Byrådet i Næstved Kommune har ved møde den 26. juni 2018 besluttet at sende *Forslag til TURISMETILLÆG til planstrategi 2016* (jf. 1) i offentlig høring. Tillægget vedrører såvel turismeudvikling *generelt* i kommunen som *specifikt* nye sommerhus- og udviklingsområder i kystnærhedszonen (jf. 1, side 2). Initiativet til tillægget tages på baggrund af den reviderede planlov, der åbner for bedre udviklingsmuligheder i kystområder og landdistrikter i Danmark, idet *særligt udlægning af nye sommerhus- og udviklingsområder nær kysterne* har haft kommunens "bevågenhed" (ibid., side 3; GES' kursivering).

Andre har ligeledes haft blik for de nye muligheder. Således har en lodsejer *på eget initiativ* i et høringssvar af den 20. februar 2018 (jf. 2) med tillæg (jf. 3) ansøgt om at få sin ejendom på adressen Gerbredgårdsvej 1 (matrikel Enø, matr. nr. 7a) "tilføjet" som "nye sommerhusområde og udviklingsområde på Enø" til det endelige tillæg omfattende to sommerhusområder samt ét udviklingsområde (jf. 2, side 1). Vedrørende blandt andet dette høringssvar er udarbejdet et notat (jf. 4).

Forslaget findes interessant. Således karakteriseres beliggenheden som "attraktiv" (jf. 4, side 1), i en "lomme" mellem eksisterende sommerhusområder og kort afstand til kysten med mulighed for "at opleve kystlandskabet samt *at gå langs vandet*" (jf. 1, side 22; GES' kursivering), hvilket dog vil nødvendiggøre en konsekvensanalyse i forbindelse med den efterfølgende kommune- eller landskabsplanlægning "på grund af mulig øget trafik til fods ved/til kysten" (ibid., side 23). Biltrafikken forventes at blive øget "en smule"; men procentvist bliver der tale om en "beskeden" andel (jf. 1, side 23) fra det nye område af den samlede trafik, da der på grund af korte afstande er mulighed for i stedet at gå eller cykle.

De følgende indvendinger mod forslaget (jf. 2) tager udgangspunkt i inddelingen på oversigtskortet (jf. 3) og vedrører især delområde I, det vil sige arealet tættest på GES langs Grønningen, samt

delområde III, i.e. selve gården med (tidligere) avlsbygninger og omliggende have/park. Oplyste afstande er 'udmålt' og opgivet i meter ud fra (3), idet der tages forbehold for kortets nøjagtighed.

DELOMRÅDE I

Belastning

Marken mod Grønningen bør fastholdes som friareal i det øjeblik, der ikke længere drives landbrug. Belastningsgraden i GES' område er meget hård, når der henses til, at gennemsnitsgrundene har en arealstørrelse for de flestes vedkommende på 190-220 m², mange på 300-400 m² og en mindre del på 400-600 m². Hertil skal lægges, at grundejerforeningens eksisterende friarealer er meget små. Yderligere er strandstykket fra Havnens strand og frem til Strandvej nr. 30 stærkt belastet såvel af GES' medlemmer som af et væsentligt antal brugere fra baglandets grundejerforeninger.

Strandgang/færdsel langs kysten

Det fremføres (jf. 1, side 22), at der for de kommende sommerhusejere gennem udvikling af området kan sikres "adgang til kysten", videre fastslås, at "Området ligger kystnært" med mulighed for "at gå langs vandet" (ibid., side 22).

Det præciseres ikke nærmere, hvilken "kyst" der er tale om, eller hvor man kan "gå langs vandet". Alle kan som bekendt gå langs kysten forskellige steder på Enø – selv uden at eje et sommerhus på en mark ved Gerbredgård; det må derfor kunne antages, at det er kysten ud for delområde I og II, der menes. Spørgsmålet bliver følgelig: kan man gå langs kysten på denne strækning?

