



Planklagenævnet

c/o Nævnenes Hus

Toldboden 2

8800 Viborg

Enø, 11. februar 2026

Næstved Kommunes vedtagelse af lokalplan 156 for feriecenter på Gerbredgård, Karrebæksminde

Grundejerforeningen Gerbredgaard gør gældende, at Næstved Kommunes vedtagelse den 16. december 2025 af forslag til lokalplan 156 for feriecenter på Gerbredgård, Karrebæksminde, hvilken lokalplan blev sendt i høring den 15. januar 2026, er i strid med planloven, herunder navnlig § 5 a, stk. 1, og § 5 b, stk. 1, nr. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. april 2024 af lov om planlægning (med senere ændringer), og jf. bekendtgørelse nr. 1917 af 6. oktober 2021 om landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen § 47 om udviklingsområder i Næstved Kommune, herunder Gerbredgaard (bilag 39).

Grundejerforeningen Gerbredgaard skal indledningsvis fremhæve det følgende:

- Efter planlovens § 5 a, stk. 1, skal kystnærhedszonen - uden for udviklingsområder - søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.
- Efter planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1, må planlægningen i kystnærhedszonen - uden for udviklingsområder - kun inddrage nye arealer i byzone og kun planlægge for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
- Efter planlovens § 5 b, stk. 2, kan ministeren for byer og landdistrikter efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen fastsætte regler, der fraviger § 5 b, stk. 1, nr. 1, og således udpege udviklingsområder i kystnærhedszonen, hvis udviklingsområderne ikke omfatter arealer med særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser.
- Gerbredgaard er ved landplandirektiv i 2021 udlagt til et nærmere afgrænset udviklingsområde på 0,9 ha.

Grundejerforeningen Gerbredgaard skal nærmere anføre, at forslaget til lokalplan 156 er ulovligt, dels fordi lokalplanen indebærer, at der i landzone uden for udviklingsområdet planlægges for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed, og som ikke har nogen en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, dels fordi udviklingsområdet ikke – heller ikke ved ansøgning om ændring – kan gøres større.

Der henvises til lokalplan 156, der kan tilgås vis dette [link](#) (se fane 1-74 til i pdf'en), idet linket også indeholder forslag til kommuneplantillæg nr. 2 (se fane 92-107 i linket) samt diverse andet af betydning for sagen.

Det bemærkes, at Grundejerforeningen Gerbredgaard i dag også har indbragt en klage særskilt over kommuneplantillæg nr. 2. Klagerne kan efter Grundejerforeningen Gerbredgaard mening behandles sammen.



1. Planloven

1.1 Planlovens § 5 a

Planlovens kapitel 2 a indeholdende § 5 a blev indsat ved lov nr. 439 af 1. juni 1994 om ændring af lov om planlægning og lov om naturbeskyttelse (Beskyttelse af kystområderne).

Det fremgår at lovforslagets bemærkninger i L 191 af 4. februar 1994, at hovedprincippet for planlægning i kystnærhedszoner er, at ny bebyggelse eller nye anlæg skal placeres udenfor kystnærhedszonen eller sådan, at kysten og kystlandskabet påvirkes mindst muligt. Det anføres blandt andet i de almindelige bemærkninger i lovforslagets punkt 2.1 om planloven:

”For planlægningen i kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone eller planlægges for anlæg i landzone, når der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære placering. Hensigten med dette krav er at forhindre, at nye arealer langs den åbne kyst inddrages, når det ikke er særligt begrundet. Hovedprincippet er, at ny bebyggelse eller nye anlæg skal placeres udenfor kystnærhedszonen eller sådan, at kysten og kystlandskabet påvirkes mindst muligt.

Kravet om, at der ikke må udlægges flere sommerhusområder fastholdes bl.a. på baggrund af den store samlede rummelighed. Det er derfor afgørende, at de allerede udlagte sommerhusområder fastholdes til ferieformål og ikke udnyttes til andre formål, herunder helårsformål.”

