



Høringssvar til lokalplan 156 vedr. udvikling af Gerbredgård, Enø.

Gerbredgaard Grundejerforening (Gerbredgaard Gf.) er ikke imod at området Gerbredgård udvikles til et feriecenter. I Turismetillægget fra 2018 blev området specifikt nævnt som et fremtidigt udviklingsområde bl.a. med mulighed for at etablere ferielejligheder i det eksisterende byggerisamt udstykning af ét sommerhus på området. Området blev ved landsplandirektivet af 2021 udpeget som udviklingsområde på 0,9 ha. På baggrund af disse politiske beslutninger, og den seneste vedtagelse af Kommuneplan 2025, er vi positive for at området kan udvikles i overensstemmelse med landsplandirektivet og under hensyntagen til områdets natur og karakter.

I 2024 blev der ansøgt om at udvikle området med et projekt om udlejningsbaseret feriecenter på Gerbredgård. I den følgende interessehøring var Gerbredgaard Gf. imod størrelsen og voldsomheden i projektet. Nu er det ansøgte projekt ændret til etablering af et feriecenter med ferielejligheder til udlejning i de eksisterende og nybygning op til 30 private udmatrikulerede ferieboliger samt op til 30 ferielejligheder til udlejning – dog maksimalt 50 ferielejligheder. Som noget nyt tillades der en terrænregulering på området på op til 2-2,5 meter (afhængig af, hvilke tal man læner sig op ad i lokalplanen).

Gerbredgaard Gf. er imod denne intensive anvendelse, der sprænger rammerne for udviklingsområdet, der - efter Næstved Kommunes opfattelse - er begrundet i, at det 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. Vi fremhæver specielt følgende:

1. Der 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%, jvnf. Kommuneplan 2025. Hvis størrelsen på det udlagte udviklingsområde på 0,9 ha havde været respekteret, ville bebyggelsesprocenten have været ca. 40. Hvis bebyggelsesprocenten på 15 var respekteret, ville der ikke kunne blive plads til op til 50 ferieboliger og -lejligheder. Vil Næstved Kommune samarbejde med lokalområdet for at nedbringe bebyggelsesgraden i det udpegede udviklingsområde?
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 ca. 10-10,5 m. set i forhold til det nuværende terræn.  
Fastholder Næstved Kommune, at bygningshøjder på op til 8,5 m. efter byggemodning er hensigtsmæssigt i området og ikke vil fremstå massivt og generende for området øvrige beboere; både sommerhusejere og fastboende i området?
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 og området terrænreguleres i strid med retningslinje 4 for sommerhusområder i Kommuneplan 2025.

Erkender Næstved Kommune, at lokalplan 156 og Kommuneplantillæg nr. 2 er i strid med retningslinjerne i Kommuneplan 2025 besluttet den 7. oktober 2025?

4. Der tillades terrænregulering op til gulvkote 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. Lokalplan 156 stiller heller ikke krav om befæstelsesgraden af grunde og om anvendelse af permeable materialer. Der tillades således ændring af overfladevandets strømningsveje, dels ved terrænregulering dels ved nybebyggelse, hvilket er baggrunden for den påtænkte håndtering af vandafledning.

Der henvises til retningslinjer i Kommuneplanen som handler om oversvømmelse fra fjorden. Oversvømmelse af området er sikret ved bygningen af diget på Enø/Lungshave i 2024. Derfor skal disse retningslinjer ikke medtages i lokalplanen (fastsættelse af en minimumsgulvkote) Området er i dag kun truet af oversvømmelse af regn- og overfladevand.

I juni 2025 blev området ramt af voldsomt regnvejr. På to dage faldt der mellem 150 og 200 mm. regn i området. Det skabte store oversvømmelser i området, bl. a. ved Grønningen og ved Bækkene. Oversvømmelserne forværredes af tilbageslag fra et overbelastet kloaksystem i Bækkene. Det tog således Envafors fem dage (uden regnvejr) at pumpe kloaksystemet til normal tilstand. På borgermødet blev denne hændelse kaldt en 100-årshændelse med undertonen af, at det skal lokalplanen ikke forholde sig til. Vi har haft mindre, men alvorlige oversvømmelser i både 2021 og 2023.

