

Hvidbog

Lokalplan nr. 214 - Sommerhusområde ved Bastkær i Rødvig

Stevns Kommune

Offentlig høring d. 7. september - d. 2. november 2023

Lokalplan nr.214

Dato: 26-9-2023

Navn: Keld Bonneze

Høringssvar

Ville det ikke være en bedre ide at spejlvende den østlige del af sommerhusområdet?

Forsøgt vist på vedhæftede.

Vejene vil ikke direkte krydse Højstrupvej der ofte har hurtigkørende trafik.

Risikoen for krydsende blød trafik der ikke får kigget sig ordenligt for mindskes.

Samtidigt vil gående/cyklende trafik fra campingpladsen på vej mod stranden have en kortere afstand at bevæge sig på Højstrupvej.

Resume af høringssvar

Forslag om at spejlvende den østlige del af sommerhusområdet, for at undgå krydsende trafik.

Kommunens svar

Idéen er som udgangspunkt ikke dårlig, da det som udgangspunkt ikke anbefales at etablere 4 benede, prioriterede kryds i det åbne land. Med et 4 benet kryds bliver der imidlertid kun 1 samlet kryds-

ningspunkt for de bløde trafikanter i stedet for 2 med relativ kort afstand, hvis den østlige del spejlvendes.

Indstilling

Lokalplanforslaget bør ikke ændres



Høringssvar fra Grundejerforeningen Enghaven

Dato: 29-10-2023

Navn: Ingelise Nordenhof

Høringssvar

Fremgår af vedlagte dokument

Resume af høringssvar

1. Positivt at der er etableret et fællesareal.
 2. Problematisk at Havnelev Enghave skal fungere som adgangsvej.
 3. Ønske om trafikdæmpende foranstaltninger på Højstrupvej.
 4. Positivt at der skal være randbeplantning op mod Enghaven.
 5. Positivt at poplerne langs Havnelev Enghave genplantes.
-

Kommunens svar

1. Fællesarealet bliver etableret efter ønske ytret på forborgermødet.
2. Dette var et punkt som blev drøftet indgående på borgermødet. Vi ser det som et gode for hele området, at der etableres så få veje som muligt, med deraf større muligheder for udfoldelse af dyrelivet. Den nuværende grusvej vil jo naturligvis blive udvidet, med deraf bedre muligheder for krydsende trafik samt hensyn til bløde trafikanter. Omkostningerne til vedligeholdelse af grusvejen vil jo blive fordelt over 44 andele i stedet for som nu 19 andele.
3. Stevn's Kommune har i sommeren 2021 målt trafikken på Højstrupvej og denne måling viser en gennemsnitshastighed på 53,2 km/t og en 85% fraktil på 64,3 km/t. Årsdøgntrafikken er på 689 biler. Både gennemsnitshastighed og 85% fraktil ligger godt under den gældende generelle hastighedsbegrænsning på 80 km/t for veje i det åbne land. Trafikbelastningen er med en årsdøgntrafik på små 700 biler relativt lavt. Der er tale om en lige vejstrækning med gode oversigtsforhold og der er ikke registreret uheld på strækningen i de seneste 5 år. Der er således ikke nogen trafikikkerhedsmæssige udfordringer på strækningen i dag og det vurderes, at en evt. lokal hastighedsbegrænsning på 60 km/t på strækningen ikke vil ændre væsentligt på hastighedsbilledet.
4. Beplantningen bliver etableret efter ønske ytret på forborgermødet.
5. Genplantningen af popler sker efter ønske ytret på forborgermødet.

Dato: 30.10.2023

Til: Lokalplan Stevns kommune

Fra: Grundejerforeningen Enghaven, Havnelev Enghave, 4673 Rødvig Stevns

Vedr. Høringssvar til Stevns kommune vedr. lokalplan nr. 214 Sommerhusområde ved på Bastkær i Rødvig

Tak for at blive inviteret med til at give høringssvar på lokalplansforslaget. Vi har nogle ændringsforslag, vi håber, vil blive taget i betragtning:

1. Fællesareal

Vi er glade for at se, I har planlagt, der skal være et fællesareal. Det tror vi også, de nye sommerhusejere bliver glade for.

