

## Lokalplan nr. 214 for Sommerhusområde ved Bastkær i Rødvig

VEDTAGET AF STEVNS KOMMUNALBESTYRELSE

D. 09.01.2024 OG IKRAFTTRÅDT D. 16.01.2024



# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	2
Baggrund og formål .....	3
Området .....	4
Lokalplanens indhold .....	8
Anden planlægning .....	11
Anden lovgivning .....	14
Servitutter .....	17
Bestemmelser .....	18
1. Formål .....	19
2. Område- og zonestatus .....	20
3. Arealanvendelse .....	21
4. Udstykning .....	22
5. Bebyggelsens omfang og placering .....	23
6. Bebyggelsens udseende .....	24
7. Ubebyggede arealer .....	25
8. Veje, stier og parkering .....	26
9. Tekniske anlæg .....	27
10. Miljø .....	29
11. Grundejerforening .....	30
12. Betingelser for ibrugtagning .....	31
13. Lokalplan .....	32
14. Servitutter .....	33
15. Retsvirkninger .....	34
Kort og bilag .....	35
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	36
Kortbilag 2 - Arealanvendelse .....	37
Kortbilag 3 - Udstykningsplan .....	38
Kortbilag 4 - Illustrationsplan .....	39

## Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

## Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

## Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

## Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i en høringsperiode på 2 - 8 uger, alt efter omfanget af planforslaget. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

## Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

## Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnittet om Retsvirkninger.

# Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

## Baggrund og formål

Plan-, Miljø- og Teknikudvalget har d. 17. august 2021 igangsat udarbejdelse af lokalplan for et område til sommerhuse beliggende ved Bastkær i Rødvig.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at der kan opføres sommerhuse langs Havnelev Enghave og Højstrupvej, hvorved eksisterende sommerhusområde udvides mod vest.



# Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

## Oversigtskort



*Lokalplanens område. Luftfoto 2022.*

## Lokalplanområdet

### Lokalplanområdets afgrænsning og areal

Lokalplanområdet udgør et areal på 4 ha og omfatter matr. 16bd og del af matr. 16a Havnelev By, Havnelev. Lokalplanområdet er beliggende vest for eksisterende sommerhusområde i Rødvig. Området er mod nord afgrænset af en campingplads. Mod syd, øst og vest er området afgrænset af eksisterende sommerhusområde samt område udlagt til nyt sommerhusområde.

Hele lokalplanområdet ligger i forvejen i sommerhusområde, og den endelig vedtagelse af lokalplanen vil derfor ikke ændre på zoneforholdet.

### Eksisterende forhold

Området fremstår i dag som dyrket landbrugsområde, med et let skrånende terræn, der falder mod sydvest og sydøst fra midten af området. Dog ses lidt større fald mod sydvest i lokalplanens vestligste ende. Størstedelen af lokalplanområdet ligger i kote 8 – 10.

Der findes ingen eksisterende bebyggelse inden for området. Lokalplanområdet består af to områder delt af Højstrupvej. Området vest for Højstrupvej fremstår i dag med beplantningsbælte omkring marken.



*Foto 1. Lokalplanområdet øst for Højstrupvej*



*Foto 2. Lokalplanområdet vest for Højstrupvej*

## Omgivelser

### Rødvig by

Lokalplanområdet er en del af Rødvig by, som er en gammel fiskerby lokaliseret syd for Stevns Klint. Byen er bygget op omkring havnen og jernbanen, hvor byen ligger sig på kanten af klintens terrænmæssige udløber. Havnen ligger nedenfor mellem vand og by. Byen har over tid udviklet sig i tre retninger. Kystbyen er den ældste del beliggende mellem Rødvig Hovedgade og havnen og i nordøstlig retning ad Klintevej. Landbyen strækker sig ind i landet nord for Rødvig Hovedgade og består af ældre villaer og nyere parcelhuse. I landbyen er landbrugslandskabet karaktergivende og den fysiske og visuelle kontakt til havet og havnen er væk. Feriebyen strækker sig mod syd langs kysten og består af en stor del sommerhuse. Lokalplanområdet er beliggende i direkte forlængelse af feriebyen, og tilgrænser de eksisterende sommerhuse mod vest.



Figur 1: Byens grundtræk

### Nærområdet

Planområdet grænser direkte op til eksisterende sommerhusområde mod øst og vest. Sommerhusområdet mod vest består af ganske få sommerhuse, og ligger på nuværende tidspunkt som en enklave i det åbne land. Sommerhusområdet mod øst består af flere hundrede huse, og blev senest udbygget med lokalplan nr. 63 fra 2002. Herudover blev der i 2015, med lokalplan nr. 150 givet mulighed for, at 'Rødvig Ferieby' kan udvides med yderligere bebyggelse. 'Rødvig Ferieby' ligger nordøst for lokalplanområdet, og består af mindre hytter samt fællesfaciliteter. Mod nord grænser området op til en campingplads, som indeholder hytter, fællesfaciliteter samt pladser til telte og campingvogne. I skel mod campingpladsen er etableret et beplantningsbælte som med lokalplanen fastholdes.





