

26. Beslutning om principgodkendelse af udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 26 og forslag til lokalplan 156 for et feriecenter på ejendommen Gerbredgårdsvej 1 i Karrebæksminde

Resumé

Politisk behandling

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget (godkender), 11.03.2024

Næstved Kommune har modtaget en anmodning om igangsættelse af et lokalplanforslag, som skal danne planmæssigt grundlag for etablering af ferieboliger og andre turismerelaterede funktioner på ejendommen Gerbredgårdsvej 1 i Karrebæksminde.

Sideløbende med lokalplanforslaget skal der udarbejdes et forslag til et kommuneplantillæg, som fastsætter nærmere bestemmelser for bebyggelsens omfang mm.

Udvalget skal derfor beslutte, om der skal udarbejdes forslag til en lokalplan og et kommuneplantillæg for ejendommen.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget godkender, at

1. udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 26 og forslag til Lokalplan 156 for ferieboliger på ejendommen Gerbredgårdsvej 1 principgodkendes.
2. lokalplanforslaget prioriteres som 2'er på oversigten over aktuelle lokalplaner.

Beslutning

Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, 11.03.2024

Fraværende: Kristian Skov-Andersen (V)

Stedfortræder: Süleyman Yücel (V)

Da Süleyman Yücel (V) ejer en cafe på Enø, rejste han på sit eget initiativ en opmærksomhed om sin habilitet. Et enigt udvalg vurderede ikke at ejerskabet var afgørende for hans stillingtagen, hvorfor udvalget besluttede at Süleyman Yücel var habil.

Ad 1: Godkendt.

Ad 2: Godkendt.

Tommy Lindegaard (Ø) og Hanne Sørensen (A) kunne ikke stemme for udvalgets beslutning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Administrationen har modtaget en anmodning om igangsættelse af en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for et nyt feriecenter med tilhørende turismerelaterede funktioner på adressen Gerbredgårdsvej 1 i Karrebæksminde (se bilag 2 Anmodning).

Planforslagene skal muliggøre etablering af op til 50 ferielejligheder og i tilknytning hertil andre ferie- og fritidsformål som gårdbutik, restauration, kursusfaciliteter, spa/wellness mv. Disse funktioner ønskes etableret dels i den bestående gårdbebyggelse og dels i ny bebyggelse på ejendommen (se bilag 3 Projektudkast).

Området

Området, der ønskes inddraget i planlægningen, er en firelænget gård (Gerbredgård) og de tilhørende havearealer. De ældste længer er fra 1902, mens enkelte bygninger er af nyere dato. Stuehuset og længerne er udpeget med en middel bevaringsværdi 5. Bygninger med bevaringsværdi 5 og derover kan ombygges og nedrives uden en særlige procedure. Da gården er identitetsskabende for området, ønsker bygherre at bevare og omdanne den til ferie- og fritidsformål.

Områdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af Bilag 1 Kortbilag.

Omkring gårdanlægget og haven findes i dag dyrkede marker og ældre fuldt udbyggede sommerhusområder.

Projektbeskrivelse

- Der ønskes planlagt for 50 ferielejligheder med en varieret størrelse på 30-90 m².
- Adgang til området skal ske via den nuværende vejadgang - Gerbredgårdvej. Langs adgangsvejen ønskes der etableret en offentlig parkering.
- Hovedparten af den eksisterende bebyggelse ønskes bevaret og inddraget i projektet. Enkelte nyere landbrugsbygninger ønskes nedrevet.
- Ny bebyggelse foreslås opført i udkanten af haveanlægget som sammenbyggede længer i 1½ etage.
- Det samlede etageareal for det kommende ferie- og fritidsanlæg forventes at udgøre op til 2.700 m². I arealopgørelsen indgår både den eksisterende og ny bebyggelse.
- Eksisterende bebyggelse istandsættes med respekt for dens oprindelige arkitektonisk og materialemæssige karakteristika.
- Ny bebyggelse ønskes opført med pudsede eller filtsede murstensvægge og/eller med træbeklædning, så der skabes en god materialemæssig sammenhæng med den eksisterende gårdsbebyggelse og den nærliggende sommerhusbebyggelse.
- Offentlighedens adgang til kysten sikres.

En nærmere beskrivelse af projektet og en foreløbig dispositionsplan findes i Bilag 3 Projektudkast.

Fokus i den videre planlægning

Administrationen vil i den videre planlægning fokusere på følgende:

- Bebyggelsesstruktur i godt samspil med den firelængede gård.
- Arkitektonisk og materialemæssig indpasning i den bestående gårdsbebyggelse og sommerhusbebyggelse.
- Gode opholdsarealer.
- Bevaring af den oprindelige bebyggelse som er identitetsskabende for området.
- Indpasning af publikumsorienterede funktioner, som understøtter turisme.
- Offentlig adgang til de tilgrænsende arealer og til kysten.

Eksisterende plangrundlag

Det eksisterende plangrundlag er Lokalplan 109 for 10 sommerhusområder på Enø og i Karrebæksminde. Etablering af ferieboliger og de tilhørende turismerelaterede funktioner kræver udarbejdelse en ny lokalplan, idet den aktuelle lokalplan ikke åbner mulighed for disse anvendelser.

Gerbredgård og de tilstødende landbrugsarealer er desuden indeholdt i kommuneplanens rammeområde 6.1 F13 der udlægger området til rekreativt område. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle retningslinjer for rekreative områder. Idet kommuneplanen ikke fastsætter generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser som

bygningshøjde, etageantal mv., skal der udarbejdes et kommuneplantillæg med henblik på fastsættelse af en mere specifik regulering af bebyggelsens omfang.

Ejendommen er ved et landsplandirektiv af 6. oktober 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen (BEK nr. 1917 af 06. oktober 2021) udpeget som et nyt udviklingsområde. Et udviklingsområde er et område i kystnærhedszonen, hvor kommunen får større adgang til at planlægge for udvikling af bl.a. ferie- og fritidsformål. Det udlagte udviklingsområde er på ca. 1 ha og udgør arealerne med den eksisterende gårdbebyggelse og tilhørende havearealer.

Den igangsatte planlægning vurderes i overensstemmelse med både planloven og landsplandsdirektivet.

Den videre proces

Hvis pkt. 1 og 2 i indstillingen godkendes, vil administrationen påbegynde udarbejdelse af et forslag til kommuneplantillæg og forslag til Lokalplan 156 med bidrag fra ejendommens ejer.

Planarbejdet foreslås indledt med en forudgående offentlighed via udsendelse af et debatoplæg, hvor borgerne i en tidlig fase få mulighed for at komme med ideer og forslag til den igangsatte planlægning.

Økonomi

Administrationen har ingen yderligere bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Kortbilag

Bilag 2 Anmodning

Bilag 3 Projektudkast

Bilag 4 Lokalplanlisten PTLU den 11. marts 2024