1.2 Planlovens § 5 b

Planlovens § 5 b blev indsat ved lov nr. 668 af 8. juni 2017 om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger (Modernisering af planloven, bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet).

Det fremgår at lovforslagets bemærkninger i L 121 af 25. januar 2017 blandt andet:

”Nye muligheder i kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen bevares, men det foreslås, at der gives mulighed for, at kommunalbestyrelserne kan udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs- natur- eller miljøinteresser, hvor der gives større adgang til at planlægge for byudvikling og give tilladelse til anlæg. For at give bedre vilkår for turismeerhvervet åbnes der for udlæg og omplacering af kystnære sommerhusområder. Kommunalbestyrelsens udpegning af udviklingsområder vil ske parallelt med kommunalbestyrelsens udpegning af eksisterende og potentielle naturområder til Grønt Danmarkskort, herunder i kystnærhedszonen, således at såvel udviklingsområder som indsatsen for at sikre flere og større sammenhængende naturområder kommer til at indgå integreret i kommuneplanlægningen.

Udviklingsområderne vil blive fastlagt gennem et landsplansdirektiv på baggrund af ansøgning fra den enkelte kommunalbestyrelse.”



Det er således (nu) ministeren for byer og landdistrikter, der efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen, udpeger udviklingsområder i et samlet landsplandirektiv og derved fraviger kravet om en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering ved at udpege udviklingsområder, hvor der i kystnærhedszonen kan planlægges for byudvikling, jf. de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 14.

1.3 Vejledning nr. 9755 af 29. september 2023

Plan- og Landdistriktsstyrelsen udstedt vejledning nr. 9755 af 29. september 2023 udstedt Vejledning om udviklingsområder i kystnærhedszonen - En vejledning om praksis i forhold til kommunernes mulighed for udpegning af udviklingsområder i kystnærhedszonen ([link](#)), der indeholder et afsnit 2 om proces for udpegning af nye udviklingsområder, hvor det anføres blandt andet:

"2.7 Ny udpegning eller ændring af et udviklingsområde

Udpegning og ændring af udviklingsområders afgrænsning skal også fremadrettet ske ved ansøgning og udpegning i et landsplandirektiv.

Udviklingsområderne vil i kommunens planlægning kunne gøres mindre end afgrænsningen i landsplandirektivet, men ikke større.

Kommunen har mulighed for at genansøge om udpegning af udviklingsområder i en kommende ansøgningsrunde, fx hvis forudsætningerne for udvikling i et område ændres eller hvis de særlige landskabsinteresser ændrer karakter" (klagers understregning).

Næstved Kommunes skal derfor overholde udviklingsområdets fysiske/geografiske afgrænsning, idet området ikke kan gøres større, herunder ikke efter ny ansøgning.

2. Turismetillæg af 18. december 2018

Næstved Kommune vedtog den 18. december 2018 et turismetillæg til Planstrategi 2016 ([link](#), s. 20). Turismetillægget indeholdt blandt andet en beskrivelse af adgangen til at udpege udviklingsområder i medfør af den oven for beskrevne ændring af planloven (se s. 13f.).

Udviklingsområdet Gerbredgaard i landsplandirektivet svarer til det område, der var omtalt som udviklingsområde i turismetillægget (s. 17ff.):

"Udviklingsområder i kystnærhedszone

...

c. Udviklingsområde Gerbredgård

Udpegningen af dette udviklingsområde skal ses som supplement til de eksisterende turisfefaciliteter i lokalområdet, hvoraf nogle ligger placeret, så de er vanskeligt at udvide. Arealet ligger centralt og tilbagetrukket fra kysten. Bag den lille klint nær kysten falder terrænet væk fra havet, og udviklingsområdet vil derfor ikke være synligt



fra kysten eller på havet. Arealet ligger derudover landværts strandbeskyttelseslinjen, og der er ikke større naturværdier.

