

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7 til Kommuneplan 2025 – Søfronten

Indhold:

- Redegørelse
 - Indledning
 - Baggrund og formål
- Afgrænsning
- Rammeområder
- Rammebestemmelser
- EU-habitats direktiv
- Forhold til retningslinjer og udpegninger i Kommuneplan 2025-37
 - Fritid og turisme
 - Grønt Danmarkskort (naturbeskyttelsesinteresser)
 - Bevaringsværdige landskaber
 - Rekreative ruter
 - Værdifulde kulturmiljøer (ny udpegninger)
 - Lavbundsområder
 - Drikkevandsinteresser
 - Skovrejsningsområder
- Kommuneplanens generelle rammer
 - Parkeringsnorm
 - Affaldshåndtering
 - Boligområder
- Bekendtgørelse af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)
- Høring
- Klagevejledning
- Vedtagelsespåtegning

REDEGØRELSE

Indledning

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplan 143 for Søfronten, som ændrer anvendelsen i den bebyggede del af området fra feriecenter til boligområde uden bopælspligt, samt fastholder anvendelsen til lystbådehavn og rekreative arealer i resten af planområdet. Lokalplanen har også til formål at bevare den eksisterende bebyggelse, som med kommuneplantillægget udpeges som værdifuldt kulturmiljø.

Vedtagelse af Lokalplan nr. 143 forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2025, da anvendelsen i planområdet ændres, og da der sker ændringer i udpegningerne til Grønt Danmarkskort og værdifuldt kulturmiljø. Kommuneplantillægget indeholder en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål. Dertil kommer rammebestemmelser med tilhørende kort, der omfatter rammer for lokalplanlægningen af området for Søfronten.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en længere historik i området og en dialog med Kystdirektoratet ift. strandbeskyttelseslinjen. Formålet er en planteknisk ændring af den bebyggede del af området fra feriecenter til boligområde, da der reelt set aldrig har været etableret et feriecenter, og fordi området i mange år har været anvendt til helårsbeboelse.

Lokalplanen skal kun muliggøre mindre ændringer, som er nødvendige for planmæssigt at overgå fra feriecenter til boligområde, herunder de krav, det medfører, som følge af en ændring i kommuneplanrammen.

Dette kommuneplantillæg skal derfor først og fremmest ændre anvendelsen i området, og inddele området i tre dele – to rekreative rammer til henholdsvis lystbådehavn (Søfronten Lystbådehavn), større rekreativt område (den beskyttede strandeng og stejlepladsen) og etageboligområde (bebyggelsen Søfronten).

Da området har en særlig arkitektonisk karakter og helhed, og da bebyggelsen og omgivelserne ønskes bevaret, udpeges bebyggelsen som værdifuldt kulturmiljø. Derfor tillades der med plangrundlaget grundlæggende ikke væsentlige ændringer i bebyggelsen, og der gives ikke nye byggemuligheder. Eventuelle ændringer og reovering af bebyggelse skal stemme overens med kulturmiljøets bevaringsværdier.

Derudover skal der revideres i udpegning af naturbeskyttelsesinteresser (Grønt Danmarkskort), som følge af anvendelsesændringen, og det skal sikres, at kommuneplanens retningslinjer og generelle rammer overholdes.

I kommuneplantillægget redegøres der også for forholdet til eksisterende udpegninger, som strandbeskyttelseslinjen, lavbundsområder, drikkevandsinteresser og skovrejsning.