*Foto 3. Højstrupvej set mod nord med lokalplanområdet øst og vest for vejen.*



*Foto 4. En del af sommerhusområdet øst for lokalplanområdet. Klassiske sommerhuse med sadeltage, facader i afdæmpede jordfarver og tage i brunlige nuancer.*

# Lokalplanens indhold

## Lokalplanens formål

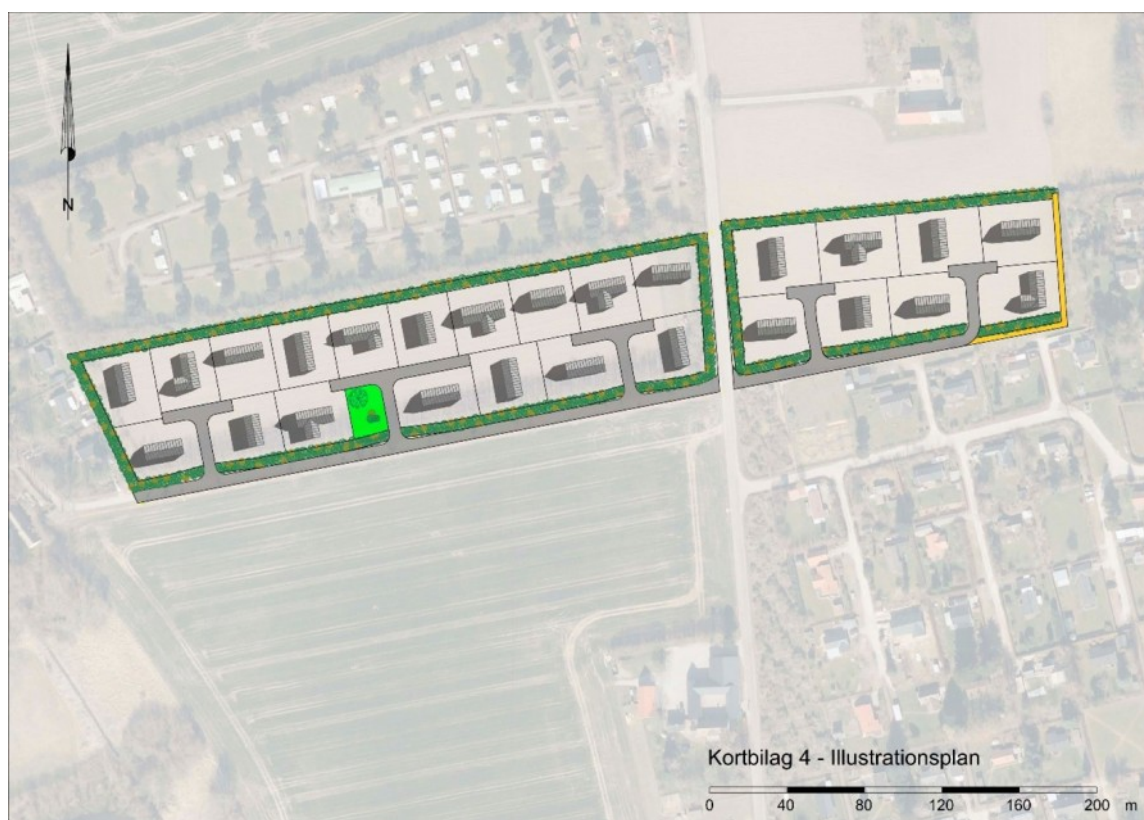
Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan opføres sommerhuse langs Havnelev Enghave og Højstrupvej, hvorved det eksisterende sommerhusområde mod øst slttes sammen med campingpladsen, samt det lille sommerhusområde vest for campingpladsen. Lokalplanen fastlægger overordnede principper for sommerhusenes udseende, og der fastlægger hertil en principiel udstykningsplan for området. Lokalplanen her herudover til formål, at sikre et beplantningsbælte rundt om sommerhusområderne øst og vest for Højstrupvej.

## Anvendelse samt zonestatus

Lokalplanområdet kan alene anvendes til opførelse af sommerhuse.

Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde, og området skifter således ikke zonestatus.

## Disponering – bebyggelsens omfang og placering



Figur 2: Illustrationsplan

Lokalplanområdet består af et nyt sommerhusområde som vejbetjenes fra *Højstrupvej* samt et som betjenes fra *Havnelev Enghave*. Begge områder er opbygget på samme måde, med interne boligveje som giver vejadgang til de nye sommerhusgrunde. De interne boligveje er afsluttet med en vendeplads, så renovations- og redningskøretøjer kan vende. Der etableres individuel renovation ved de enkelte grunde.

Udstykning af området skal ske efter den retningsgivende udstykningsplan som vist på kortbilag 3. Grundstørrelserne fastlægges til min. 1.200 m<sup>2</sup> inkl. andel af fælles friareal, som fordeles ligeligt mellem grundene. Til det fælles friareal medregnes beplantningsbæltet og oversigtsarealer.



Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund fastlægges til maks. 15 inkl. andel af fælles friareal. Der må ikke bygges tættere på skel end 5 m, dog er det tilladt at bygge 2,5 m fra skel mod vej og mod beplantningsbæltet grænsende mod områdets nordlige skel.

## Bebyggelsens udseende

Lokalplanen regulerer udformning, farve og materialevalg for de nye sommerhusområder. Ved udformningen af bestemmelserne er der sigtet mod, at skabe de samme muligheder for sommerhusbebyggelse, som for de omkringliggende sommerhusområder.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at bebyggelsens facader skal fremstå i nuancer inden for jordfarveskalaen, hvid og sort eller i træets naturlige farve. Facaderne skal udføres med udføres med træbeklædning. Tagene skal være udformet som halvtage, saddeltage, eller tage med halv- eller helvalm, og tagene kan udføres med en vinkel på op til 60°. Tagene skal konstrueres med tegl, betontagsten, skiffer, listetagpap eller som grønne tage, og det er tilladt at etablere ovenlysvinduer i taget.



Foto 5. Sommerhus med facader i mørke jordfarver, store vinduespartier og sadeltag.



Foto 6. Sommerhus med facader i mørke jordfarver, hvidsprossede vinduer og sadeltag.

