

Lokalplan nr. 213 for Udvidelse af Rødvig ferieby

VEDTAGET AF STEVNS KOMMUNALBESTYRELSE

D. 14.03.2024 OG IKRAFTTRÅDT D. 22.03.2024



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og formål	3
Området	4
Lokalplanens indhold	7
Anden planlægning	15
Anden lovgivning	21
Servitutter	25
Bestemmelser	26
1. Formål	27
2. Område- og zonestatus	28
3. Arealanvendelse	29
4. Udstykning	30
5. Bebyggelsens omfang og placering	31
6. Bebyggelsens udseende	32
7. Ubebyggede arealer	33
8. Veje, stier og parkering	35
9. Tekniske anlæg	37
10. Betingelser for ibrugtagning	38
11. Servitutter	39
12. Retsvirkninger	40
Kort og bilag	41
Kortbilag 1 - Matrikelkort	42
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	43
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	44
Kortbilag 4 - Planteliste	45
Kortbilag 5.1 - Bonusvirkning	47
Kortbilag 5.2 - Bonusvirkning	48
Kortbilag 5.3 - Bonusvirkning	49
Kortbilag 5.4 - Bonusvirkning	50
Kortbilag 5.5 - Bonusvirkning	51

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

Der er efterspørgsel på naturnær overnatning, som er det ferieprodukt Rødvig Ferieby udbyder, hvorfor de har behov for at udvide feriebyen.

Det er intentionen med lokalplanen, at den skal skabe rammerne for en successiv udbygning af feriebyen, i et tempo, og i en udformning, der er afstemt med stedet og behovet for at kunne tilbyde markedsrelevant overnatningskapacitet i området.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre forskellige overnatningsmuligheder, og et aktivt og grønt fritidsliv mellem fritidshusene. Derudover skal lokalplanen sikre, at udvidelse af feriebyen realiseres på en miljøskånsom måde, som understøtter den lokale natur, feriebyens bebyggelsesstruktur og materialevalg, samt tager højde for eventuelle nabogener. Herudover er det planens formål, at sikre vejadgang via en ny indkørsel fra Højstrupvej, at sikre tilstrækkelig parkering, og at sikre stiforbindelser i og fra området.

Konkret giver lokalplanen mulighed for at øge antallet af udlejningsenheder, i form af værelser, lejligheder og hytter til erhvervsmæssig udlejning i form af 50 nye feriehytter, samt wellness hus og et familiehuse med ferieboliger. Derudover giver lokalplanen muliggør etablering af fire plantezoner, og anlæggelse af aktivitetsanlæg som fx fodboldbane, multibane, minigolf og bålhus.

Området

Oversigtskort



Luffoto fra 2023 med lokalplanafgrensningen i rød markering i forlængelse af feriebyen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende langs Strandgabsvej og Højstrupvej i den sydvestlige del af Rødvig, som i udviklingsplanen (udarbejdet af Stevns Kommune) for Rødvig kaldes Feriebyen, og området flankeres af Rødvig Ferieby og Rødvig Camping. Udbygning af nærværende planområde er således i tråd med udviklingsplanen for Rødvig, hvor den vestlige del af byen primært skal udvikles til en ferieby.

Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 15eh, Havnelev By, Havnelev og udgør et areal på ca. 3,3 ha. Området er beliggende i landzone.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og består af landbrugsjord uden landskabselementer ud over et skur til husdyr øst for Strandgabsvej 41, og området er delvist omkranset af beplantning i form af træer- og hækbevoksninger langs nabo naboskel.

Terrænet i planområdet hælder svagt mod planområdets sydøstlige hjørne. Terrænforskellen inden for området er ca. 3,5 m.

Afgrænsning og omgivelser

Lokalplanområdet ligger historisk set i et kystnært dyrkningslandskab med små gårde i markfladen. Området har udviklet sig til et ferielandskab i tilknytning til Rødvig, med feriebebyggelse i form af sommerhuse, campingplads og Rødvig Ferieby samt de oprindelige gårde og huse, som delvist benyttes som flexboliger.

