

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

ADVOKATPARTNERSELSKAB
WWW.PLESNER.COM

AMERIKA PLADS 37
2100 KØBENHAVN Ø
TLF +45 33 12 11 33
FAX +45 33 12 00 14

PFH@PLESNER.COM
11731985.1

1. marts 2018

62912-101 PFH/PFH

Næstved Kommunes sagsnr. 01.02.03-P15-3-17. Forslag til Turismetillæg til Planstrategien 2016

Næstved Byråd traf på sit møde den 19. december 2017 beslutning om at anbefale forslag til Turismetillæg til Planstrategi 2016 ("Forslaget") og om at sende forslaget i høring i perioden 10. januar - 7. marts 2018 med henblik på endelig godkendelse i april 2018 efter eventuel tilretning på baggrund af fremkomne høringssvar.

Grundejerforeningen Lodden (med 51 medlemmer), Grundejerforeningen Strandvejen (med 65 medlemmer) og Grundejerforeningen Småland (med 145 medlemmer) ("Grundejerforeningerne") alle i Bisserup, har i anledning af Forslaget anmodet om Plesners bistand. På Grundejerforeningernes vegne afgiver jeg dette fælles høringssvar.

1. Relevante dele af Forslaget

Det fremgår af Forslaget, at det bl.a. har til formål gennem udnyttelse af revisionen af planloven at udbygge turismen i Næstved Kommune, herunder ved udlægning af nye, kystnære sommerhusområder, der kan medvirke til at øge antallet af kommercielle overnatninger, og som kan understøtte muligheden for udvikling af forskellige turistfaciliteter i nærområderne. De nye sommerhusområder skal til dels tjene til afløsning af allerede udlagte, men ikke udnyttede, andet steds beliggende sommerhusområder. Der henvises til, at udbygningen af sommerhusområder vil ligge i tråd med ønsket om at holde fast i Næstveds særlige stedbundne kvaliteter - den unikke kystnære natur og kulturmiljøerne.

Med ovennævnte formål vil Næstved Kommune i en eventuel ny ansøgningsrunde søge om erhvervsministerens godkendelse af ca. 140 sommerhusgrunde, hvoraf ca. 100 skal udgøres af en udstykning i Bisserup benævnt Kristiansholm. Nærværende høringssvar vedrører denne påtænkte udstykning, der er beliggende i tæt tilknytning til den eksisterende sommerhusbebyggelse under Grundejerforeningen Småland, og dennes konsekvenser for de områder og forhold, der berører Grundejerforeningerne.

2. Slagelse Kommunes Miljø-, Planlægning- og Bæredygtighedsudvalgs foreløbige behandling af Forslaget

Slagelse kommunes Miljø-, Planlægning- og Bæredygtighedsudvalg behandlede Forslaget på sit møde den 5. februar 2018. Udvalget pegede på væsentlige betænkeligheder i relation til vejbetjening og oversvømmelsesrisiko, sidstnævnte såvel p.g.a. den påtænkte udstyknings lave beliggenhed i forhold til de eksisterende grundvandsforhold som p.g.a. risikoen for fremtidig oversvømmelse i tilfælde af væsentlig havvandsstigning, medmindre der gennemføres et omfattende og bekosteligt byggeri af et højt vanddige. Kopi af referat af udvalgs mødet vedlægges som bilag 1.

3. Generelle problemstillinger

Hvis man alene ser på de store natur- og kulturmæssige værdier i Bisserup-området finder Grundejerforeningerne det helt forståeligt, at Næstved Kommune ønsker at udpege det aktuelle område, Kristiansholm, til etablering af en yderligere sommerhusbebyggelse. Som det fremgår af det følgende finder Grundejerforeningerne imidlertid, at der er sådanne ulemper og betænkeligheder forbundet med Kristiansholm-udstykningsplanen, at planen bør skrinlægges. Alternativt bør planen gennemgå væsentlige tilpasninger, der sikrer imod dens ellers uundgåelige, negative påvirkninger af sommerhusejere og -gæster såvel i Grundejerforeningerne som i Kristiansholm-udstykningsplanen.