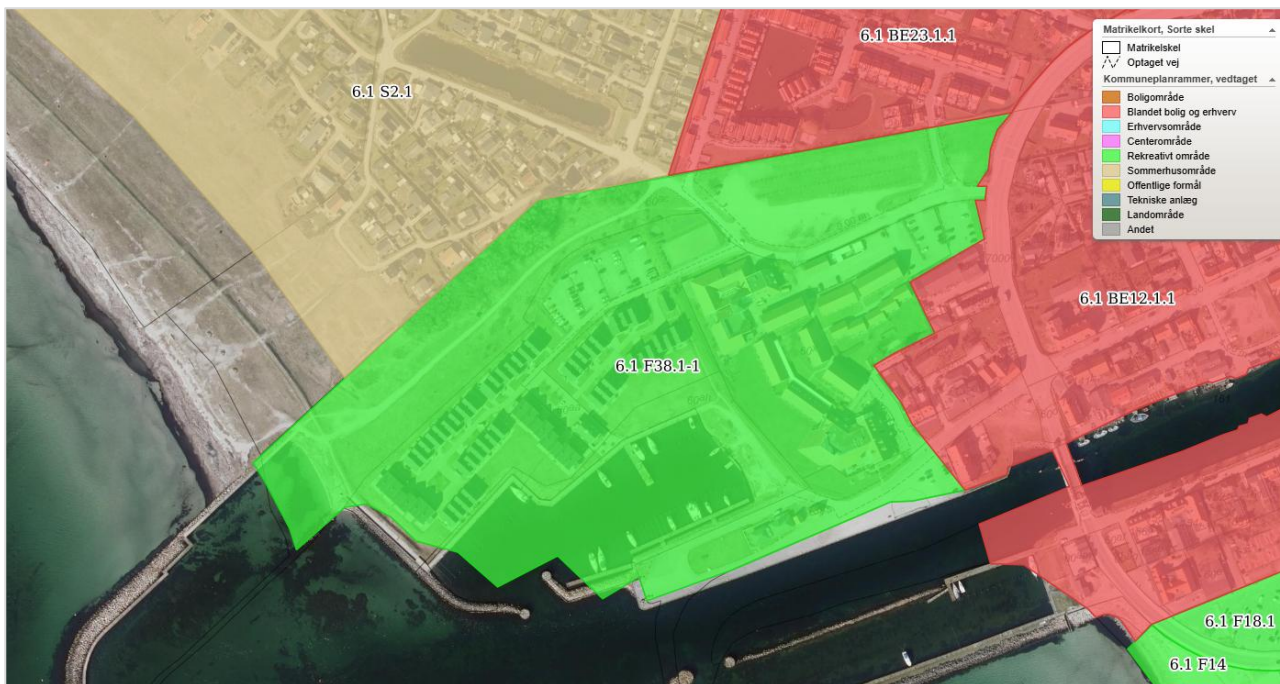
AFGRÆNSNING

Kommuneplantillægget omfatter følgende matr.nr.: 60ø, 60aa, 60ah og del af 60ac, Karrebæksminde, Karrebæk. Se afgrænsning på næste side.



Lokalplanområde Lokalplan 143.

Rammeområder



Hidtidige rammer i området. Lokalplanen for Søfronten er en del af den større ramme 6.1 F38.1-1.



Forslag til inddeling af nye rammeområder. Inden for den hidtidige ramme inddeles området i tre nye rammer – to til rekreative anvendelser, og en til boliger omkring Søfrontens bebyggelse, friarealer og parkering.

RAMMEBESTEMMELSER

Den hidtidige ramme for området:

	Hidtidige rammebestemmelser
Plan nr.	6.1 F38.1-1
Plannavn	Langelinie-Karrebæksminde
Anvendelse generelt	51
Anvendelse specifikt	5130
Anvendelse konkret	Ferie- og kongrescenter
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45
Max. etager	2,5
Max. bygningshøjde	8,5
Notat	Udvalgswarebutikker på max 250 m2 bruttoetageareal i tilknytning til lystbådehavnen kan indpasses.

Forslag til nye rammer for området:

	Nye rammebestemmelser
Plan nr.	6.1 B20.1.2
Plannavn	Boliger ved Søfronten
Anvendelse generelt	11
Anvendelse specifikt	1130
Anvendelse konkret	Etageboligbebyggelse
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45
Max. etager	2,5
Max. bygningshøjde	8,5
Notat	Boliger uden bopælspligt. Boligområdet udgør et værdifuldt kulturmiljø, og skal bevares.

	Nye rammebestemmelser
Plan nr.	6.1 F38.1-2
Plannavn	Strandeng ved Langelinie-Karrebæksminde
Anvendelse generelt	51
Anvendelse specifikt	5110,
Anvendelse konkret	Større rekreativt område
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	
Max. etager	
Max. bygningshøjde	
Notat	Offentligt, rekreativt område med strand og beskyttet strandeng

	Nye rammebestemmelser
Plan nr.	6.1 F38.1-3
Plannavn	Søfronten Lystbådehavn
Anvendelse generelt	51
Anvendelse specifikt	5123
Anvendelse konkret	Lystbådehavn
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	
Max. etager	
Max. bygningshøjde	
Notat	Ubebyggede arealer langs lystbådehavnen.