Der findes i dag en sti på toppen af klinten langs kysten hele vejen fra delområde I og ud til vendepladsen for enden af Enø Kystvej. Kan det være denne sti, det menes, vil kunne anvendes til færdsel langs kysten? Næppe. Ifølge en i forvaltningen velkendt sag, *journal nr. 01.05.15-K02-1-17* (jf. 6) gælder således med henvisning til naturbeskyttelseslovens § 22, at "kyststrækninger er åbne for færdsel til fods og kortvarigt ophold"; men der er tale om "adgang på strandbredden", derimod "ikke på veje og stier langs kysten" (ibid., side 3n; GES' kursivering). Kystlinie er således at forstå som strand- eller vandlinie ifølge skrivelsen; men vil kommende ejere af sommerhuse i delområde I og II virkelig kunne gå langs vandet/vandlinien det pågældende sted samt "opleve kystlandskabet" (jf. 1, side 22) ved samme lejlighed?

Helt ud til kysten for enden af Gerbredgårdsvej ligger en klynge sommerhuse (i alt fire); sommerhusenes adresser er Gerbredgårdsvej 1A, 2, 3 og 4. Ud for disse sommerhuse, søværts om man vil, er anlagt en slags stensætning, der mest af alt har præg af tilfældig dumping af store sten i et antal, som for kommende sommerhusejere – eller andre for den sags skyld – umuliggør passage langs vandlinien ud for klyngen. Skal sommerhusene passeres søværts, må dette ske enten svømmende eller sejrende, der er ingen mulighed for færdsel på en strand, som slet ikke findes netop dér, eller langs en vandlinie.

Noget lignende gør sig gældende omkring 150-200 meter længere mod nord ud for Strandvej 30 og 31, GES' sydligst beliggende grunde. Disse to matrikler er i dag beskyttet af en stensætning, foran hvilken stranden er helt borteroderet, og kun havbund er tilbage. Kommunen har for godt et par år siden "påbudt" blandt andre GES (jf. 7) at skabe passage langs kysten/*vand*linien ved stensætningen, hvilket foreningen naturligvis ganske har afvist (jf. 8) som absurd, da et krav om færdsel langs en ikke-eksisterende strand/*vand*linie er uden mening; sagen, som foreningen i øvrigt helt nægter at være part i, er sendt i klagenævn (jf. 9), hvor den fortsat er under behandling.

Det er således *ikke* – som fejlagtigt hævdet i turismetillægget (jf. 1) – muligt for kommende sommerhusejere at færdes langs *vand*linien ved kysten ud for delområde I og II, da to stensætninger på strækningen ikke kan passeres.

Badning

I turismetillægget omtales, som påvist ovenfor, en (manglende) mulighed for at gå *langs* vandet. Det forekommer overvejende sandsynligt nærmest grænsende til vished, at kommende sommerhusejere *også* vil kunne tænke sig at gå *i* vandet og tage sig en dukkert på varme sommerdage.

Et sådant ønske vil imidlertid blive svært at opfylde ud for kysten langs delområde I og II. Bevæger kommende sommerhusejere sig, hvilket for de fleste vil være det korteste, hen mod og ned ad trappen ved Strandvej 30, der fører fra toppen af klinten og ned til stranden i den sydligste ende af GES, vil et ekstra 'ryk ind' af personer svarende til 50 sommerhuse (omkring en tredjedel af GES' nuværende medlemsantal) slet ikke 'fysisk' så at sige kunne være på stranden. Sandet borteroderes løbende og føres med strømmen/havet sydover mod Dybsø, hvorfor stranden bliver smallere år for år. Yderligere vil det kommende højvandsdige (jf. 5) 'lægge beslag' på det i forvejen beskedne strandareal, da en højvandsmur antagelig mellem Strandvej 26 og 31 nødvendiggør pladskrævende skråningsbeskyttelse foran (søværts), så "muren ikke undermineres eller udsættes for kraftig bølgepåvirkning" (jf. 10, side 11). Digeprojektet vil således skulle inddrage 'plads' fra en i forvejen smal strand, der vil blive fuldstændig slidt ned ved yderligere benyttelse fra 50 sommerhuses beboere, som stranden det pågældende sted simpelthen ikke vil kunne 'rumme'.