2. Adgangsvej:

Vi kan se, I foreslår en adgangsvej til det nye sommerhusområder via en forlængelse af Havnelev Enghave mod den østlige side. Vi er i forvejen 19 sommerhuse i Enghaven og er kede af at få øget trafikken til det dobbelte. Vi har en grusvej, hvilket vi er meget tilfredse med og gør, hvad vi kan af egne kræfter for at holde den fri fra huller i vejen. Det vil vi ikke kunne, hvis den skal bruges af dobbelt så mange biler som nu. Vi er også bekymrede for, hvad den øgede trafik vil betyde for dyrene i vores område, hvor vi især har mange fasaner og andre smådyr som pindsvin og grævling, der færdes omkring vejen. Vi vil foreslå, at der bliver en fordelingsvej midt i det nye sommerhusområde, ligesom vi selv har Havnelev Enghave, der deler sommerhuse i en øst og en vest del.

3. Trafik:

Højstrupvej er måske ikke så trafikeret, men da den er kategoriseret som landevej, må man køre 80 km i timen og vi oplever ofte, at biler og motorcykler, der kommer sydfra, kører stærkt, hvilket er utrygt for de bløde trafikanter, der især i sommerhalvåret skal passere vejen for at komme til stranden. I dag er der både folk fra Campingpladsen og Enghaven, der skal passere Højstrupvej for at komme til stranden og med de nye sommerhuse vil der blive endnu flere. Vi vil derfor foreslå, at Stevns Kommune ansøger om tilladelse til at lave fartbegrænsning på den del af vejen, der har udkørsel fra Campingpladsen, fra Havnelev Enghaven og til og med indkørslen på den anden side af vejen ved Stuvén

4. Randbeplantning

Vi er glade for at se, at der nu også skal være randbeplantning mellem det nye sommerhusområde og Enghaven. Det kommer til at dreje sig om området mellem Havnelev Enghave 2,4 og 6, som i dag fremstår som et rodet område med buske, mindre træer, brændenælder og brombærkrat, som er efterladenskaberne fra fældningen af et tilvokset skovbælte foretaget af tidligere ejer for ca 10 år siden.

5. Popleerne langs Havnelev Enghave

Vi har været bekymret for vores popler, der er plantet langs Havnelev Enghave og S 20 Skovbo. Her har der siden opførelsen af gården Havnelev Enghave 1 i 1870 været stynede popler, hvoraf mange er blevet så gamle, at de vælter. Der står i kommuneplanen: "At det ved lokalplanlægning skal sikres, at ... **de stynede pile på sydsiden af vejen fastholdes**". Vi vil gerne foreslå, at det kommer til at stå i lokalplanen, "at de stynede popler på sydsiden af vejen fastholdes **og skal genetableres ved forfald**".

Vi kan forstå på lokalplansmødet, at det bliver den nye grundejerforening, der bliver ejere af vejen, da den

er matrikelført sammen med den grund, der skal huse de nye sommerhuse. Vi er glade for at kunne notere os, at bygherren ved lokalplansmødet d. 24.10.23 gav et løfte om at nyplante 15 poppeltræer langs vejens sydlige del, så vi kan se frem til at få reetableret den fine poppelalle, som Enghavens sommerhusbeboere har været så glade for.

På vegne af Grundejerforeningen Enghaven

Svend Tabor, Finn Holmager & Ingelise Nordenhof

29.10.2023

Høringssvar til Lokalplan 214 for sommerhusområde ved Bastkær i Rødvig

Dato: 31-10-2023

Navn: Ingrid Valentin

Høringssvar

Der henvises til vedhæftede pdf fil fra Grundejerforeningen Pilevang, Rødvig (Skovstumperne, Maelskifterne og Stuvén)

Resume af høringssvar

1. Problematisk at vej og stisystem udmunder i Grundejerforeningen Pilevangs fællesarealer uden at bidrage til vedligehold.
 2. Beplantningsbælte placeret forkert i forhold til adskillelse af nyt sommerhusområde og Maelskifterne.
 3. Afvanding af regnvand fra nyt vejsystem bør ikke kobles på eksisterende underdimensionerende system.
 4. 2 parkeringspladser pr. grund giver for få parkeringspladser når man får gæster på besøg.
-

Kommunens svar

1. Det foreslås indskrevet i Lokalplanforslaget at det nye sommerhusområde Bastkær skal bidrage forholdsmeæssigt til vedligehold af Pilevangs fællesarealer.
2. Det foreslås at projektudvikler fortsætter poppelbeplantningen langs Havnelev Enghave på den anden side af Højstrupvej, som en form for afskærmning mod Maelskifterne.
3. Både lokalplanområdet og det eksisterende sommerhusområde er spildevandskloakeret, hvilket vil sige at der ikke må ledes regn- og overfladevand fra hverken tage, veje mv. til kloakken. Regn- og overfladevand skal håndteres ved privat foranstaltning, eksempelvis ved håndtering på egen grund ved nedsivning i faskine. Der må kun afledes til eksisterende dræn efter forudgående tilladelse. Eksempelvis hvis der allerede afledes til drænet, eller ved dokumentation fra ansøger om at der er plads til den ekstra regnvandsmængde. Afvanding af regnvand fra nyt vejsystem vil derfor ikke blive koblet på eksisterende underdimensionerende system.
4. Vejene udlægges i en bredde på 6 m. hvilket giver god mulighed for kantstensparkerings, hvis der er brug for ekstra P-pladser. 2 parkeringspladser pr. grund er i overensstemmelse med bygningsreglementet og Stevns Kommunes retningslinjer.