EU-HABITATS DIREKTIV

Natura 2000

I henhold til §3 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der i redegørelsen til planforslag indgå en vurdering af forslagens virkninger på natura-2000 området.

Sydøst for rammeområdet ligger Natura 2000-området 'Havet og kysten mellem Karrebæk fjord og Knudshoved Odde'. Plangrundlaget fastholder tilstanden i de eksisterende friarealer, omgivelser omkring bebyggelsen og beskyttede naturtyper, og giver ikke mulighed for ny bebyggelse eller anlæg af væsentlig karakter. Natura 2000-området vurderes derfor ikke at blive påvirket yderligere end i dag som følge af lokalplanen.

Det vurderes ikke, at vedtagelsen af kommuneplantillægget vil påvirke Natura-2000 området.

Bilag IV-arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsen - de såkaldte bilag IV-arter. Der kan ikke gives tilladelse til planer eller projekter, hvis dette kan påvirke de beskyttede arter negativt. I selve lokalplanområdet er der ikke registreret forekomst af bilag IV-arter. Der er dog, som i hele Næstved Kommune, mulig forekomst af spidssnudet frø, springfrø, stor vandsalamander og en række flagermus. Desuden er der mulig forekomst af markfirben.

Paddearterne lever i tilknytning til vandhuller og vådområder. Da der ikke ændres på de fysiske rammer og da der ikke inddrages arealer, der kan tjene som levested for padderne, vurderes planen ikke at påvirke de pågældende arter.

Flagermus lever i skovområder, gamle hule træer og hulrum i eksisterende bygninger. Der kan ske påvirkning af flagermus, når der sker fældning af hule gamle træer og nedrivning/ombygning af bygninger, hvor der har været hulrum, nedlæggelse eller anden forringelse af ledelinjer i landskabet. Da planen ikke rummer sådanne tiltag, vurderes det ikke at planen vil skade evt. forekomst af flagermus i området.

Der er forekomst af markfirben nord for lokalplanområdet langs kysten vest for Karrebæksminde. Markfirbenenes yngle- og rasteområder er tørre og varme lokaliteter, såsom solvendte skrånninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, linjeformede terrænelementer (vejrabatter, skovbryn, jernbanetraceer, levende hegn, stengærder o.lign.).

Potentielt kan der også være forekomst af markfirben i lokalplanområdet. Det vurderes dog mindre sandsynligt pga. den store menneskelige aktivitet i området. Da der ikke ændres på de fysiske rammer, ændres der heller ikke på forholdene for evt. forekommende bestande af markfirben.

Samlet set vurderes planen ikke at påvirke evt. forekomster af bilag IV-arter negativt.