## Ubebyggede arealer

Rundt om lokalplanområdet etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte, der fungerer som en visuel barriere og som skaber en fredelig tilbagetrukket atmosfære inden for området.

Bepantningsbæltet skal etableres med en velafbalanceret blanding af lokale træer og buske, der giver området karakter og harmonerer med den omgivende natur. Udover at fungere som en visuel barriere, tilfører dette bælte også økologisk værdi, da det vil være vært for en række dyre- og plantearter og på den måde bidrage til biodiversiteten i området. Det eksisterende beplantningsbælte omkring området vest for Højstrupvej, vil i videst muligt omfang blive bevaret.

Centralt i lokalplanområdet etableres der et grønt fælles friareal. Friarealet kan benyttes til sociale og rekreative aktiviteter som fodbold, grill og afslapning. Friarealet kan f.eks. indrettes med faciliteter som borde, bænke og fodboldmål.

## **Veje, stier og parkering**

Sommerhusområderne vejbetjenes fra Højstrupvej og Havnelev Enghave. Herfra er der adgang via veje til de enkelte sommerhuse. Veje forventes udlagt som private veje eller private fællesveje. Lokalplanen fastlægger bestemmelse om at boligvejene skal udlægges i en bredde på 6 m og etableres med en kørebane på 5 m bredde. Den del af Havnelev Enghave som ligger direkte syd for de nye sommerhusgrunde udvides til samme bredde som boligvejene. Vejene kan etableres som grusveje.

Der etableres parkeringspladser på egen grund. Lokalplanen fastlægger bestemmelse om, at der skal udlægges og etableres mindst 2 parkeringspladser pr. sommerhus.

Med lokalplanen friholdes et areal mod øst til fremtidig stiforbindelse, hvormed området kan kobles sammen med tilstødende sommerhusområde og sti / vejsystem.



# Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

## Fingerplan 2019

Stevns Kommune er omfattet af Fingerplan 2019 - det øvrige hovedstadsområde. Der kan i det øvrige hovedstadsområde udlægges ny byzone og udbygges med nye boliger, når udbygningen har lokal karakter, og følger rækkefølgeplanlægningen i den enkelte kommune. Ny byudvikling skal bidrage til, at der skabes sammenhæng i de eksisterende byområder, samt bidrage til at fastholde en skarp grænse mellem land og by. Lokalplanområdet er et eksisterende udlagt sommerhusområde, og er således ikke i konflikt med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

## Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor Kystnærhedszonen. Ifølge Planlovens § 16 stk. 4 skal der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,50 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Derudover skal der gives en begrundelse for placering af anlæg, som ikke er afhængig af en kystnær beliggenhed, ligesom redegørelse skal omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanområdet ligger 600 – 1000 m fra kysten, og er beliggende bag eksisterende sommerhusområder, som er udgjort af 11 – 20 rækker af sommerhuse. Lokalplanen sikrer, at sommerhuse alene kan opføres i samme højde som eksisterende i området, og at de ikke kan opføres med en højde over 8,5 m. Da lokalplanområdet er beliggende bagved et eksisterende større sommerhusområde, og da bebyggelsen etableres i samme højde som eksisterende, vurderes der ikke at være nogen visuel påvirkning af kysten. Lokalplanområdet omkranses af et 5 m bredt beplantningsbælte, og vil fremstå som et grønt element bagved det eksisterende sommerhusområde. For perspektiv mod kysten fra lokalplanområdet se foto 1.

## Kommuneplan

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 4 S4.

Anvendelse	Sommerhusområde
Generelle Anvendelsesbestemmelser	Ved lokalplanlægning skal det sikres, at delområdet ved Rødvig Camping afskærmes mod kysten af et plantebælte, og at de stynede pile på sydsiden af vejen fastholdes.
Zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesomfang	Maksimal bebyggelsesprocent er 15 % af den enkelte ejendom. Maksimalt antal etager er 1. Maksimal højde er 7 m. 1 etage og maks. 7 m.

Udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning
Infrastruktur	Der må højst udstykkes 25 sommerhusgrunde
Særlige bestemmelser	Sommerhusbebyggelse. Der skal tages hensyn til områdets / byens særkende ved lokalplanlægning med henvisning til arkitekturpolitikken.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanramme 4 S4 for området.

## Landskabsinteresser

### Større sammenhængende landskab og bevaringsværdigt landskab

Lokalplanområdet er i Stevns Kommuneplan 2021, jf. retningslinjekortet for landskabelige interesser udpeget som en del af større sammenhængende landskab.

Udpegningen af landskabelige interesser i Stevns Kommuneplan 2021 udspringer af en samlet kortlægning af det stevnske landskab med landskabskaraktermetoden. Lokalplanområdet er en del af et område som i kortlægningen af landskabsinteresser betegnes 'Højstrup kystnære landskab'. Højstrup kystnære landskab er kendetegnet ved en flad til bølgende moræneflade mod kysten, med to små ådale som løber ned mod havet i syd. Selve lokalplanområdet er beskrevet i landskabsplanen som fremtidig sommerhusområde, og området betegnes som et 'karaktersvagt område' som ikke har nogen særlig tilknytning til naturgrundlaget.

Lokalplanen sikrer at der etableres beplantningsbælte rundt om lokalplanområdet, samt at eksisterende piletræer langs Havnelev Enghave bevares. Herved bidrager lokalplanen til at fastholde og udbygge områdets grønne karakter.

## Regnvand

Det fremgår af kommuneplanens generelle rammebestemmelser at regnvand i nye områder skal søges nedsivet fremfor bortledt, samt at der skal sikres areal til evt. regnvandsbassin.