Rødvig den 31.10.23

Til Stevns Kommune

Høringssvar til Lokalplan 214 for sommerhusområde ved Bastkær i Rødvig

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Pilevang fremsender høringssvar til Stevns Kommune vedrørende lokalplan for sommerhusområde Bastkær, der er beliggende tæt på grundejerforeningen Pilevang.

Den 16.3.23 afholdt kommune et Formøde om lokalplanen og på opfordring fremsendte Grundejerforeningen Pilevang bemærkninger til planen den 10.4.23 med opfordring til dialog, som vi ikke har hørt noget til.

Vi gør indsigelse mod:

1) Vej og stisystem der udmunder i Grundejerforeningen Pilevangs engareal.

At der uden aftale med grundejerforeningen Pilevang laves en vej, der udmunder i en sti, der leder ud i GF Pilevangs fællesarealer (7 ha engareal. I lokalplanen der er i høring står der " Med lokalplanen friholdes et areal mod øst til fremtidig stiforbindelse, hvormed området kan kobles sammen med tilstødende sommerhusområde og sti / vejsystem" Fremgår af gul markering "1" i tegningen herunder.

Den 20.11.1997 besluttede kommunalbestyrelsen for Stevns Kommune at de overtog Mælskifterne, således der via denne vej er mulighed for trafik fra campingpladsens turister og folk fra vestsiden af Højstrupvej. Indtil anden aftale indgås kan vi i GF Pilevang ikke godkende det nyetablerede vej- og stisystem der udmunder i grundejerforeningens engareal.

2) Forkert placering af beplantningsbælte i forhold til adskillelse af nyt sommerhusområde og Mælskifterne.

Vi gør indsigelse mod placeringen af beplantningsbæltet mod syd for de 8 sommerhuse øst for Højstrupvej. Beplantningsbæltet bør ligge på den anden side af vejen, således det udgør en afgrænsning til husene på Mælskiftet og de to tilhørende stikveje. Det kan nemt ændres med et mindre "sving" ud mod Højstrupvej, således stikvejene til de to sommerhusområder kommer til at ligge overfor hinanden som på skitsen.

3) Afvanding af regnvand fra nyt vejsystem kan ikke kobles på eksisterende underdimensionerede system.

Det eksisterende afvandingssystem til regnvand med kloaker i vejsiden på fx Mælskifterne er overbelastet hvorfor det vil være uacceptabelt at afvanding fra de nye veje i sommerhusområdet kobles på dette system.

4) Kun 2 parkeringspladser pr. udstykning og ingen fælles parkeringsforhold giver for få parkeringspladser når man får gæster på besøg.

Bemærkninger til ovennævnte 3 punkter herunder.

Disponering – bebyggelsens omfang og placering



Ad. 1) På mødet den 24.10.23 blev det oplyst, at der for grundejerforeningen for de kommende 25 sommerhuse kunne laves en aftale med et bidrag til vedligeholdelse af de 7 ha. engareal og strandområdet. Direktør Jørgen Basse fra Planet Huse nævnede, at der kunne indskrives i den nye grundejerforenings vedtægter, at hver parcel betalte 1.000 kr. gennem grundejerforeningen til vores grundejerforening i alt 25.000 kr. årligt reguleret med I/P (Løn og pristal).

I grundejerforeningen Pilevang er det årlige kontingent 2.000 kr. pr. parcel og ser man på fællesarealernes vedligeholdelse, søområdet og området omkring stranden vil de 1.000 kr. pr. parcel være et godt bud på den nye grundejerforenings adgangsforhold til de fælles herligheder som for nuværende vedligeholdes af GF Pilevang. Kan der indgås en aftale herom, vil vi ikke have ovennævnte forbehold under pkt. 1

Ad. 2) Det må formodes at campister, nuværende sommerhusejere fra grundejerforeningen Havnelev Enghave og sommerhusbrugerne af de 25 nye sommerhusejere vil benytte den foreslåede vej/ sti, da den er den korteste vej til engarealerne/ stranden. At beplantningen flyttet til den sydvendte side (se pkt. 2 på kort) vil derfor være afgørende for vores velvilje i forhold til det forslag, der er i høring.