FORHOLD TIL RETNINGSLINJER OG UDPEGNINGER I KOMMUNEPLAN 2025

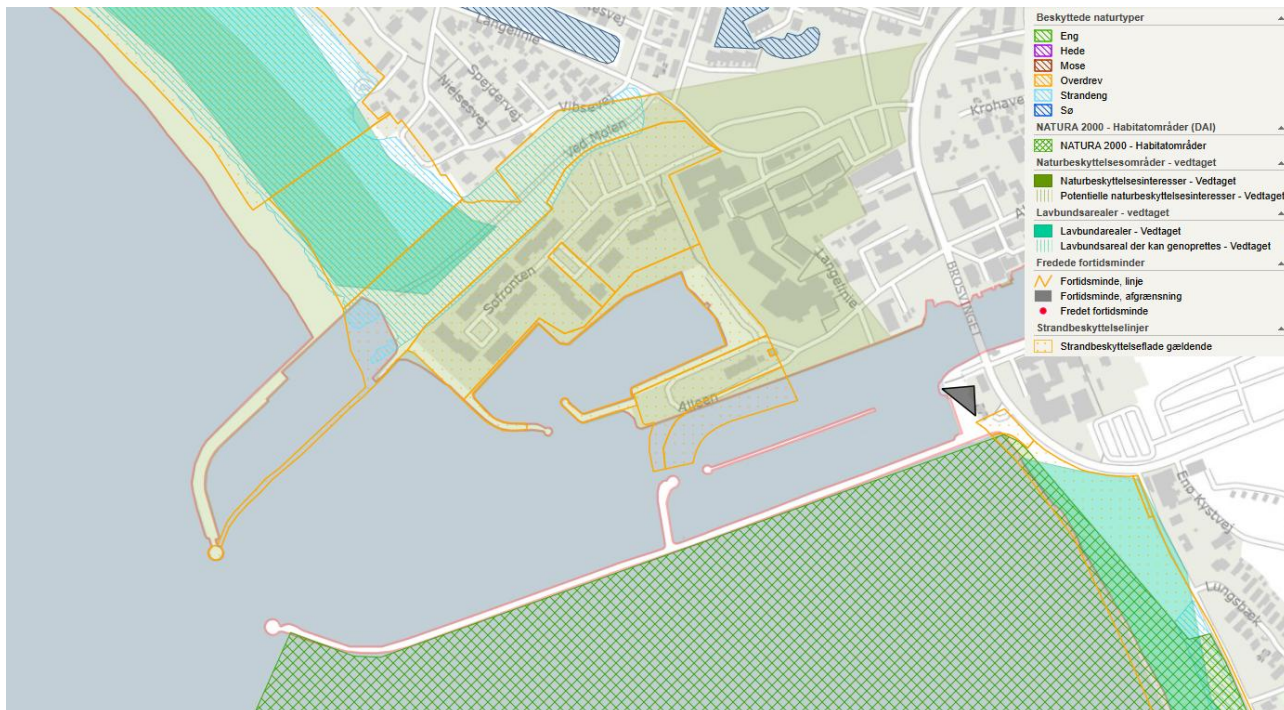
Fritid og turisme

Lystbådehavnen i rammeområdet (ramme 6.1 F38.1-3) er ramme om rekreative fritidsaktiviteter knyttet til sejlads. Lystbådehavnen vil med plangrundlaget blive bevaret, som den er i dag.

Strandengen og stranden i området (ramme 6.1 F38.1-2) tiltrækker badegæster og andre rekreative brugere. Strandeng og strand bevares også fortsat som hidtil, ligesom den offentlige adgang via stier på syd- og nordsiden af bebyggelsen fortsat sikres.

Grønt Danmarkskort

Planområdet er beliggende inden for området udpeget som Grønt Danmarkskort i Kommuneplan 2021. Hele området har hidtil været udpeget med naturbeskyttelsesinteresser, da hele området har været udlagt til rekreative formål i kommuneplanen. Se nedenstående kort for hidtidige udpegelse af naturbeskyttelsesinteresser og øvrige beskyttelse hensyn i området.



Vigtige beskyttelse hensyn i området og omgivelserne - Strandeng, lavbund, strandbeskyttelse, naturbeskyttelsesinteresser, Natura 2000, mm.

Med anvendelsesændringen til boligområde, foreslås det derfor med dette kommuneplantillæg at begrænse udpegningen af naturbeskyttelsesinteresser til at omfatte strandengen – det ubebyggede område nordvest for bebyggelsen. Dette vil give det mest retvisende billede af, hvor der reelt set er naturbeskyttelsesinteresser. Se nedenstående kort.



Forslag til revideret udpegning af naturbeskyttelsesinteresser i området. Lokalplanens delområde F udpeges til rekreativt areal, og udpeges i dette kommuneplantillæg i Grønt Danmarkskort.

På sigt skal udpegningen i den resterende del af det hidtidige rammeområde revideres, ved Karrebæksminde Strandhotel mod øst og den sydlige del af lystbådehavnen, hvor der skal igangsættes ny planlægning.

Bevaringsværdigt landskab

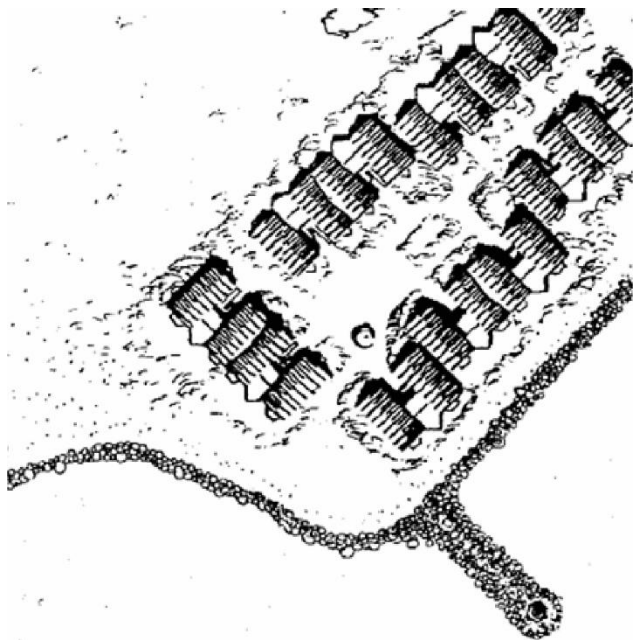
Lige vest for rammeområdet ligger en kyststrækning, som er udpeget til bevaringsværdigt landskab som delområde 9b – Klinterne, der strækker sig fra Bisserup til Karrebæksminde. Plangrundlaget tillader kun meget små fysiske ændringer i tilknytning til boligområdet, og ingen ændringer i de rekreative områder. Det vurderes derfor, at det bevaringsværdige landskab ikke vil blive påvirket som følge af planlægningen.