Rødvig Ferieby består af et område på ca. 1.2 ha, hvor ferieboliger og fællesfaciliteter er opført i træ og bygninger anlagt langs et bugtet vej- og stinet mellem træer og buske og forskellige aktiviteter som petanque, tipi- og grillområde, minigolf og café.

Rødvig Camping er en ca. 4 ha stor campingplads som er omgivet af et levende hegn og rummer fællesfaciliteter, legeplads og minigolf. Campingpladsen har plads til maks. 200 enheder.



Billeder fra Rødvig Ferieby, forår 2023.

Ovenfor ses billeder fra Rødvig Ferieby. På billedet nederst til venstre ses regnvandsbassinet, der ligger på tværs af ejendomsskel.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Strandgabsvej og mod vest af Højstrupvej. Øst for området ligger den nuværende del af Rødvig Ferieby i forlængelse af sommerhusområdet, Skovstumperne. Planområdet afgrænses mod syd og vest af små landbrugsejendomme og Rødvig Campingplads ligger sydvest for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er nabo til små og gamle landhuse, der ligger på hjørnet af Strandgabsvej og Højstrupvej.



Billeder fra Rødvig Ferieby, forår 2023.

Ovenfor til venstre ses to af de gamle landhuse ved Strandgabsvej og Højstrupvej. Til højre ses et tidligere landbrug, som er beliggende på markfladen på Højstrupvej syd for feriebyen.

Feriebyen er forbundet til eksisterende vandre-stinet i Rødvig, herunder Kløverstiens landskabssti, som går gennem Feriebyen, og forbinder Rødvig, Højstrup og Boestofte, og dermed også trampestien langs Stevns Klint og Sjællandsleden. Derudover går den nationale cykelrute 9 langs Strandgabsvej og videre ad Højstrupvej.

Fra planområdet er der ad Strandgabsvej nem adgang til Rødvigs indfaldsvej, Rødvigvej, som fungerer som omfartsvej. Ad Rødvigvej er der forbindelse til det øvrige Stevns og Køge mod nord. Der er fra planområdet således gode forbindelser for både bilister og bløde trafikanter.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Rødvig Feriebys naturnære og aktive koncept med differentierede overnatningsmuligheder mellem aktiviteter og beplantning videreføres i disponeringen af planområdet. Disponeringen af området sker i et samspil med etablering af veje og beplantning, hvorved der skabes små og større lommer til bebyggelse og aktiviteter.



Fig. 1. Anvendelseskortet, kortbilag 2. Byggefeltet er markeret med den stiplede linje, og vejnettet er vist som et snoet gult og gråt forløb.

Lokalplanen muliggør 50 feriehytter, et wellness hus, et familiehus med ferieboliger og opholdsareal, en ankomstbygning, og de mindre bygninger i form af miljøstation, læskur, bålhus, vaskeri, cykeldepot, cafe mfl.

Byggefelt

Der er i lokalplanen fastlagt ét byggefelt, hvor al ny bebyggelse skal placeres inden for. Byggefeltet er placeret med en afstand på 10 m langs naboskel mod nord og med en afstand på 5 m til skel mod syd og mod vest af lokalplangrænsen. Placering af byggefeltet skal sikre at der gives et tilstrækkeligt og fleksibelt råderum til at indpasse bebyggelsen i feriebyen.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 32.778 m², og der gives mulighed for, at der opføres i alt 4.650 m² bebyggelse, fordelt på op til 3.400 m² til overnatning i form af maks. 50 feriehytter og op til 1250 m² til centerfunktioner, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på knap 15 under ét.

I bestemmelserne anføres at der må etableres overnatning bestående af maks. 50 feriehytter, hvor 30 må være op til 80 m², og 20 må være op til 30 m² samt et familiehus med ferieboliger og opholdsarealer på op til 400 m². Derudover må der opføres centerfunktioner bestående af en ankomstbygning på op til 650 m², wellnessbygning på op til 300 m², samt affaldsdepot, teknikrum, cykeldepot, vaskeri samt fryse- og kølerum på i alt 300 m².