Går de kommende sommerhusejere i stedet for mod syd, findes der en sti fra Havbakken, som fortsætter ned til stranden dér. Bevæger man sig fra foden af trappen til højre, det vil sige mod nord, vil der være et kort stykke med sand på anslået maksimalt 50 meter, inden stensætningen ud for den tidligere omtalte sommerhuslynge stopper mulighederne for at bade fra stranden.

Det længste stykke strand på omkring 150 meter med beliggenhed ret ud for delområde I og II mellem Strandvej 31 og Gerbredgårdsvej 1A-4 er imidlertid ikke muligt at benytte til strandliv, da strækningen (se ovenstående afsnit: Strandgang/Færdsel langs kysten) så at sige er 'lukket af' i begge ender af stensætninger, som ikke kan passeres. Yderligere vil nedfald fra flere meters højde af materiale fra klinten, fx sten, kunne udgøre en potentiel sikkerhedsmæssig risiko for badende på denne strækning. Mulighederne for badning langs kysten ved delområde I og II vil derfor, i modsætning til, hvad der hævdes i turismetillægget, være stærkt begrænsede for interesserede købere af sommerhus i de to områder.

Herlighedsværdi

Da området matr. nr. 7e Enø, Karrebæk i 2010 overgik fra lejer- til ejerstatus, og Grundejerforeningen Enø Strand blev stiftet, indgik der i prisen på blandt andet grundene langs Grønningen foruden selve kvadratmeterprisen og en pris for byggeretten (beliggenhed tæt på kysten) *yderligere* en såkaldt "herlighedsværdi", som køberne betalte i tillid til, at marken ikke kunne udstykkes ifølge gældende lokalplan (se nedenfor).

Det siger sig selv, at i fald arealet (delområde I) ud for Grønningen i modstrid med lokalplanen bebygges med sommerhuse, er fri udsigt og dermed den *herlighedsværdi*, der tidligere er betalt for, *ikke længere til stede*. Et af de få 'åndehuller' i et område med mange små grunde og høj bebyggelsestæthed vil derved forsvinde sammen med en herlighedsværdi, mange påskønner.

DELOMRÅDE I og II

Lokalplan

Gældende lokalplan for området, hvori det aktuelle projekt ønskes realiseret, blev endeligt vedtaget tilbage i 1980 (jf. 11). Planen indledes med nogle generelle betragtninger vedrørende udarbejdelse af lokalplaner, offentliggørelse, indhold og retsvirkninger, hvorom det vedrørende sidstnævnte hedder, at "Når lokalplanen er vedtaget og bekendtgjort, tinglyses lokalplanen på de ejendomme, der er omfattet af planen. *Det betyder, at der ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.*" (jf. 11, side i; GES' kursivering).

Lokalplanen omfatter den del af Enø og Lungshave, som er vist prikket på et par kort (jf. 11, side 7 og 8), svarende til blandt andet delområderne I og II (jf. 3). Planen omfatter de arealer, som ikke er bebygget, herunder områder der i tinglyste deklARATIONER er udlagt som fri- og fællesarealer.

Disse fællesarealer er i visse foreninger udlagt som grønne områder, medens de andre steder dyrkes som landbrug. Kun matr. nr. 7 a og 8 a er vurderet som landbrug (jf. 11, side 1); førstnævnte matrikel 'indeholder' delområderne I og II i den foreliggende sag, nærværende indsigelse er rettet mod.

Alle ubebyggede områder udlægges som fælles friarealer. De arealer, der er vurderet som landbrug, kan fortsat benyttes til landbrug; men skal når landbrugspligten for disse bortfalder, overgå til fælles friarealer, som vist på kortet (jf. 11, side 2 og 7-8; GES' kursivering).