Rekreative ruter

I kommuneplanens tema om Fritid og Turisme er der udpeget rekreative ruter. Den sydlige sti i planområdet er en del af den rekreative vandrerute Lagunestien, der går fra Næstved til Korsør. Stien fastholdes med lokalplanen og kommuneplantillægget, og der vil derfor ikke være ændringer i rekreative ruter.

Værdifulde Kulturmiljøer – ny udpegning

Søfronten er opført i 2001 på baggrund af lokalplan D38.1-1 fra 1993. Bebyggelsen er opført, og i høj grad anvendt, som boligbebyggelse, selvom lokalplanen foreskrev opførelse af et feriecenter. Alligevel er området opført samlet og med en fin arkitektonisk helhed, afdæmpede materialer og farver der passer ind i kystlandskabet og tydeligt definerede friarealer, passager og interne fordelingsveje.



Illustrationer fra den hidtidige lokalplan, der lå til grund for opførelsen af Søfronten.

Rammeområdets fysiske udformning ønskes bevaret som det er i dag, med bebyggelsen, strandeng, friarealer, stejleplads og parkeringsarealer. Derfor bestemmer lokalplanen, at området skal fremstå som det gør i dag, og der gives ikke mulighed for væsentlige ændringer i bebyggelse eller anlæg.

Området indeholder ikke bevaringsværdige bygninger, der er registreret med SAVE-værdier, men det vurderes at udgøre et værdifuldt kulturmiljø grundet områdets bygningsmæssige harmoni, symmetri og samspelet med omgivelserne – både bygningsmæssigt og ift. friarealer.

Bebyggelsen er opført med en klar orientering af altaner, terrasser, stuerum, mv. mod kysten, og med indgangspartier og trafikafvikling orienteret mod bebyggelsens inderside og væk fra herlighedsværdierne.

Bebyggelsen er ensartet, med murede facader i tegl og træbeklædte facader i tagetagen i lyse grå/blå/grønne nuancer, der jf. lokalplanen skal fremstå med "kystfarver".

Der er en stærk symmetri i de enkelte boligklynger ift. placering af altaner og større vinduespartier, og de omkringliggende friarealer er tydeligt inspireret af beplantningen fra strandengen. Bebyggelsens skala, tagform og materialer er ligeledes inspireret af bygninger i nærområdet.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet udgøres af bebyggelsens ensartede formsprog, facadematerialer, bebyggelsens skala, facadesymmetri og orientering mod strandeng og friarealerne mellem husene og kysten med beplantning inspireret af strandengen. Forbindelserne langs havnen og strandengen er ligeledes bærende for området tilknytning til vand og kyst og den offentlige adgang langs området.

Sårbarhed

Bebyggelsen er sårbar overfor fortætning eller tilføjelse af større bygninger, samt ombygninger, der ændrer områdets helhedsudtryk og sammenhæng. Området er sårbart overfor større indgreb i udearealerne, der svækker den åbne karakter og sammenhæng med kysten. Sårbarheden søges mindsket via udpegning til værdifuldt kulturmiljø og bevarende bestemmelser i lokalplanen.

Lavbundsområder

En lille del af strandengen i den vestlige del af rammeområdet er lavbundsareal. Arealet er en del af den beskyttede strandeng, som fortsat vil være beskyttet og ubebygget med plangrundlaget. Lavbundsområder påvirkes derfor ikke af planerne.