Generelt kan Grundejerforeningerne bl.a. henvise til de samme betænkeligheder, som udtrykt af Slagelse kommunes Miljø-, Planlægnings- og Bæredygtighedsudvalg under dettes møde den 5. februar 2018.

Området er beliggende så lavt, at det alene kan holdes tørt og anvendeligt til bebyggelse ved konstant pumpning og bortledning af grundvand. Der er etableret et pumpelag, som i dag forestår fjernelse af grundvand fra området. Området udgøres imidlertid i dag hovedsagelig af landbrugsarealer og er derfor mindre sårbart over for driftsforstyrrelser ved pumpeanlægget. Ændring af området til sommerhusbebyggelse vil gøre afledningen af grundvand langt mere kritisk. Alvorligere driftsforstyrrelser på pumpeanlægget vil således hurtigt kunne forvolde omfattende skader på huse og haver, vejanlæg m.v. Som bilag 2 vedlægges kort over Bisserup enge pumpelag hidrørende (som bilag 330-2018-71222) fra Slagelse kommunes Miljø-, Planlægnings- og Bæredygtighedsudvalgs referat fra møde den 5. februar 2018.

Dertil kommer, at området er beliggende i risikozonen i tilfælde af havvandsstigninger. Som bilag 3 vedlægges kort over oversvømmelse ved havstigning på 140 cm hidrørende (som bilag 330-2018-76200) fra Slagelse kommunes Miljø-, Planlægnings- og Bæredygtighedsudvalgs referat fra møde den 5. februar 2018.

Som det fremgår af udvalgets mødereferat vurderer Slagelse Kommune Bisserup som problematisk til videre sommerhusudbygning p.g.a. oversvømmelsesrisikoen og forventet stigning af havvandstanden. Grundejerforeningerne kan helt tilslutte sig denne vurdering med den tilføjelse, at den bl.a. og ikke mindst gælder Kristiansholm-udstykningsplanen.

Kristiansholm-udstykningsplanen vil altså på flere måder være mindre egnet til bebyggelse og dermed mindre egnet til at opfylde Forslagets overordnede målsætning. Bebyggelse må forventes at være forbundet med så betydelige udfordringer og meromkostninger enten straks eller på sigt, at de kun vanskeligt opvejes af områdets naturmæssige værdier. Dermed må udstykningsplanen forventes at være mindre attraktiv for potentielle projektudviklere og købere af sommerhusgrunde og -huse.

Efter Grundejerforeningernes vurdering bør planen om Kristiansholm som nyt sommerhusområde derfor opgives allerede af de her nævnte årsager.

Til ovenstående kommer de vejbetjeningsmæssige problemer, som belyses nedenfor.

4. Vejbetjeningen

Det fremgår af Forslaget, at Kristiansholm-udstykningsplanen påtænkes vejbetjent gennem det eksisterende sommerhusområde i Bisserup. Det må betyde, at tilkørslen ikke tænkes at skulle ske ad den østlige vej fra Skafterup ad Kristiansholmsvej og gennem Kristiansholm Plantage beliggende i Næstved Kommune, men tænkes at skulle ske ad den vestlige vej, Skafterupvej, videre ad Gammel Strandvej og derfra ad Christiansholmsvej, alle beliggende i Slagelse Kommune. (For tydelighedens skyld bemærkes det, at Kristiansholmsvej beliggende i Næstved Kommune staves med "K" og Christiansholmsvej beliggende i Slagelse Kommune staves med "Ch").

Grundejerforeningerne finder denne forudsætning i Forslaget for særdeles problematisk og uheldig. Forventningen i Forslaget om, at "den eksisterende, gode infrastruktur hen ad vejen vil kunne klare denne øgning", d.v.s. den øgning af trafikbelastningen, som en Kristiansholm-udstykningsplan nødvendigvis vil medføre, er der intet grundlag for.