Udviklingsområdet vil kunne indeholde tilbud for både nabosommerhusområderne og for hele Enø, Lungshave og Karrebæksminde. Det kan f.eks. være spa/wellness, minigolf, kajakroning eller lignende men også eventuelt ferielejligheder i det eksisterende bygningskompleks. Det vil samtidig kunne anvendes til at understøtte mere ekstensive anvendelser som cykelturisme, vandring og fugleture. Arealet er cirka 1 ha.”

Det udpegede området blev senere overført til landsplandirektivet.

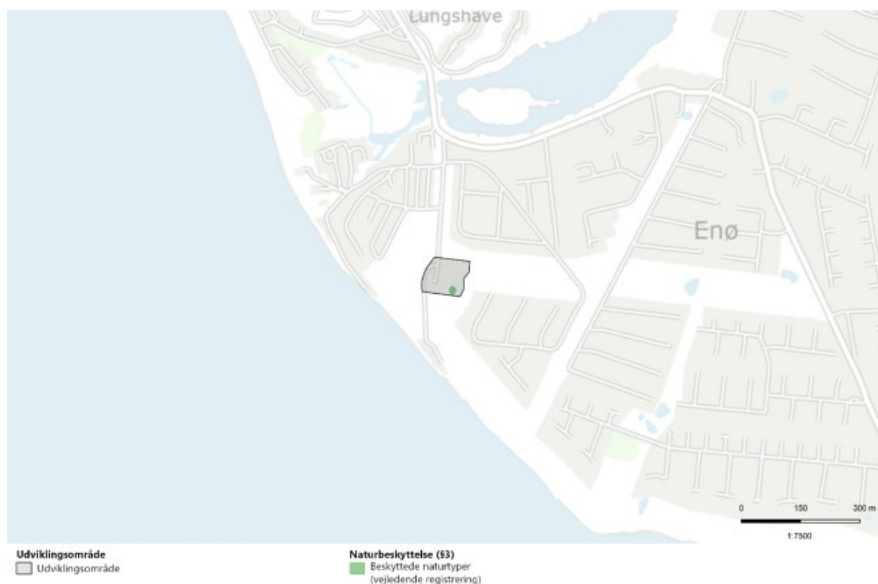
Der var desuden beskrevet to udviklingsområder Menstrup (s. 17f.) og Fjordkroen (s. 18f.).

3. Udviklingsområde af 15. oktober 2021

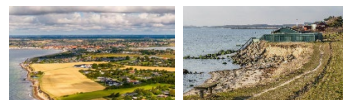
By-, Land- og Kirkeministeriet har efter ansøgning og med hjemmel i planlovens § 5 b, stk. 2, udpeget to udviklingsområder i Næstved Kommune, jf. bekendtgørelse nr. 1917 af 6. oktober 2021 om landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen ([link](#)). Landsplandirektivet trådte i kraft 15. oktober 2021.

Bekendtgørelsens kapitel 14 og § 47 angår Næstved Kommune og udlægger blandt andet Gerbredgård som udviklingsområde under henvisning til kortbilag K.1, der er medtaget i bekendtgørelsens bilag 39.

Udviklingsområdet Gerbredgård omfatter efter bekendtgørelsen et areal på 0,9 ha, der er fysisk/geografisk afgrænset som følger:



Landsplandirektivet udpeger i Næstved Kommune også et nærmere afgrænset udviklingsområde ved Menstrup (se bilag 40).



4. Lokalplan 109 af 15. marts 2022

Den gældende lokalplan 109 af 15. marts 2022 omfatter det område, der ovenfor er markeret med grå farve ([link](#), kortbilag 4A, fane 57), og som skulle respektere landsplandirektivet. Det fremgår af lokalplan 109 pkt. 5.3: "Gerbredgårds bygningsnære arealer kan frastykkes til grund for ét sommerhus med en principiel afgrænsning som vist på kortbilag 4A".

Det var således i marts 2022 tanken, at der på udviklingsområdet på 0,9 ha kunne etableres ferielejligheder i det eksisterende bygningskompleks og udstykkes ét sommerhus.