Lokalplan F3-1 for friarealerne på Lungshave og Enø "omfatter matr. nr. 1 bl, 2 d, ..., **7 a**, 8 a, 8 hc, 8 he samt 11 i alle af Enø by, Karrebæk sogn." (jf. 12, side 4, punkt 2.1; GES' fremhævelse). Matr. nr. "7 a" er lodsejerens (jf. 2) matrikel. Yderligere omfatter lokalplanen "dele af matr. nr. **7 e**, 7 f, ..., og 13 a alle af Enø by, Karrebæk sogn" (ibid., side 4, punkt 2.1; GES' fremhævelse). Matrikel nummer "7 e" er i dag matriklen for GES; de "dele" af 7 e, der omtales, svarer i denne sammenhæng blandt andet til delområde I (jf. 3).

Det lyder videre om friarealerne, at de på kortet prikkede områder kun må anvendes til rekreative formål, dog må ejendommen med matr. nr. 7 a og 8 a Enø fortsat anvendes til landbrugsmæssige

formål (jf. 11, side 4, punkt 3.1.1.), yderligere påpeges at "Arealerne må ikke bebygges." (ibid, side 4, punkt 3.1.2.).

Endelig hedder det (ibid., side 5, punkt 4.1) om ubebyggede arealer, at "De prikkede arealer *må ikke udstykkes til bebyggelse*, men udlægges som friarealer tilgængelige for alle." (GES' kursivering).

I henhold til gældende lokalplan for området må delområderne I og II således hverken bebygges eller udstykkes, men kan fortsat anvendes til landbrug. Indstilles landbrugsdriften på arealerne, skal de udlægges som "fælles friarealer".

DELOMRÅDE III

Dette udviklingsområde er noget løst beskrevet i det foreliggende materiale, men kan rumme (jf. 2, side 2) konferencefaciliteter, spa/wellness, ferieboliger, Bed & Breakfast (B & B), minigolf eller lignende – en beskrivelse (jf. 1, side 21) der stort set overtages i turismetillægget, idet man her dog også forestiller sig "kajakroning" som en mulighed.

Konsekvenserne for området, hvis projektet realiseres, vil alt overvejende være positive eller i hvert fald overkommelige, hedder det. Miljømæssigt vil påvirkningen primært bestå i øget biltrafik til og fra området, samt nødvendigheden af at skulle håndtere mere spildevand. Yderligere forventes det, at turismeerhvervet kan udvikles med flere lokale jobs til følge. De eksisterende sommerhuse vil desuden "blive mere attraktive og dermed øges i værdi" (jf. 1, side 21), lyder vurderingen.

Behovet?

Det må formodes, at igangsætning af et så omfattende projekt som det foreliggende med betydelige i hvert fald indirekte konsekvenser lokalt for mange borgere må bygge på grundige behovs- og markedsanalyser. Derfor: hvilke undersøgelser viser, og hvilken evidens er der for, at planerne med delområde III bør realiseres; hvad er det, analyserne har vist, at området 'mangler'? Ferieboliger findes allerede i et antal, der gør, at udlejning ikke er uden problemer. Udmærkede konferencefaciliteter har ligget i nærheden i årevis, nemlig 3F's kursus- og conferencecenter ved havnen med svimningpool og relaterede faciliteter til øget velbehag, hvortil kommer mulighed for overnatning og morgenmad (vel en form for B&B); minigolf kan – hvilket heller ikke er nyt – spilles på pladsen bag Vivaldi-restauranten, hvor også hoppeborge og lignende om sommeren kan benyttes.

Projektforslaget ud fra eksempelvalget at dømme virker med andre ord ikke særligt originalt, men er i virkeligheden blot mere af det samme i området mest af alt karakteriseret ved opremsning af tilbud, som allerede findes; decideret nytænkning er vanskelig at få øje på.