Lokalplanen opererer med foreslåede LAR-anlæg, der anvender faskiner til håndtering af overfladevand på området. Grundejerforeningerne og Enø Pumpelaug ved, at faskiner ikke er brugbare i vores område pga. den høje grundvandsstand. Området ved Gerbredgård har også høj grundvandsstand. LAR-anlæggenes størrelse og design er ydermere baseret på ældre og ikke korrekte kort over eksisterende dræn i området.

Gerbredgaard Gf. er derfor meget betænkelig ved funktionsdygtigheden af de foreslåede LAR-løsninger og mener, at de ikke virker efter hensigten, da de ikke forsinker nedsvivningen af overfladevand tilstrækkeligt og derved sender vandet videre til naboerne ved Grønningen og Bækkene.

Erkender Næstved Kommune, at bygningen af diget nedbringer risikoen for oversvømmelse ved stormflod af området ved Gerbredgård til et minimum og tæt på ikke eksisterende?

Vil Næstved Kommune medtage forventningerne til diget i lokalplan 156, kommuneplanstillæg nr. 2 og også i den næste revision af Kommuneplanen?

Vil Næstved Kommune be- eller afkræfte, om kommunen planlægger med, at nedbørsmængderne øges i fremtiden bl.a. på grund af klimaforandringerne?

Vil Næstved Kommune be- eller afkræfte, at de planlagte LAR-anlæg kan håndtere kommende regnvandsmængder på 150-200 mm. regn som i juli 2025?

5. Der planlægges med udlægning af op til 85 parkeringspladser dedikeret til de nye private sommerboliger, udlejningsboligerne og personale og service personale. Enø/Lungshave er på travle sommerdage belastet af turisttrafik. Der er underskud af parkeringspladser på



Enø/Lungshave, og det nye parkeringsområde vil tiltrække turister, som ikke er gæster til feriecenteret, men som er gæster til stranden og området generelt. Mange vil køre forgæves, og nogle vil parkere uhensigtsmæssigt andre steder i området, bl.a. på vejene i vores og Gf. Enø Strands område.

Hvilke tiltag vil Næstved Kommune tage for at sikre, at anlæggelsen af nye parkeringspladser på Enø ikke tiltrækker flere gæster til parkeringsområdet, end området er begrænset til?

Hvordan vil Næstved Kommune hjælpe grundejerforeningerne Enø Strand og Gerbredgård med at undgå uhensigtsmæssig parkering på sommerhusområdernes områder?

6. Trafikken til Enø - området efter dæmningen over Mindegabet - bliver øget betydeligt på skiftedage og travle sommerdage. Gerbredgårdvej udbygges på den sidste del op mod feriecenteret. Den første del af vejen fra Enø Kystvej til Grønningen udvides ikke i samme omfang som den sidste del, desuagtet at trafikken her også servicerer grundejerforeningerne Enø Strand og Gerbredgaard. Trafikberegningerne, der ligger til grund for beslutningerne i lokalplanen, bygger på trafiktællinger fra 2017 og 2018. Udlejningsraterne i sommerhusområderne på Enø er steget de sidste par år. Ligeledes er den private udnyttelse af sommerhusene også steget. Det betyder, at trafikken til området er steget væsentligt de sidste år, og specielt efter corona i 2020. Beredskabet for udrykning til Karrebæksminde og Enø har statistik, der siger, at de kan holde de fastlagte udrykningstider. Bl. a. argumenteres der med, at bilisterne er flinke til at give plads til udrykningskøretøjerne. Det kan være rigtigt ved ambulancekørsel. Der er dog lokale eksempler hvor udrykningstiderne er overskredet betragteligt.

Hvordan forholder beredskabet sig til udrykningstider ved brand?

Har Næstved Kommune kendskab til de forholdsvis massive kødannelser (ofte med mere end en times forsinkelse) på Enø siden mod Næstved?

