

Kommuneplantillæg

Tillæg 6 Udvidelse af Rødvig Ferieby

Gældende

Tillægget blev vedtaget 14.03.2024 og trådte ikraft 22.03.2024



stevns kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
4R6 - Ferie og fritid Strandgabsvej III	7

Redegørelse

Kommuneplantillæg nr. 6

For ændring af den maksimale højde og mulighed for udstykning for planområdet omfattet af Rammeområde 4R6 Ferie og Fritid Strandgabsvej III

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for Stevns Kommunes udvikling, såvel i byerne som i det åbne land. Kommuneplanen for Stevns Kommune revideres hvert fjerde år. Hvis der i den mellemliggende periode ønskes ændringer i kommuneplanen, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg.

FORMÅL OG INDHOLD

FORMÅL

Formålet med kommuneplantillæg nr. 6 til Stevns Kommuneplan 2021, er at muliggøre at der indenfor en del af Rammeområde 4R2 Ferie og fritid Strandgabsvej I, kan opføres bebyggelse med en højde på 7 meter samt at området kan udstykkes. Afgrænsningen følger områdegrænsen for Lokalplan 213 Udvidelse af Rødvig Ferieby,



Figur af kommuneplanrammer - til venstre ses eksisterende rammeområde 4R2. Til højre ses den fremtidige kommuneplanramme 4R6 og markering af planområdet for Lokalplan 213.

INDHOLD

Området er omfattet af kommuneplanens Rammeområde 4R2 Ferie og fritid Strandgabsvej I, som udlægger området til rekreative formål, feriecenter i form af hotel eller campingplads med tilhørende servicebygninger, restaurant, kiosk og lignende. Inden for området kan der opføres bebyggelse med en højde på maks. 4 meter, ligesom der ikke er mulighed for at foretage yderligere udstykning af området.

Da der er behov for at opføre servicebygningerne med en større højde end 4 meter, ændres den maksimale højde fra 4 meter til 7 meter, som er den højde der også er tilladt i den eksisterende ferieby.

Desuden er der behov for, at området kan udstykkes, da udbygning af feriebyen forventes at ske over en årrække. Udstykningsforbudet ændres således til, at der kan udstykkes grunde med en størrelse på mindst 10.000 m², ligesom der også gives mulighed for at der kan foretages mindre skelreguleringer og udstykning til f.eks. vej eller lignende.

Med kommuneplantillægget ændres mulighederne for en del af Rammeområde 4R2 Ferie og Fritid Strandgabsvej I. For den øvrige del af rammeområdet fastholdes den maks. højde på 4 meter samt udstykningsforbud.

INDKALDELSE AF IDÉER OG FORSLAG TIL PLANLÆGNINGEN

En ændring af den maksimale højde og mulighed for udstykning er ikke en væsentlig ændring og kommuneplantillægget er derfor ikke omfattet af reglerne i planlovens § 23, som stiller krav om en forudgående høring, hvor der indkaldes ideer og forslag til planlægningen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

FINGERPLAN 2019

Stevns Kommune er omfattet af Fingerplan 2019 - Det Øvrige hovedstadsområde. Der kan i det Øvrige Hovedstadsområde udlægges ny byzone når de overordnede interesser i hovedstadsområdet respekteres. Herunder at byudvikling har lokal karakter og sker i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af lokalsamfund og følger rækkefølgeplanlægningen i den enkelte kommune, jf. Fingerplan 2019 § 21. Nærværende lokalplanområde ligger i landzone og forblive i landzone. Lokalplanen omfatter udlæg af et mindre landzoneareal til rekreative formål i det åbne land. Det vurderes, at denne plan er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen med mere end 700 m fra kysten, og kan ikke ses fra kysten, da det ligger bag ved eksisterende bebyggelse.

Af Planlovens § 5 b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges. Ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser, og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse.

Ifølge Planlovens § 16 stk. 3 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.

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udlagt til rekreative formål, herunder udvidelse af et feriecenter og tilknyttede funktioner. Dette udlæg er udlagt i forbindelse med udviklingsplan for Rødvig, og de turistpolitiske overvejelser. Planområdet er beliggende umiddelbart op ad nuværende ferie- og fritidsområder, herunder ferieby og campingplads, og flankeres af ældre landhuse. Lokalplanen giver mulighed for at opføre byggeri i op til 7 m's højde og i farver og materialer, tilpasset den øvrige bebyggelse i feriecenteret.