Indretningen af grønne områder skal gøres således, at der åbnes mulighed for, at de kan fungere som bufferzone til vandopstuvning ved ekstrem regn.

Overfladevand skal ved etablering af nye eller omdannelsen af eksisterende byområder, stier, veje, tekniske anlæg vurderes og hvis muligt indtænkes som et synligt rekreativt element.

Lokalplanområdet er planlagt spildevandskloakeret, hvorefter regnvand nedsives på egen grund, i tråd med kommuneplan. Der vurderes ikke behov for regnvandsbassin, i det der forventes relativt lav befæstelsesgrad i området.

## Klimatilpasning

Lokalplanområdet er ikke udpeget som område med risiko for oversvømmelse ved skybrud, jf. retningslinjekort for klimatilpasning.

## Lokalplanlægning

Området er ikke omfattet af tidligere lokalplaner eller byplanvedtægter.

## **Zoneforhold**

Området ligger i sommerhusområde og forbliver i sommerhusområde.

## **Spildevand**

Området er omfattet af Stevns Kommunes spildevandsplan, som udlægger området som spildevandskloakeret opland, dvs. regnvand ikke kan ledes til kloakken, men skal håndteres på egen grund. Dog ledes vand fra vejarealer til spildevandskloakeringen for at undgå saltpåvirkning af grundvandet og øvrig forurening af grundvandet.

## **Affald**

Affald skal håndteres i overensstemmelse med gældende affaldsregulativ for Stevns Kommune.

## **Vandforsyning**

Området vandforsynes af Rødvig Vandværk.

# Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

## Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra Stevns Kommunes Vejmyndighed, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

## Museumsloven

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens

- 25, anmode Museum Sydøstdanmark om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

## Landbrugspligt

Matr. 16bd og 16a er omfattet af landbrugspligt.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

## Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Stevns Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenede. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenede.

## Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende inden for område med drikkevandsinteresser.

Det forventes at der meddeles nedsivningstilladelse til regnvand fra tagflader og ubebyggede arealer, men at vand fra vejarealer og evt. fællesparkering som kan være saltpåvirket udledt til kloakken for at undgå saltpåvirkning af grundvandet.

Den planlagte arealanvendelse vurderes ikke at ville føre til ændringer af grundvandsbeskyttelsen.

## Støj



Lokalplanområdet afgrænses af Havnelev Enghave og Højstrupvej som primært benyttes som lokale trafikveje. Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af nogen større veje. Støjniveauet vurderes ikke til at være højere end tilladt i vejledende normer. Det er derfor ikke nødvendigt, at lokalplanen fastsætter særlige bestemmelser om støjforhold.

## Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

## Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Lokalplanområdet ligger i en afstand af cirka 1.500 meter fra det nærmeste Natura 2000 område, Stevns Rev Natura 2000-område nr. 206.

Lokalplanen medfører ingen aktiviteter, som direkte eller indirekte vil have indflydelse på Natura 2000-området eller udpegningsgrundlaget.

## Bilag IV-arter

Lokalplanen ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter - opført på Habitatdirektivets bilag IV.

Arealet består af dyrket landbrugsjord. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Der er intet umiddelbart kendskab til, at der indenfor planområdet forefindes bilag IV-arter. Der er ikke registreret fund af bilag IV-arter på naturdatabasen. Det vurderes, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af bilag IV-arterne.

## VVM

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

Lokalplanen omfatter ikke et projekt eller anlæg på Bilag 1 eller 2 i ovennævnte lov. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport.

## Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 1225 af 25/10/2018, skal der udarbejdes en miljøscreening, når en myndighed tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer i planer og programmer. Der skal gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne kan få væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø.

Der er ikke udarbejdet miljørapporter, da lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og det forventes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen begrundes med at der er tale om byggeri der knytter sig til det eksisterende sommerhusområde og opføres i maksimalt 7,0 meters højde. Området der inddrages rummer ikke væsentlige naturværdier. Området er omfattet af landskabsinteresser med udgangspunkt i de bakkede dødislandskaber, men der er i kortlægningen af landskabsinteresser taget konkret stilling

til, at lokalplanområdet er et karaktersvagt område. Planlægningen sikrer at området omkranses af et beplantningsbælte og at der bevares eksisterende piletræer langs Havnelev Enghave, hvormed planlægningen bidrager til et grønt og naturpræget område.

Det vurderes, at planerne ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter.

Screeningen og afgørelsen med tilhørende klagevejledning blev offentliggjort d 7. september 2023 samtidig med at dette lokalplanforslag blev sendt i offentlig høring.

# Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandedninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret 8 servitutter indenfor lokalplanområdet, heraf 5 som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. De tinglyste servitutter er gengivet nedenfor.

Stevns Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

**Matr.nr.** 16bd mf. Havnelev By, Havnelev Tinglyst: 07.05.2021 Titel: Deklaration om afhændelse af landbrugspligt

Indhold: Tilladelse til ophævelse af landbrugspligt under nærmere vilkår.

**Matr.nr.** 16bd mf. Havnelev By, Havnelev Tinglyst: 19.02.1985 Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. Prioriteret forud for pantegæld, Vedr. 11. Indhold: Tinglyste kloakledninger ved Højstrupvej, som er indarbejdet i lokalplanen.

**Matr.nr.** 16bd mf. Havnelev By, Havnelev Tinglyst: 28.09.1989-8687-27 Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. Indhold: Tinglyste vandedninger ved Højstrupvej, som er indarbejdet i lokalplanen.