5. Lokalplanforslag 156 af 16. december 2025

I forslag til lokalplan 156 planlægges nybebyggelse og anlæg af tilknyttede vej og parkeringspladser uden for udviklingsområdet, idet området fordobles fra 0,9 til 1,8 ha (se lokalplanen s. 8 og kommuneplantillæg nr. 2 s. 4), og hvis grænser tydeligt overskrides (se luftfoto i lokalplanen s. 2 eller den herunder indsatte skitse, der er kopieret fra miljøvurderingen, fane 152 i linket ovenfor).



Næstved Kommune er helt på det rene med, at lokalplan 156 overskrider de fysiske/geografiske grænser for det udpegede udviklingsområde, hvilket begrundes på denne måde (s. 27):

"Kystområder

Landsplandirektiv for udviklingsområder

Udviklingsområder i kystnærhedszonen er områder, hvor kommunerne har fået større mulighed for at planlægge for byudvikling og anlæg, selvom de ligger inden for den 3 km kystnære zone. Disse områder er udpeget i landsplandirektiver og er kendetegnet ved, at de ikke har særlige natur-, miljø- eller landskabsinteresser. Udpegningen



gælder dog ikke for arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper.

Gerbredgård er udpeget som et udviklingsområde i henhold til landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen (BEK nr. 1917 af 06/10/2021).

Afgrænsningen af udviklingsområdet tog udgangspunkt i den bebyggede del af Gerbredgård inklusiv haveareal, men indeholdt ikke adgangs- og parkeringsarealer. Lokalplanområdet er derfor udvidet med en bræmme rundt om udviklingsområdet mod øst, nord og vest, og strækker sig derfor ud over det udpegede udviklingsområde for at imødekomme en hensigtsmæssig løsning for så vidt angår veje, parkering og afledning af regnvand indenfor området.

Kommunernes planlægning for udviklingsområder følger planlovens almindelige regler for byvækst herunder, at kommunerne fortsat skal sikre offentlighedens adgang til kysten, ligesom der skal redegøres for sammenhængende turistpolitiske overvejelser og forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, se afsnit 1.8.2 og 1.8.3" (klagers understregning).

Det bemærkes hertil for det første, at Næstved Kommune ikke kan udvide lokalplanområdet for at sikre vejadgang, parkeringspladser og regnvandsafledning, da udviklingsområdet ikke kan overskride den i landsplandirektivet fastsatte grænse, som netop har til formål at fastsætte en fysisk/geografisk grænse for udviklingen. Det anførte behov for en "hensigtsmæssig løsning for så vidt angår veje, parkering og afledning af regnvand indenfor området" er udtryk for, at Næstved Kommune finder, at veje, parkering og afledning af regnvand ikke skal håndteres inden for området, fordi der skal bygges fast ejendom og være plads. Men det er netop formålet med at afgrænse udviklingsområdet, at det skal findes hensigtsmæssige løsninger inden for området – ikke udenfor.

For det andet bemærkes, at Næstved Kommune udvikling efter de "almindelige regler for byvækst" skal respektere udviklingsområdets grænse, og at sikring af adgang til kysten og redegørelse for turistpolitiske overvejelser ikke kan begrunde en udvidelse af udviklingsområdet. Det anførte må ses i lyset af det, der videre anføres i lokalplanen (s. 27f.)

"Ferie- og fritidsanlæg skal desuden placeres med udgangspunkt i turistpolitiske overvejelser og i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser (§5b, stk. 1, nr. 4). Derudover gælder det, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges (§5b, stk. 1, nr. 5), hvilket i lokalplanen er sikret ved at fastholde den eksisterende offentlige adgangsvej som sti, således der fortsat er adgang til kysten for gående og cyklister.

Med landsplandirektivets udpegning som udviklingsområde frafalder kravet om en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering."