Drikkevandsinteresser

Rammeområdet ligger i et område med drikkevandsinteresse, men udenfor indvindingsopland. Plangrundlaget tillader kun meget små fysiske ændringer i det eksisterende planområde, og grundvandet påvirkes derfor ikke yderligere end påvirkningen fra det allerede eksisterende område.

Skovrejsningsområder

Strandengen er sammen med kystområdet mod vest/nordvest udpeget som uønsket for skovrejsning. Der muliggøres ikke skovrejsning med planerne, og de er derfor i overensstemmelse med udpegningen. Kommunens planer for skovrejsning påvirkes derfor ikke.

Kommuneplanens generelle rammer

Parkering og affaldshåndtering

Plangrundlaget tillader kun mindre ændringer i det eksisterende anlæg, herunder udlæg af nye parkeringspladser og areal til affaldshåndtering. Det nye arealudlæg skal sikre, at kommuneplanens generelle rammer for parkering og affaldshåndtering i boligområder sikres. De generelle rammer for parkering er 1,5 p-plads pr. etagebolig. Arealreservation til mulig udvidelse af parkeringspladser og affaldshåndtering i plangrundlaget sker på etageboligområdets indvendige arealer, som ikke vender ud mod rekreative arealer og naturarealer.

Boligområde uden bopælspligt

Bopælspligt i boligområder kan generelt reguleres gennem lokalplanlægning ved at fastlægge områder til helårsbeboelse. Kommuneplanen fastlægger, at nye boligområder skal udlægges til helårsbeboelse. Grundet områdets særlige historik og karakter, og da planerne ikke udlægger et nyt

område der skal opføres, vurderes det i den konkrete situation, at den generelle ramme for helårsbeboelse kan fraviges.

Lokalplanen for rammeområdet fastsætter etageboligerne i rammeområdet som boliger uden bopælspligt.

BEKENDTGØRELSE AF LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER OG AF KONKRETE PROJEKTER (VVM)

Næstved kommune har screenet lokalplan 143 og kommuneplantillæg 7 og vurderet, at planerne ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen om, at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 1, da planerne kun giver anledning til mindre ændringer af området.

Miljøscreeningen kan ses ved henvendelse til Næstved Kommune.

Klagevejledning

Du kan klage til Planklagenævnet over Næstved Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du kan klage over, om kommunens screening af planforslaget opfylder lovens krav, og om der burde være udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med tilvejebringelse af planen.

Klage indgives til Planklagenævnet.

HØRING

Forslag til kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2025 er fremlagt i offentlig høring i perioden: d. 01.06.2026 – 10.08.2026

INDSIGELSER OG KOMMENTARER

Indsigelser og kommentarer til kommuneplantillægget skal indsendes til:

Næstved Kommune

Rådmandshaven 20
4700 Næstved

eller som e-mail til: blivhoert@naestved.dk

senest 10.08.2026

KLAGEVEJLEDNING

Du kan klage over den endelige plan til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Det vil sige, om lokalplanen er udarbejdet efter gældende lovgivning. Du kan derimod ikke klage over, hvorvidt planens indhold er hensigtsmæssigt, herunder om kommunen burde have vedtaget en anden planløsning.

Klagen skal være indgivet senest fire uger efter lokalplanens offentliggørelse.

Du klager via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk (du søger på "klageportal") og www.virk.dk (du søger på "Klag til"). Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Din klage er indgivet, når den er tilgængelig for Næstved Kommune i Klageportalen. Vi sender herefter din klage videre til Planklagenævnet med vores bemærkninger, medmindre vi beslutter at imødekomme din klage.

Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Betaling af gebyret er en betingelse nævnets behandling af din klage. Du får gebyret retur, hvis du får medhold i din klage.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke forinden er ansøgt om og bevillet "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Næstved Kommune, som videresender anmodningen til Planklagenævnet, der træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage. Desuden er landsdækkende foreninger og organisationer klageberettigede, hvis de har som hovedformål at beskytte natur og miljø eller at varetage væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. De skal dog have vedtægter eller love, som dokumenterer formålet og at de repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Ønsker du afgørelsen indbragt for domstolene, skal det ske inden for 6 måneder, fra du har modtaget afgørelsen fra Planklagenævnet. Næstved Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til Planklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget. I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan kun retslige spørgsmål påklages. Det vil sige, at De fx. kan klage, hvis De ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at byrådet efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse. Klage indgives til klagenævnet som beskrevet på side 5 i lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Indsættes ved offentliggørelse