Trafikken

Tages forslaget vedrørende delområde III imidlertid for pålydende, med andre ord at der *virkelig* skulle være interesse for konferencer, spa/wellness, leje af feriebolig, Bed & Breakfast og minigolf *lige netop på Gerbredgård*, vil en stor del af disse tilbud være præget af 'kundernes' forholdsvis korte ophold. Konferencer varer sjældent i ugevis (oftest få dage), B & B er et tilbud, som blot kræver en enkelt overnatning, spa/wellness vil ikke nødvendigvis strække sig over flere dage, og minigolf begynder at kede de fleste efter få timer, hvorefter spillerne skynder sig videre til noget andet. Der er overvejende tale om tilbud, som indebærer kortvarigt ophold og forbliven, før lokaliteten forlades. Der vil derfor *ikke* være tale om en adfærd svarende til at tage i sommerhus, altså stille bilen og stort set en hel week-end eller ferie forblive det samme sted (det vil sige i eget fritidshus).

Tværtimod vil der fra Gerbredgård (delområde III) blive tale om en betydelig trafik af 'kunder' til/fra *kortvarige* tilbud, og dermed mange flere trafikanter dagen igennem end i dag. Derfor vil trafikken til/fra delområde III (Gerbredgård) *slet ikke* kunne sammenlignes med trafik til sommerhusområder (eksempelvis delområde I og II), men blive langt tættere og intens. Det medgives for så vidt (se ovenfor), at trafikken øges "en smule" (jf. 1, side 23), om end andelen rent trafikalt fra det nye område (der menes antagelig delområderne I, II og III under ét) vil være "beskeden" (ibid., side 23) set i forhold til den *samlede* trafik på Enø. Dette tangerer nærmest en useriøs bagatellisering, da den relevante sammenligning naturligvis burde være mellem 'tilstanden' trafikalt, hvis forslaget realiseres, og situationen *i dag* i området.

Trafikken i dag til Gerbredgård må – i hvert fald set på baggrund af de eksisterende tilkørselsmuligheder – vurderes som begrænset. Vejen, der leder frem til gården, er så smal, at to biler ikke kan mødes og passere hinanden på den asfalterede kørebane; men vil begge være nødsaget at køre ud i græsrabatten, hvilket tyder på en trafik til delområde III *i dag* langt under, hvad fx et kursuscenter må formodes at generere. Hertil kommer manglende parkeringsarealer til kommende brugere. De omkringliggende ubebyggede marker, som tænkes omdannet til sommerhusområderne I og II, 'befærdes' i dag vel kun af landbrugsmaskiner af og til svarende til årets gang i forbindelse med såning, sprøjtning, høst og pløjning, hvilket bebyggelse af markerne vil gøre ende på og yderligere øge trafikbelastningen, når kommende ejere i bil skal til og fra deres (ny) fritidsbolig.

Trafikken i/langs 'Det gamle Område'/GES vil således i modsætning til turismetillæggets eufemistiske beskrivelser og forventninger blive *øget betragteligt* sammenlignet med situationen i dag, og udgøre en stærkt forøget risiko for især svage trafikanter. Sommerhusområder er 'seniorland' overvejende 'befolket' af bedsteforældre ikke sjældent ledsaget af børnebørn. Mellemgenerationen kan ligeledes 'indgå' i den svage gruppe, når de har stillet bilen, hvorfor den altovervejende "procentdel" af trafikanterne i området er 'svage', og hvoraf mange vil høre dårligt, kan have dårligt syn eller gå/reagere langsomt.

Yderligere vil stærkt øget trafik på de i området få og smalle veje alt andet lige øge risikoen for ulykker med påkørsel af svage trafikanter enten gående eller på cykel herunder mindre børn. Travle personer på kortvarigt ophold vil ikke have den samme veneration samt ansvarlighed for området som fastboende, og vil med tættere trafik kunne udgøre en øget risiko for ulykker. Vejnettet i

området er slet ikke gearret til en forøgelse af trafikken svarende til 50 sommerhuse plus det 'løse', det vi sige, hvad blandt andet kursus- og wellnessfaciliteter, samt ferieboliger og minigolf måtte føre med sig.