Ad. 3) Vi har i flere omgange været i dialog med Stevns Kommune omkring problematikken med regnvand fra vejsystemet. Stevns Kommune er bekendt med dette problem, der udgør en særlig udfordring ved Maelskifterne 82. Vi mener derfor, det er åbenbart, at afvanding af nye veje ikke kan kobles på det eksisterende system, der allerede er underdimensioneret.

Ad. 4) Med kun 2 parkeringspladser pr. parcel i den nye udstykning opstår der parkeringsproblemer når man inviterer mere end en familie til komsammen i sommerhuset. Vi forudser, at gæster til det nye sommerhusområde vil søge ind på Pilevangs arealer for at parkere der. Der mangler fælles parkeringsfaciliteret og 2 parkeringspladser pr. parcel er for få i den nye udstykning.

Som nævnt har vi udtrykt vores synspunkter på de to borgermøder den 16.3.23 og den 24.10.23 ligesom, vi har indsendt bemærkninger den 10.4.23. Dette høringssvar skal ses i forlængelse af denne dialog.

Det er altafgørende for GF Pilevang, at der denne gang lyttes til vores bemærkninger, da vi ellers vil gøre indsigelse og stoppe planlægningen af andre vejen, da Stevns Kommune efter vores opfattelse ikke kan:

- Planlægge en ny vej/ sti, der udmunder i Grundejerforeningens engareal
- Planlægge vej/sti der ikke er ordentligt afskærmet i forhold til vores parcelejere og vejsystem
- Planlægge brug af eksisterende underdimensioneret afvandingssystem.

Venlig hilsen

På vegne af GF Pilevang

Ingrid Valentin
Formand:
Ingrid Valentin (valgt til 2025)
Wilkensvej 17, B, 2. tv.
2000 Frederiksberg
Skovstumperne 38, 4673 Rødvig
T: 23 30 78 55
M: himp@hansen.mail.dk
www.gfpilevang.dk

Rødvig den 31.10.23

Til Stevns Kommune

Høringssvar til Lokalplan 214 for sommerhusområde ved Bastkær i Rødvig

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Pilevang fremsender høringssvar til Stevns Kommune vedrørende lokalplan for sommerhusområde Bastkær, der er beliggende tæt på grundejerforeningen Pilevang.

Den 16.3.23 afholdt kommune et Formøde om lokalplanen og på opfordring fremsendte Grundejerforeningen Pilevang bemærkninger til planen den 10.4.23 med opfordring til dialog, som vi ikke har hørt noget til.

Vi gør indsigelse mod:

1) Vej og stisystem der udmunder i Grundejerforeningen Pilevangs engareal.

At der uden aftale med grundejerforeningen Pilevang laves en vej, der udmunder i en sti, der leder ud i GF Pilevangs fællesarealer (7 ha engareal. I lokalplanen der er i høring står der " Med lokalplanen friholdes et areal mod øst til fremtidig stiforbindelse, hvormed området kan kobles sammen med tilstødende sommerhusområde og sti / vejsystem" Fremgår af gul markering "1" i tegningen herunder.

Den 20.11.1997 besluttede kommunalbestyrelsen for Stevns Kommune at de overtog Maelskifterne, således der via denne vej er mulighed for trafik fra campingpladsens turister og folk fra vestsiden af Højstrupvej. Indtil anden aftale indgås kan vi i GF Pilevang ikke godkende det nyetablerede vej- og stisystem der udmunder i grundejerforeningens engareal.

2) Forkert placering af beplantningsbælte i forhold til adskillelse af nyt sommerhusområde og Maelskifterne.

Vi gør indsigelse mod placeringen af beplantningsbæltet mod syd for de 8 sommerhuse øst for Højstrupvej. Beplantningsbæltet bør ligge på den anden side af vejen, således det udgør en afgrænsning til husene på Maelskiftet og de to tilhørende stikveje. Det kan nemt ændres med et mindre "sving" ud mod Højstrupvej, således stikvejene til de to sommerhusområder kommer til at ligge overfor hinanden som på skitsen.

3) Afvanding af regnvand fra nyt vejsystem kan ikke kobles på eksisterende underdimensionerede system.

Det eksisterende afvandingssystem til regnvand med kloaker i vejsiden på fx Maelskifterne er overbelastet hvorfor det vil være uacceptabelt at afvanding fra de nye veje i sommerhusområdet kobles på dette system.