Vil Næstved kommune som vedtaget i 2025 foretage en trafiktælling i området før lokalplanen redigeres og behandles i Teknik- og Klimaudvalget?

Mener Næstved Kommune, at Enø, efter dæmningen over Mindegabet, kan klare en yderligere trafikbelastning, specielt på de travle sommerdage?

7. Næstved Byråd besluttede i slutningen af 2025, at der skal udvikles en turismeplan for Enø (forstået som Karrebæksminde, Lungshave og Enø). Ligeledes blev det besluttet i byrådet, at der skal nedsættes en arbejdsgruppe, som skal forbedre håndteringen af overfladevand i området (Enø, Lungshave og Vesterhave). Envafors og Næstved Spildevandsafdeling har ligeledes igangsat et større udredningsarbejde for at sikre kloaksystemerne på Lungshave og Enø imod utilsigtet og ulovlig tilledning af regnvand til kloakerne. De to første opgaver er ikke igangsat, og den sidste er kun lige påbegyndt med indledende undersøgelser.

Alligevel henviser lokalplan 156 og Kommuneplanstillæg nr. 2 til Næstved Kommunes overordnede turismeplan og/eller strategi. Lokalplan 156 bygger på, at kloaksystemet i Bækkene godt kan håndtere den dobbelte mængde spildevand, når Gerbredgårdområdet udbygges til samme størrelse som området ved Havbakken; 50 ekstra ferieboliger/lejligheder.

## Gerbredgaard Grundejerforening



Gerbredgaard Gf. mener, at Næstved Kommune med lokalplan 156 og Kommuneplantillæg nr. 2 igangsætter en udvikling i området, som ikke bygger på en helhedsorienteret og gennemarbejdet turismeplan/strategi. De samme planer forholder sig heller ikke til de erkendte problemer med håndtering af både overfladevand og overbelastede kloaker i området.

Erkender Næstved Kommune, at der mangler overordnede planer og retningslinjer for, hvordan turismen til området kan og skal udvikles, og at trafikbelastningen til og fra området er en del af problemstillingen i arbejdet med en turismeplan for området?

Erkender Næstved Kommune, at der er problemer med, hvordan overfladevand håndteres på Enø/Lungshave allerede inden projektet med ferieejligheder/boliger på Gerbredgård igangsættes?

Mener Næstved Kommune, at kloaksystemet i Bækkene er sikret mod utilsigtet belastning af regnvand, og at kloaksystem kan klare den nye ekstra belastning (hvis ja, vedlæg gerne dokumentation om tæthed og dimensionering mv. af kloaksystemet i Bækkene)?

Generelt er lokalplan 156 meget upræcis og burde være bedre gennemarbejdet, inden den blev sendt i høring. Lokalplanen og kommuneplantillægget giver umiddelbart ikke korrekte eller klart forståelig vejledning i afsnittet om Klagevejledning. Her burde det klart fremgå, at den udsendte lokalplan og kommuneplantillægget ikke er endelige og vedtagne, og at det kun er tale om forslag, som kan påklages senere.

Gerbredgaard Gf. Mener, at Næstved Kommune med de udsendte forslag overtræder gældende lovgivning vedr. vandløbsloven og planloven. Kommunen opfylder heller ikke egne beslutninger, jvnf. Kommuneplan 2025. Kommuneplantillæg nr. 2 ændrer ikke på disse forhold. Hvis ikke der sker afgørende ændringer i de næste udgaver af lokalplan 156 og Kommuneplanstillæg nr. 2, vil vi igen fremsende klager til Planankenævnet over overtrædelsen af planloven samt til Miljø- og Fødevarerklagenævnet over overtrædelse af vandløbsloven.

Kan Næstved kommune bekræfte, at de reviderede planer fremsendes til os, når de vedtages i Teknik- og Klimaudvalget, altså inden de behandles i byrådet? Det vil give os den nødvendige tid til at gennemgå materialet og forberede potentielle klager.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Gerbredgaard.