De nævnte veje er allerede meget belastede, ikke mindst Gammel Strandvej og Christiansholmsvej. De eksisterende sommerhusområder benyttes i dag langt mere end tidligere, herunder som følge af øget udlejning af sommerhuse. Dertil kommer den betydelige merbelastning af til- og frakørselsvejene, som blev en følge af udstykningen af det nye og nu tilnærmelsesvis fuldt udbyggede sommerhusområde Bissersrup Strandpark for ca. 10 år siden. Herved blev området udvidet med 62 grunde, nu henhørende under Grundejerforeningen Småland. Kapaciteten på Gammel Strandvej er ikke udbygget i takt med den øgede trafikmængde, og trafikudviklingen er blevet en stigende gene for en stor del af sommerhusbeboerne, særligt i Grundejerforeningen Strandvejen og i Grundejerforeningen Lodden. Til- og frakørsel til yderligere ca. 100 sommerhuse i Kristiansholm-udstykningsområdet vil indebære en stor og ikke acceptabel forøgelse af trafikgenerne. Dette accentueres af Forslagets hensigt om at intensivere udnyttelsen af kommunens sommerhuse gennem udlejning og deraf følgende, forøget benyttelse. En udbygning af Gammel Strandvej er næppe mulig og i hvert fald ikke ønskelig, fordi den vil medføre en grundlæggende ændring af det rolige småvejspræg, der er karakteristisk og meget værdifuldt for området. Udkørselsforholdene fra Christiansholmsvej i Gammel Strandvej er allerede med den nuværende trafikmængde problematiske, bl.a. i relation til oversigtsforhold.

Den i Forslaget nævnte øgede benyttelse af sommerhusene til helårsbeboelse for pensionister forøger udfordringerne med såvel vintervedligeholdelse som almindelig vedligeholdelse af til- og frakørselsvejene.

Af de beskrevne årsager finder Grundejerforeningerne, at Forslaget, hvis Kristiansholm-udstykningsområdet ikke opgives, bør ændres, således at trafikbetjeningen i stedet fra Skafterup etableres ad den østlige Kristiansholmsvej og gennem Kristiansholm Plantage, og således at motoriseret trafik videre ad Christiansholmsvej til Gammel Strandvej afskæres.

Skulle Næstved Kommune uanset Grundejerforeningernes foranstående og velbegrundede indvendinger vælge ikke at følge Grundejerforeningernes ønske, er det efter Grundejerforeningernes vurdering tvungne nødvendigt at gennemføre forbedringer af de eksisterende til- og frakørselsveje ad Skafterupvej, Gammel Strandvej og Christiansholmsvej. Forbedringer af de offentlige veje skal selvsagt forestås af Slagelse Kommune, hvori de er beliggende. Grundejerforeningerne har en berettiget forventning om at blive inddraget i planlægnings- og beslutningsprocessen.

I forhold til vejenes beskaffenhed er trafikbelastningen på de offentlige til- og frakørselsveje til området som beskrevet ovenfor allerede i dag problematiske. Dertil kommer, at den private fællesvej, Christiansholmsvej, fra Gammel Strandvej frem til Kristiansholm-udstykningsområdet er særligt sårbar. Den kan kun med vanskelighed bære den nuværende trafikintensitet. Flere eksisterende sommerhuse i Grundejerforeningen Strandvejen og i Grundejerforeningen Småland ligger ganske tæt på vejen med de gener og øvrige problemer, det afføder, problemer som vil stige markant, såfremt adgangen til Kristiansholm-udstykningsområdet skal foregå ad dette vejstykke.