Den øgede aktivitet vil udover øget risiko for færdselsulykker sandsynligvis heller ikke, som fremført i turismetillægget (se ovenfor), hæve prisen på de allerede eksisterende sommerhuse; men vil ifølge lokale ejendomsmæglere tværtimod få prisen til at falde på grund af øget udbud, tættere trafik, trængsel i området og uro, samt anlægs- og byggerod i årevis. De nævnte prisstigninger på ejendomme i GES' område, i fald projektet realiseres, forekommer at hvile på tvivlsomme vurderinger.

Konklusion

Af ovenstående er fremgået, at der

ikke bør ske forøgelse af belastningsgraden i området og dermed ødelæggelse af det lokale særpræg;

ikke er mulighed for at gå langs kysten ud for projektområdet;

ikke forefindes bademuligheder ud for kysten langs delområde I og II;

ikke vil ske bevarelse, men forringelse af herlighedsværdien for mange af GES' medlemmer;

ikke ifølge gældende lokalplan må udstykkes eller bebygges på området;

ikke med projektet bibringes området noget nyt, men blot tilføres mere af det samme, som allerede findes lokalt;

ikke skabes tryghed i området, men at risikoen for eksempelvis færdselsulykker kan blive øget på grund af tættere trafik.

Grundejerforeningen Enø Strand skal derfor opfordre Næstved Kommune til at opgive projektet.

Ønskes ovenstående uddybet, står bestyrelsen for Grundejerforeningen Enø Strand gerne til rådighed.

Med venlig hilsen

p. b. v.

Kurt Eriksen

Formand

GES

Referencer

- (1)*Forslag til TURISMETILLÆG til Planstrategi 2016*, ved Mærk Næstved, Næstved Kommune, november 2017;
- (2)*Høringssvar – Turismetillæg til Planstrategi 2016* ved landskabsarkitekt & planlægger *Eva Sara Rasmussen*, Natour Landskabsarkitektur I Planlægning, Næstved, af 20. februar 2018;
- (3)*Oversigtskort – Enø Sommerhuse og turisme*, af 20. februar 2018 (bilag til 2);
- (4)*BILAG 2: Notat om høringssvar fra offentlighedsfasen 10. januar – 7. marts 2018 for Turismetillæg til Planstrategi 2016*, Næstved Kommune;
- (5)*Godkendelse af udvidelse af kystbeskyttelsesprojektet på Enø og Lungshave*, Næstved Kommune, Teknisk Udvalg, den 14. marts 2018, Punkt 41: Beslutning; sagsnr.: 04.18.00-P24-1-14 med Bilag 1: Kort over udvidelse af projektområdet (se grøn markering);
- (6)*Bemærkninger til klagenævnet* af 21. juni 2017 ved centerchef *Pernille Balslev-Erichsen*, Næstved Kommune, Center for Plan og Miljø;
- (7)*Partshøring og varsel om påbud* af 18. december 2015 ved miljøchef *Dorthe Brinck Lillelund*, Næstved Kommune, Center for Miljø og Natur/Team Miljø;
- (8)*Klage over påbud* af 16. maj 2017 ved *Kurt Eriksen*, formand for GES;
- (9)*Kommentarer til Bemærkninger til klagenævnet* af 11. juli 2017 ved *Kurt Eriksen*, formand for GES;
- (10)*Notat: Næstved Kommune – Enø Kystbeskyttelse* af 13. februar 2018 ved NIRAS A/S, Allerød;
- (11)*Lokalplan F3-1 for friarealerne på Lungshave og Enø*, Næstved Kommune, vedtaget af Næstved byråd den 22. maj 1979, samt i henhold til § 27 i lov om kommuneplaner endeligt vedtaget den 12. august 1980.