Bestemmelsens nr. 4 er uden betydning, da udvidelsen af vejen, etableringen af parkeringspladser og sikringen af regnvandsafledningen uden for udviklingsområdet ikke er omfattet af nr. 4, der omhandler etablering af feriehoteller, feriecentre, campingpladser, vandrerhjem, lystbådehavne, golfbaner, sommerlande o.lign. i tilknytning til eksisterende bysamfund eller større ferie- og



fritidsbebyggelser. Bestemmelsens nr. 5 er også uden betydning, fordi omlægningen af vejen ikke har til formål at sikre eller udbygge adgangen til kysten, men derimod har til formål at servicere den intensive udbygning af Gerbredgaard.

6. Nærmere om lokalplanens overskridelse af udviklingsområdet

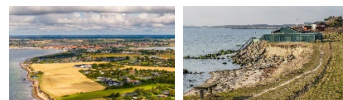
Grundejerforeningen Gerbredgaard skal konkret pege på en række forhold, hvor lokalplanen er i strid med det udlagte udviklingsområde.

6.1 Planlægning inden for udviklingsområdet

Der som tidligere nævnt var forudsat udstykning af ét sommerhus og etablering af ferielejligheder i det eksisterende bygningskompleks, hvilket nu er ændret til etablering af et feriecenter med ferielejligheder til udlejning i de eksisterende bygninger og nybygning op til 30 private udmatrikulerede ferieboliger og 20 ferielejligheder til udlejning.

Det er denne intensive anvendelse, der sprænger rammerne for udviklingsområdet, da det - efter Næstved Kommunes opfattelse - er hensigtsmæssigt at placere sikring af regnvandsafledningen, udvidelse af adgangsvejen samt etableringen af et større antal parkeringspladser uden for udviklingsområdet, hvis rammer dermed sprænges. Det er den følgende planlægningen inden for udviklingsområdet, der - efter Næstved Kommunes opfattelse - nødvendiggør af rammerne for udviklingsområdet sprænges

1. Det planlægges ud fra en byggeprocent på 20 ved en inddragelse af den samlede arealanvendelse på 1,8 ha, selv om byggeprocenten normalt ikke må overstige 15%. Hvis størrelsen på det udlagte udviklingsområde på 0,9 ha havde været respekteret, ville bebyggelsesprocenten have været 40. Hvis bebyggelsesprocenten på 15 var respekteret, ville der ikke kunne blive plads til op til 50 ferieboliger og -lejligheder.
2. Der tillades bebyggelse i 1½ plan på op til 8,5 meter, hvorimod den gældende lokalplan 109 kun tillader bygninger i 1 plan op til 5 meter, hvilket yderligere må ses i lyset af terrænreguleringen. Bebyggelsen kan således nå en højde på 10,5 set i forhold til det nuværende terræn.
3. Lokalplanens illustrationer og billeder af området og synligheden af Gerbredgårds eksisterende bygninger er taget på lang afstand og i vinkler, hvor bygningerne ikke er synlige. De nærmeste naboer til projektområdet vil opleve at nybygningerne fremstår meget voldsomt og massivt i forhold til de øvrige bygninger i området. Det gælder ikke mindst, når beplantningen fjernes i strid med retningslinje 4 i kommuneplanen.
4. Der tillades terrænregulering op til kote 2,0, idet delområde B og C ligger ca. i kote 1,5 til kote -0,5. Det skal ses i lyset af, at den gældende lokalplan 109 ikke tillader terrænregulering udover de normale +/- 0,5 meter efter byggemodning. Lokalplanen stiller heller ikke krav om befæstelsesgraden af grunde og anvendelsen af permeable materialer. Der tillades ændring af overfladevandets strømningsveje dels ved terrænregulering dels ved nybebyggelse, hvilket er baggrunden for den påtænkte håndtering af vandaflledning, jf. nærmere i det følgende.