**Matr.nr.** 16bd mf. Havnelev By, Havnelev Tinglyst: 28.12.1989-11724-27 Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv., se tillige akt T131, ikke til hinder for prioritering. Indhold: Tinglyst elanlæg som ikke berører lokalplanområdet.

**Matr.nr.** 16bd mf. Havnelev By, Havnelev Tinglyst: 13.02.1991-1225-27 Titel: Dokument om færdselsret mv, ikke til hinder for prioritering. Indhold: Tinglyst stiforløb langs områdets sydøstlige skel. Er indarbejdet i lokalplanen.

**Matr.nr.** 16bd mf. Havnelev By, Havnelev Tinglyst: 03.01.20023-90-27 Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr. 16A. Indhold: Tinglyst vandedning som er indarbejdet i lokalplanen.

**Matr.nr.** 16bd mf. Havnelev By, Havnelev Tinglyst: 23.02.2012-1003357611 Titel: Servitut om elanlæg Indhold: Tinglyst elanlæg som er indarbejdet i lokalplanen.

**Matr.nr.** 16bd mf. Havnelev By, Havnelev Tinglyst: 02.01.2017-1007934112 Titel: Deklaration af spildevandledning, pumpestation med styreskab og elkabel. Indhold: Tinglyst elanlæg som ikke berører lokalplanområdet.

## Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.



# 1. Formål

Lokalplanens formål er:

## §1.1

- At sikre områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse
- At sikre at det enkelte sommerhus maksimale størrelse er på 150 m<sup>2</sup>
- At sikre at der etableres et beplantningsbælte rundt om sommerhusområderne
- At sikre at der etableres et fælles friareal til områdets beboere

## 2. Område- og zonestatus

### **§2.1 Lokalplanens område**

2.1.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 16bd Havnelev By, Havnelev samt del af matr. 16a Havnelev By, Havnelev, samt alle parceller, som efter den X. X 2023 udstykkes fra ovennævnte ejendom.

### **§2.2 Zoneforhold**

2.2.2 Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde og forbliver i sommerhusområde.

## 3. Arealanvendelse

### §3.1 Anvendelse

3.1.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusbebyggelse

#### **Note til §3.1 Anvendelse**

*Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.*

## 4. Udstykning

### §4.1 Grundstørrelser

- Grunde til sommerhuse skal have en størrelse på minimum 1200 m<sup>2</sup> inkl. andel i fælles friareal, herunder beplantningsbælte og oversigtsarealer som vist på kortbilag 2. Det fælles friareal fordeles ligeligt mellem grundene.

### §4.2 Udstykningsprincip

- Udstykning skal ske efter principperne i den retningsgivende udstykningsplan som vist på kortbilag 3.
- Der må maks. udstykes 25 sommerhusgrunde.
- Vej-, sti- og fælles friareal, herunder beplantningsbælte kan matrikuleres selvstændigt.

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

### §5.1 Bebyggelsens omfang

- Bebyggelsesprocenten må være 15 % for den enkelte sommerhusgrund inkl. andel i selvstændig udmatrikuleret fælles arealer jf. § 4.1

### §5.2 Bebyggelsens højde, areal og etageantal

5.2.1 Bygninger må maks. opføres med 1 etage.

5.2.2 Den enkelte bygning må maksimalt være 150 m<sup>2</sup>

5.2.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

5.2.4 Bygningshøjden må ikke overstige 3,2 m til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

### §5.3 Bebyggelsens placering

5.3.1 Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 5 m, dog kan bebyggelse placeres indtil 2,5 m fra skel mod vej samt mod beplantningsbæltet grænsende mod det nordlige skel af matr. 16bc Havnelev By, Havnelev samt restejendommen af matr. 16a Havnelev By, Havnelev.

5.3.2 Sekundær bebyggelse kan placeres efter reglerne i bygningsreglementet, dog må garager ikke opføres nærmere end skel eller mod vej end 1,5 m

## 6. Bebyggelsens udseende

### §6.1 Facader

6.1.1 Facader skal fremstå i nuancer inden for jordfarveskalaen samt hvid og sort eller i træets naturlige farve.

6.1.2 Facader skal udføres med træbeklædning, dog kan mindre bygningsdele fremstå i andre materialer.

### §6.2 Tage

6.2.1 Tagformerne skal være enten tage med ensidig taghældning, saddeltage, eller tage med halv- eller helvalm med lige tagflader.

6.2.2 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 60°.

6.2.3 Taget skal udføres med tegl, betontagsten, skiffer, listetagpap eller som grønne tage.

6.2.4 Det er tilladt at etablere ovenlysvinduer i taget.

6.2.5 Tagrender kan udføres i zink, plast eller stål.

*Med grønne tage menes tage beplantet med lave vækster, såsom græs eller stenurter.*

## 7. Ubebyggede arealer

### §7.1 Opholds- og fælles friarealer

7.1.1 Der skal etableres et fælles friareal med placering som vist på kortbilag 2. Det er tilladt at foretage mindre justeringer i placeringen af det fælles friareal, i forbindelse med den endelige fastlæggelse af nye skel og veje.

7.1.2 Der skal etableres et 5 m bredt beplantningsbælte, med placering som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal have en visuelt afskærmende effekt. Eksisterende beplantningsbælte omkring området, skal i videst muligt omfang bevares.

7.1.3 På oversigtsarealer omkring udkørsel fra interne boligveje samt udkørsel til Højstrupvej, må beplantning maks. have en højde på 1 m.

### §7.2 Beplantning

7.2.1 Beplantning på fællesarealer samt beplantningsbælte må kun bestå af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske.

7.2.2 De stynede træer langs sydsiden af Havnelev Enghave skal bevares.

7.2.3 De stynede træer langs sydsiden af Havnelev Enghave skal genplantes med egnstypiske træer med en indbyrdes afstand på 6 m.