Bebyggeriet må opføres i en etage, hvor fællesbygninger må være op til 7 m høje, mens hytter må have en højde af maks. 5 m.

Placering af hytter

Hytterne må placeres fritliggende i klynge eller på række, som det ses nedenfor, men de må også sammenbygges, hvilket fremgår af illustrationsplanen.



Fig 2. Placering af hytter i Rødvig Ferieby.



Fig. 3. Illustrationsplanen, kortbilag 3. Placering af hytter.

Lokalplanen giver bonusvirkning til at opføre i alt 25 hytter og et familiehus bestående af 3 bygninger samt sekundært byggeri i form af et læskur til dyrehold.

Bebyggelsens udseende

Det er hensigten at bebyggelsens karakter mht. form, materialer og farvevalg skal videreføres, hvorfor lokalplanen fastlægger bestemmelser for farve- og materialevalg, men dog også åbner op for et råderum til variation. For at give hver hytte mulighed for egen energikilde, muliggør lokalplanen etablering af solenergianlæg på tagfladen og varmepumper. Derudover hindrer lokalplanen materialevalg, der skæmmer eller generer omgivelserne.

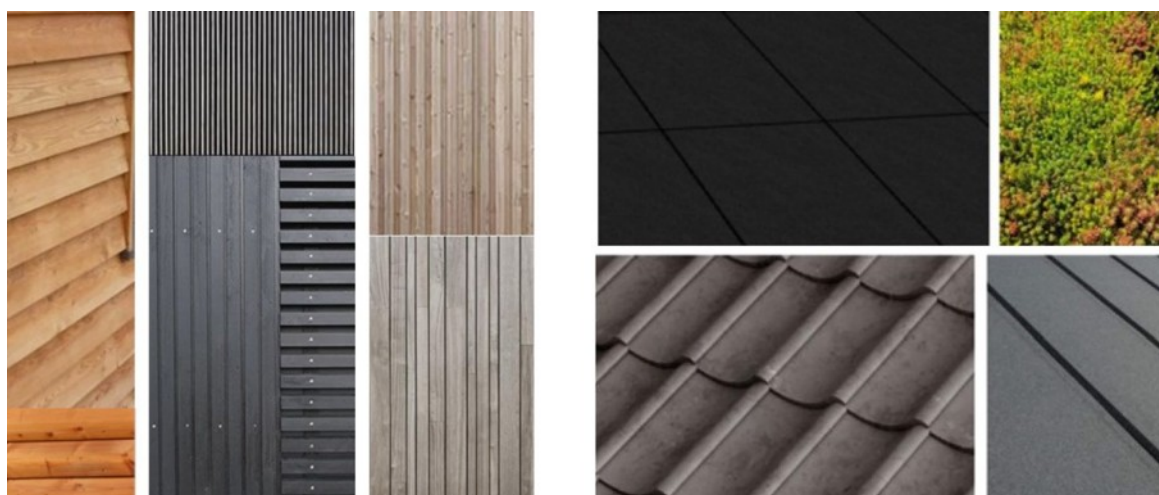


Fig. 4. Eksempler på facade- og tagmaterialer som muliggøres med lokalplanen. Facadematerialer ses til venstre, og tagmaterialer ses til højre.