Hverken i en udbygningsperiode med omfattende erhvervskørsel eller permanent kan Christiansholmsvej bære en øget trafikmængde som den, der vil følge af vejadgang for ejendommene i Kristiansholm-udstykningsområdet, uden en grundlæggende, kvalitetsmæssig opgradering. Det er samtidig væsentligt for Grundejerforeningerne - navnlig Grundejerforeningen Småland, hvorunder størstedelen af den omhandlede del af Christiansholmsvej hører, og Grundejerforeningen Strandvejen - at vejen ikke asfalteres, men bevarer sit præg af "sommerhusvej" i lighed med de øvrige private fællesveje i Grundejerforeningernes område. Dette er også forudsat i den for området gældende lokalplan. Fastholdes Forslaget og dermed adgangen til Kristiansholm-udstykningsområdet fra Gammel Strandvej ad Christiansholmsvej, må det derfor være et led i Forslaget og i de krav, der stilles i forbindelse med en byggemodning og udstykning, at der uden omkostning for Grundejerforeningen Strandvejen, for Grundejerforeningen Småland eller for nogen af de adgangsberettigede til Christiansholmsvej, fra starten gennemføres den nødvendige opgradering af Christiansholmsvej på grundlag af et projekt, som er godkendt af de to nævnte grundejerforeninger og af Slagelse Kommune.

5. Øvrige faciliteter

Det fremgår af Forslaget, at begrundelsen for en udbygning af antallet af sommerhuse i Næstved Kommune bl.a. er et ønske om at give flere mulighed for at udnytte de naturmæssige værdier i områderne, herunder ikke mindst kystområderne.

De strande, der knytter sig til det aktuelle område har imidlertid begrænset kapacitet og attraktion. På hele strækningen fra Bisserup til enden af Gammel Strandvej er stranden ganske smal og ofte fyldt af opskyllet tang m.v., som gør den mindre egnet til badning. Dertil kommer, at den store strækning af stranden, der er beliggende ud for Grundejerforeningen Strandvejens område, ikke kan benyttes til ophold for almenheden, fordi den er beliggende inden for afstandszonen fra bebyggelsen. Dette fratager naturligvis ikke området dets øvrige naturmæssige kvaliteter, men det begrænser som nævnt attraktionen sammenlignet med andre områder, bl.a. fordi den badestrand, der kan benyttes af andre end de grundejere, der har "privat strandret" allerede er stærkt benyttet. Den strand, der strækker sig mod øst i Næstved Kommune ud for Kristiansholm Plantage er ligeledes smal og for størstedelens vedkommende mindre publikumsvenlig.

6. Udstykningens gennemførelse

Som anført under punkt 3 og punkt 5 finder Grundejerforeningerne af de der nævnte årsager, at hele den påtænkte udlægning af Kristiansholm-området til sommerhusområde bør opgives.

Skulle Næstved Kommune alligevel fastholde planen, vil projektet som beskrevet afføde en række udfordringer og krav ikke mindst til vejbetjeningen. Disse udfordringer og krav vil under alle omstændigheder opstå, men de vil kunne reduceres, såfremt antallet af grunde i udstykningen reduceres.

Grundejerforeningerne finder, at planen om at etablere 100 grunde på Kristiansholm-arealet på 6,4 ha, der også skal rumme veje og andre fællesanlæg, er en fejlagtig ambition. Der vil blive tale om en gennemsnitlig grundstørrelse, som er meget lille for et moderne sommerhusområde. Den vil næppe vil kunne leve op til tidens krav og forventninger - og heller ikke til Næstved Kommunes ønske om at gøre området tiltrækkende for såvel købere som lejere til sommerhusene. Ambitionen bør i givet fald være at øge udstykningens attraktion ved en væsentlig forøgelse af den gennemsnitlige grundstørrelse - med den deraf følgende, tilsvarende reduktion af antallet af grunde i udstykningen.

Grundejerforeningerne beder Næstved Kommune om ved en tilretning af Forslaget enten at opgive Kristiansholm-udstyknngen eller at imødekomme de ønsker og krav, som fremgår af dette høringssvar. Skulle kommunen ønske det, er Grundejerforeningerne selvsagt til rådighed for en drøftelse.

Såfremt Næstved kommune ikke opgiver Kristiansholm-udstyknngen eller tilretter Forslaget som ønsket af Grundejerforeningerne, forventer disse, at nærværende høringssvar fremsendes til erhvervsministeren sammen med Næstved Kommunes ansøgning efter planloven om ministerens godkendelse af Forslaget.

Med venlig hilsen


Poul Flemming Hansen
advokat, of counsel