4) Kun 2 parkeringspladser pr. udstykning og ingen fælles parkeringsforhold giver for få parkeringspladser når man får gæster på besøg.

Bemærkninger til ovennævnte 3 punkter herunder.

Disponering – bebyggelsens omfang og placering



Ad. 1) På mødet den 24.10.23 blev det oplyst, at der for grundejerforeningen for de kommende 25 sommerhuse kunne laves en aftale med et bidrag til vedligeholdelse af de 7 ha. engareal og strandområdet. Direktør Jørgen Basse fra Planet Huse nævnede, at der kunne indskrives i den nye grundejerforenings vedtægter, at hver parcel betalte 1.000 kr. gennem grundejerforeningen til vores grundejerforening i alt 25.000 kr. årligt reguleret med I/P (Løn og pristal).

I grundejerforeningen Pilevang er det årlige kontingent 2.000 kr. pr. parcel og ser man på fællesarealernes vedligeholdelse, søområdet og området omkring stranden vil de 1.000 kr. pr. parcel være et godt bud på den nye grundejerforenings adgangsforhold til de fælles herligheder som for nuværende vedligeholdes af GF Pilevang. Kan der indgås en aftale herom, vil vi ikke have ovennævnte forbehold under pkt. 1

Ad. 2) Det må formodes at campister, nuværende sommerhusejere fra grundejerforeningen Havnelev Enghave og sommerhusbrugerne af de 25 nye sommerhusejere vil benytte den foreslåede vej/ sti, da den er den korteste vej til engarealerne/ stranden. At beplantningen flyttet til den sydvendte side (se pkt. 2 på kort) vil derfor være afgørende for vores velvilje i forhold til det forslag, der er i høring.

Ad. 3) Vi har i flere omgange været i dialog med Stevns Kommune omkring problematikken med regnvand fra vejsystemet. Stevns Kommune er bekendt med dette problem, der udgør en særlig udfordring ved Maelskifterne 82. Vi mener derfor, det er åbenbart, at afvanding af nye veje ikke kan kobles på det eksisterende system, der allerede er underdimensioneret.

Ad. 4) Med kun 2 parkeringspladser pr. parcel i den nye udstykning opstår der parkeringsproblemer når man inviterer mere end en familie til komsammen i sommerhuset. Vi forudser, at gæster til det nye sommerhusområde vil søge ind på Pilevangs arealer for at parkere der. Der mangler fælles parkeringsfaciliteret og 2 parkeringspladser pr. parcel er for få i den nye udstykning.

Som nævnt har vi udtrykt vores synspunkter på de to borgermøder den 16.3.23 og den 24.10.23 ligesom, vi har indsendt bemærkninger den 10.4.23. Dette høringssvar skal ses i forlængelse af denne dialog.

Det er altafgørende for GF Pilevang, at der denne gang lyttes til vores bemærkninger, da vi ellers vil gøre indsigelse og stoppe planlægningen af andre vejen, da Stevns Kommune efter vores opfattelse ikke kan:

- Planlægge en ny vej/ sti, der udmunder i Grundejerforeningens engareal
- Planlægge vej/sti der ikke er ordentligt afskærmet i forhold til vores parcelejere og vejsystem
- Planlægge brug af eksisterende underdimensioneret afvandingssystem.

Venlig hilsen

På vegne af GF Pilevang

Ingrid Valentin
Formand:
Ingrid Valentin (valgt til 2025)
Wilkensvej 17, B, 2. tv.
2000 Frederiksberg
Skovstumperne 38, 4673 Rødvig
T: 23 30 78 55
M: himp@hansen.mail.dk
www.gfpilevang.dk

Grundejerforening

Dato: 2-11-2023

Navn: Anita Bodil Pedersen og Richard Andersen

Høringssvar

Vi vil foreslå, at den nye udstykning bliver tilknyttet de to eksisterende grundejerforeninger på flg måde: Den østlige udstykning tilknyttes Grundejerforeningen Pilevang og den vestlige udstykning tilknyttes Grundejerforeningen Havnelev Enghave.

Resume af høringssvar

Den nye udstykning bør tilknyttes de to eksisterende grundejerforeninger.

Kommunens svar

Umiddelbart fornuftigt, men praktisk uladsiggørligt, vi kan ikke i lokalplanen forpligtige grundejerforeninger der ligger uden for lokalplanområdet til at tilknytte sig den nye udstykning.

Indstilling

Lokalplanforslaget bør ikke ændres