Lokalplan 156 overholder ikke retningslinjerne fastsat i Kommuneplan 2025 for Næstved Kommune (se s. 20-23), dels fordi ikke alle retningslinjer er medtaget, dels fordi nogle ikke er beskrevet fuldt ud. Den sidste del af retningslinje 4 for sommerhusområder er således udeladt af lokalplanen (s. 21). Den fulde retningslinje lyder:

"Feriecentre/feriehoteller skal opføres som koncentrerede tæt-lav bebyggelser, så en væsentlig del af arealet friholdes for bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for områderne må normalt ikke overstige 15. Der skal tages særlig hensyn til sommerhusområdernes landskabelige kvaliteter, så den eksisterende beplantning og terrænuformning søges bevaret. Ved udarbejdelsen af lokalplaner for sommerhusområder, skal der stilles krav til befæstelsesgraden af grundene og anvendelse af permeable materialer for at sikre nedsivning af regnvand."

Lokalplanen tillader således, at den eksisterende beplantning fjernes på nær 5 træer. Skelbeplantning og æbletræer på området fjernes. Områdets terrænuformning ændres markant, da ca. en tredjedel af området tillades terrænreguleres ved byggemodning i op til kote 2,0 og +/- 0,5 efter endt byggemodning, idet delområde B og C ligger væsentligt lavere som det fremgår af kotekortet:





6.2 Planlægning uden for udviklingsområdet

Der nærmere peges på de følgende forhold uden for området:

1. Der planlægges for et samlet areal på 1,8 ha, selv om udviklingsområdet er 0,9 ha. Hverken kommuneplantillæg nr. 2 eller lokalplan 156 nævner udviklingsområdets størrelse. I kommuneplantillægget omtales et rammeområde på 1,8 ha (fane 95, 101), men det fremgår klart af figur 1 og 2 (fane 102 og 103), at rammeområdet (med grønt) er reduceret med de 1,8 ha, som nu udgår udviklingsområdet.
2. Der anlægges parkeringspladser i landzonen, selv om det ikke var en del af det udpegede udviklingsområde.
3. Der udvides vejareal i landzonen, selv om den eksisterende vej var forudsat uændret ved udpegningen af udviklingsområde.
4. Der anlægges LAR-anlæg til håndtering af overfladevand, selv om det ikke var forudsat ved udpegningen af udviklingsområdet. Behovet for LAR-anlæg skyldes, at overfladevandet ikke kan holdes indenfor udviklingsområdet, hvorfor planlægningen bevidst leder overfladevand videre til naboområderne for derfra at dræne eller pumpe vandet via Enø Pumpelaug. Lokalplanen stiller i øvrigt ikke krav om medlemskab til Enø Pumpelaug og betaling af anparter.

7. Afslutning

Denne klage er indbragt i medfør af planlovens § 58, stk. 1, idet Næstved Kommunes vedtagelse af forslag til lokalplan må anses for en afgørelse om planlægning, jf. planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1, og idet Grundejerforeningen Gerbredgaard er blevet vejledt til at klage nu og ikke efter endelig vedtagelse.

Lokalplan 156 er fejlbehæftet, mangelfuld og i strid med planloven, ligesom den ikke lever op til den detaljeringsgrad, en lokalplan bør have. Næstved Kommunes har desuden valgt at bruge ansøgerens/bygherrens rådgiver (KOPL) til at bistå med at udarbejde både lokalplan og miljøvurdering, hvilket er i strid med god forvaltningsskik.

Næstved Kommune kan ikke vedtage en lokalplan med en så intensiv udnyttelse af det udpegede udviklingsområde, at arealet uden om udviklingsområdet skal inddrages. Næstved Kommune kan kun vedtage en lokalplan m.v., der holder sig inden for udviklingsområdet. Det ville være absurd og i strid med formålet, hvis en kommune kunne inddrage et areal uden for et udviklingsområde for at sikre en konkret udvikling inden for et udviklingsområde. I Næstved Kommunes tilfælde kunne det f.eks. være at planlægge udvikling i Menstrups sydøstlige hjørne uden for udviklingsområdet (se landsplandirektivet bilag 40; nord for Skælskørvej og øst for udviklingsområdet) for at udvikle inden for området.

Sagens kerne er: Grænsen for udviklingsområdet Gerbredgaard er sat for at begrænse udviklingen af Gerbredgaard i overensstemmelse med Næstved Kommunes ansøgning.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Gerbredgaard

v/formand John Kryger