7.2.4 Langs sydsiden af den nyanlagte vej og sti øst for Højstrupvej skal der plantes træer med en indbyrdes afstand på 6 m af samme type og alder som de i §7.2.3 nævnte.

### §7.3 Hegn

7.3.1 Hegn i skel mod nabo, fællesareal, vej eller sti skal opføres som levende hegn

7.3.2 Hegn mod fællesareal, vej og offentlig sti skal plantes på egen grund, min 30 cm fra skel.

### Note til §7.3 Hegn

Ifølge hegnslovens bør højden af hegn mod naboejendommen, hvor ikke ganske særlige forhold taler derimod, fastsættes til 1,80 m og må ikke uden naboens samtykke overstige 2 m. Hegn mod vej, sti og fælles areal skal placeres helt på egen grund.

### §7.4 Terrænregulering

7.4.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m.

### §7.5 Affald

7.5.1 Der etableres individuel renovation på de enkelte grunde

### §7.6 Regnvandshåndtering

7.6.1 Regnvand skal håndteres på egen grund.

## 8. Veje, stier og parkering

### §8.1 Vejadgang

8.1.1 Lokalplanområdet har vejadgang fra Højstrupvej og Havnelev Enghave.

### §8.2 Veje

8.2.1 Veje skal udlægges som i princippet vist på kortbilag 2.

8.2.2 Boligveje skal udlægges i en 6 meters bredde og anlægges med en befæstet kørebane i mindst 5 meters bredde.

8.2.3 Den del af Havnelev Enghave som ligger inden for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2, skal udlægges i en 6 meters bredde og anlægges med en befæstet kørebane i mindst 5 meters bredde.

8.2.4 Veje kan befæstes med grus.

8.2.5 Alle boligveje skal afsluttes i et hammerhoved der kan anvendes som vendeplads, som vist på kortbilag 2. Vendepladserne skal dimensioneres til en 12 m renovationsvogn.

### Note til §8.2 Veje

Med "i princippet" menes, at udlæggene kan flyttes op til 5 meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

### §8.3 Stier

8.3.1 Der skal friholdes plads til et tinglyst stisystem, med placering som vist på kortbilag 2.

### §8.4 Parkering

§ 8.4.1 Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. boligparcel, hvoraf min. den ene skal anlægges.



## 9. Tekniske anlæg

### §9.1

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

#### Note til §9.1

Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i XXXX Kommune.

I nogle områder (fælleskloak) afledes husspildevand sammen med tag- og overfladevand i en ledning til renseanlægget. Disse områder vil løbende blive omlagt fra et-strengt (fælleskloak) til to-strengt (separatkloak).

Fra separatkloakerede områder afledes husspildevand til renseanlæg, mens tag- og overfladevand afledes til vandløb, sø eller fjord.

Nye byområder skal som udgangspunkt være separatkloakerede.

### §9.2

9.2.1 Regnvand nedsives på egen grund, i tråd med kommuneplan.

9.2.2 Der må samlet, inklusive bebyggelse befæstes 20% af arealet.

### §9.3

Affald skal håndteres i overensstemmelse med gældende affaldsregulativ for Stevns Kommune.

#### Note til §9.3

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk).

### §9.4

Individuelle antenner og parabler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

### §9.5

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

### §9.6 Tekniske anlæg i øvrigt

9.4.1 Der kan etableres tekniske anlæg til områdets forsyning.

9.4.2 Øvrige tekniske anlæg med en højde på mere end 1,2 m skal afskærmes med beplantning.

9.4.3 Det er tilladt at opsætte solceller på taget. Solceller skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen. Det er hertil tilladt at integrere solceller i tagfladen.

9.4.4 Individuelle antenner og parabler må ikke være synlige fra omkringliggende veje, stier og grønne områder.

9.4.5 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

## 10. Miljø

*Ingen bestemmelser.*

*Afsnittet omhandler støj fra trafik, erhverv, jernbane og fly. Området er ikke påvirket af støj fra ovennævnte kilder og der er derfor ikke behov for at fastsætte krav om afværgeforanstaltninger.*

# 11. Grundejerforening

## §11.1 Opgaver

11.1.2 Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder fælles opholds- og friarealer samt beplantningsbælte og vej- og stiarealer.

11.1.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, beplantning, boligveje, stier mv. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, og afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger.

11.1.4 Grundejerforeningen skal bidrage forholdsmæssigt til Grundejerforeningen Pilevangs fællesarealers drift. Til vedligehold af Grundejerforeningen Pilevangs fællesarealer, skal hver grund i lokalplanområdet bidrage med ressourcer svarende til de ressourcer en grund i Grundejerforeningen Pilevang bidrager med.

11.1.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

## Note til §11.1 Opgaver

Stevns Kommune anbefaler at grundejerforeningen optager bestemmelser omkring at der ikke må bruges sprøjtemidler og pesticider, samt at der ikke saltes grundet grundvandsdannelsen og de særlige drikkevandsinteresser.

§11.1.4 kan ikke påklages Stevns Kommune. Eventuelle konflikter skal løses i mindelighed mellem de to grundejerforeninger, hvis dette ikke er muligt gennem det civilretslige system.

## §11.2 Vedtægter

11.1.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Stevns Kommune.

## §11.3 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 2/3 af bebyggelserne er taget i brug eller når Stevns Kommune kræver det.

## §11.4 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen kan optage medlemmer fra tilgrænsende områder eller sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger.