Det forventes på den baggrund ikke at en ændring af den maksimale højde fra 4 til 7 meter vil påvirke kystlandskabet væsentligt i forhold til de nuværende forhold.

HABITATDIREKTIVET

Natura 2000-områder

Planområdet ligger i en afstand af ca. 1,6 km fra det nærmeste Natura 2000-område, nr. 206 Stevns Rev. Derudover er der ca. 5,7 km og ca. 11,4 km til Natura 2000-områderne, nr. 167 Skove ved Vemmetofte og nr. 149 Tryggevejle Ådal.

Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag er:

206 (habitatområde nr. 206): Naturtyper: Sandbanke (1110), Bugt (1160), Rev (1170). Arter: Marsvin (1351).

167 (habitatområde nr. 144): Naturtyper: Bøg på mor (9110), Bøg på muld (9130), Ege-blandskov (9160), Elle- og askeskov* (91E0). Arter: Eremit* (5380).

149 (habitatområde nr. 132): Naturtyper: Lagune* (1150), Strandvold med enårige planter (1210), Strandvold med flerårige planter (1220), Strandeng (1330), Grå/grøn klit* (2130), Næringsrig sø (3150), Vandløb (3260), Å-mudderbanke (3270), Surt overdrev* (6230), Tidvis våd eng (6410), Urtebræmme (6430), Rigkær (7230), Elle- og askeskov* (91E0). Arter: Kildevældsvindelsnegl (1013), Skæv vindelsnegl (1014), Bredøret flagermus (1308).

Det ses at der ikke er fuglearter på Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag.

Vurdering af Natura 2000-område nr. 206

De marine naturtyper bliver ikke påvirket af projektet, og projektet vil heller ikke påvirke muligheden for at marsvin kan opnå gunstig bevaringsstatus i området.

Vurdering af Natura 2000-område nr. 167

Skovnaturtyperne berøres ikke af projektet. Den sjældne billeart, eremit, hvis larve lever i gamle træer med hulheder, berøres heller ikke af projektet.

Vurdering af Natura 2000-område nr. 149

Naturtyperne berøres ikke af projektet, og snegle-arterne findes i Tryggevejle Ådal, og bliver heller ikke berørt af projektet.

Stevns Kommune vurderer på denne baggrund, at lokalplanen ikke medfører aktiviteter, der vil påvirke et Natura 2000-område væsentligt og dermed heller ikke nogen af de naturtyper eller arter, der er en del af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne.

Bilag IV-arter

Planområdet ligger indenfor udbredelsesområdet for en række flagermusarter opført på Habitatdirektivets bilag IV. Lokalplanen omhandler en konventionelt dyrket mark. Stevns Kommune har ikke kendskab til, at der skulle forekomme bilag IV-arter i området. Kommunen vurderer, at projektet ikke vil påvirke flagermusarterne, da det ikke indebærer fjernelse af de gamle træer eller nedrivning af bygninger.

MILJØVURDERING

Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget foretaget en screening af tillæggets miljømæssige påvirkninger i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Screeningen har været fremsendt i høring hos berørte myndigheder.

Screeningen viste, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som kommuneplantillægget giver mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljørapport.

Screeningen og afgørelsen med tilhørende klagevejledning offentliggøres på www.stevns.dk samtidig med at dette forslag til kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

4R6 - Ferie og fritid Strandgabsvej III



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **publikumsorienterede serviceerhverv, ferie- og kongrescenter, campingplads og vandrerhjem**

Feriecenter i form af hotel eller campingplads med tilhørende servicebygninger, restaurant, kiosk og lignende.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Støj, belysning, bygninger og anlæg skal begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne. Udvikling af området skal ske indefra og ud i forhold til eksisterende bebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **7 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **10000 m²**

Lokalplanlægning

Minimum udstykningsstørrelse 10.000 m² samt mindre skelreguleringer og udstykning til vej, sti og lignende.

Særlige bestemmelser

Bygninger og anlæg skal tilpasses landskabet og den omgivende bebyggelses karakter. Der henvises til både landskabsanalysen og Arkitekturpolitikken.