## 12. Betingelser for ibrugtagning

### **§12.1 Betingelser, hele området**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Stevns Kommunes tilladelse, før:

Det tilhørende fælles friareal og beplantningsbælte jf. § 7.1 er etableret og anlagt.

At de i §7.2.3 og §7.2.4 træer er plantet

De tilhørende veje og vendepladser er anlagt i overensstemmelse med § 8.2.

De tilhørende parkeringspladser er etableret jf. § 8.4.

Bebyggelsen er spildevandskloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Stevns Kommunes anvisning.

At der er etableret løsning til håndtering af regnvand jf. § 7.6.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

*Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter med lokalplanen.*

## 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter med lokalplanen.*

## 15. Retsvirkninger

### §15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

### §15.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

### §15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

### §15.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

### §15.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

### §15.6 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

### §15.7 Ekspropriation

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

### §15.8 Overtagelsespligt

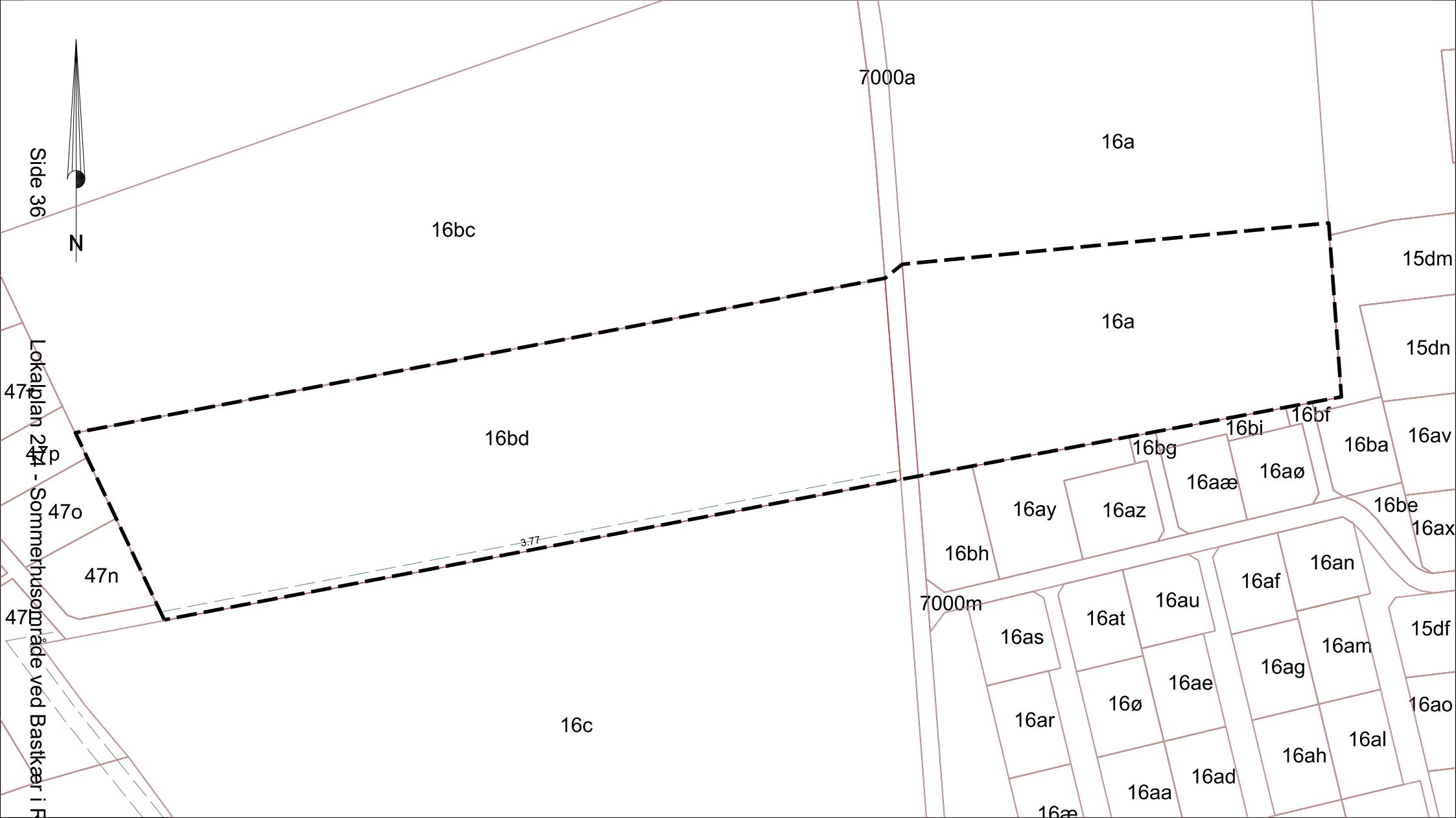
Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.



## Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.



Side 36

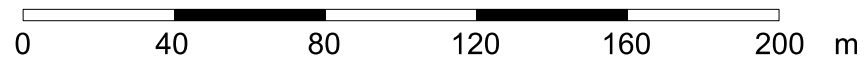
N

Lokalplan 274 - Sommerhusområde ved Bastkær i Rødvig

**Signaturforklaring**

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Optaget vej

**Kortbilag 1 - Matrikelkort**

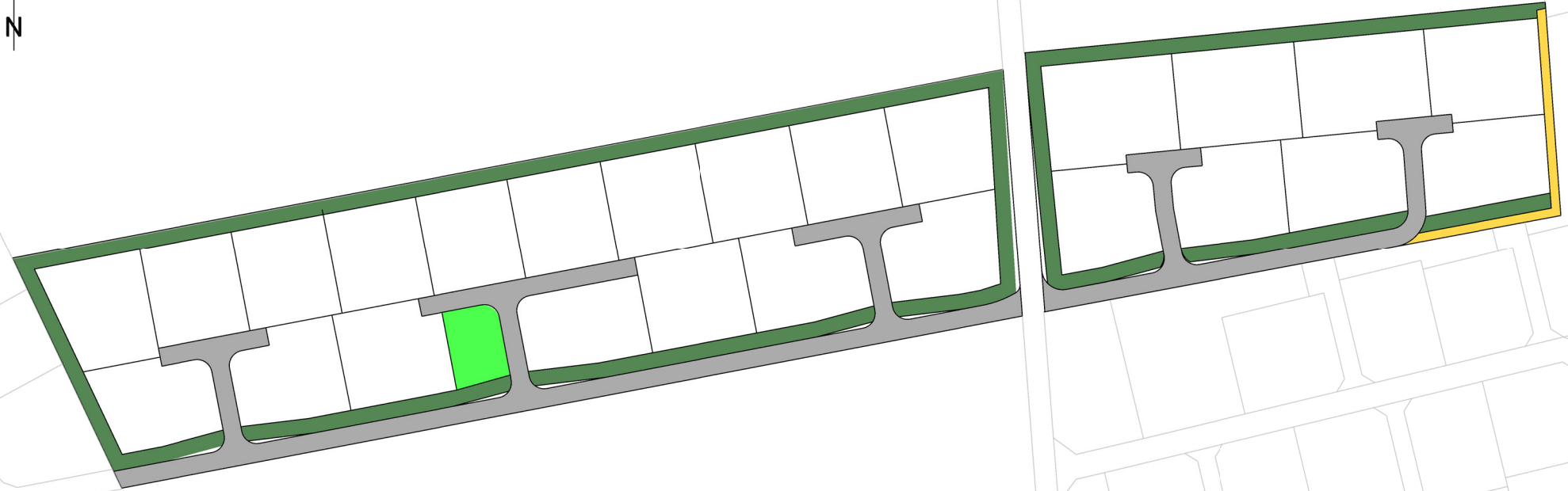


Vedtaget





Side 37



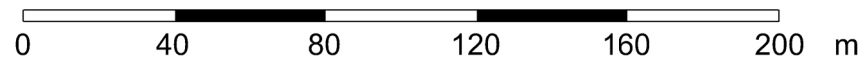
Lokalplan 214 - Sommerhusområde ved Bastkær i Rødvig



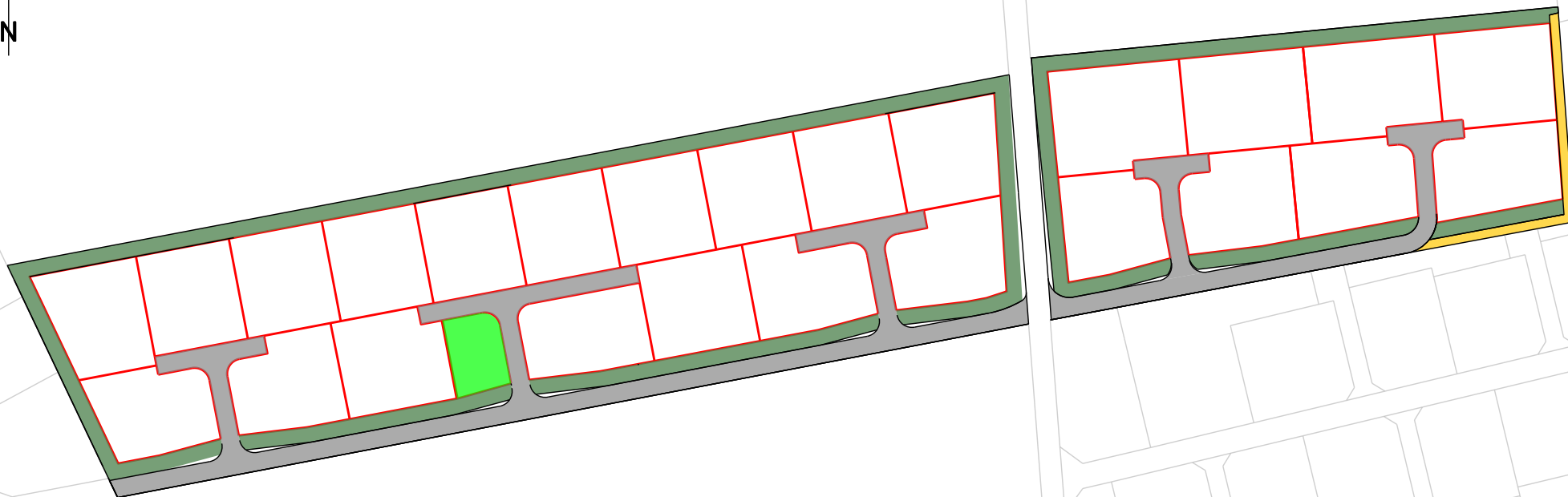
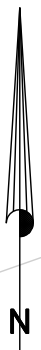
Signaturforklaring

-  Vej
-  Sti
-  Beplantningsbælte
-  Fælles friareal

Kortbilag 2 - Anvendelsesplan



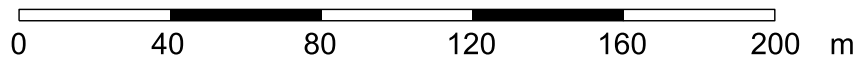
Vedtaget



### Signaturforklaring

— Princip for udstykning af nye sommerhusgrunde

### Kortbilag 3 - Retningsgivende udstykningsplan







Kortbilag 4 - Illustrationsplan