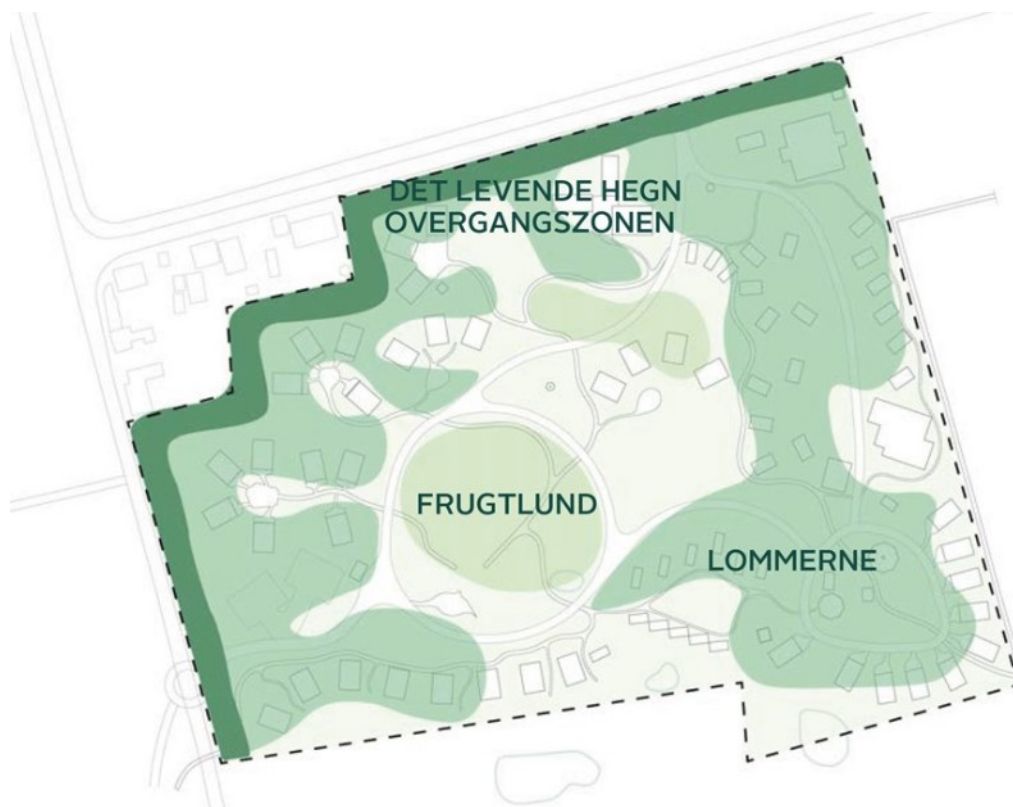
Fig. 5. Oversigt over jordfarver gengivet fra Kulturarvstyrelsens publikation "Malermaterialer III.

Ubebyggede arealer

Beplantning

Feriebyens skovpræg, også med stedsegrønne arter, ønskes videreført i planområdet, hvorfor lokalplanen muliggør at beplantning etableres i fire beplantningszoner med hver deres rummelige funktion og udtryk. Lokalplanen fastlægger krav til en af beplantningszonerne, i form af et hegn langs vej- og naboskel, idet dette skal afskærme omgivelserne for aktiviteter i planområdet, mens der ikke

stilles krav til den eksakte placering af de 3 øvrige plantezoner, for at bevare fleksibiliteten i realiseringsfasen. For at modvirke generende skyggekast på naboarealer, sikrer lokalplanen desuden en maksimal højde for det levende hegn, der grænser op mod naboskel mod nord.



Figur 6. Illustration af de fire beplantningszoner i den samlede ferieby.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for plantearter, for at sikre en blanding af spiselige, stedsegrønne og hjemmehørende planter, som højner biodiversiteten, afskærmningseffekten, og oplevelsesværdien i området.

Dyrehold

Lokalplanen muliggør etablering af græsningsareal og skure til eksempel alpakaer, geder og høns. Det er dog ikke muligt at have erhvervsmæssigt dyrehold i lokalplanområdet.

Skiltning

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for fritstående skiltning, samt for skiltning på facader. Der stilles krav til at skiltningens placering og omfang tilpasses skiltets funktion. Hertil sikres det, at skiltning ikke medfører lysforurening i det åbne land.



Figur 7. Forskellige skiltetyper som tillades inden for lokalplanområdet. Til venstre ses et skilt fra Rødvig Ferieby.

Belysning

Belysning skal begrænses i det åbne land og samtidig skal nødvendigt belysning kunne etableres. Lokalplanen muliggør belysning af aktiviteter og stinettet med krav til maks. højder. Hertil at lyskeglen nedadrettes og afskærmes.

Aktivitetsanlæg

Fællesskabende aktiviteter i naturnære rum har høj prioritet i feriebyen, og lokalplanen muliggør indenfor byggefeltet opførelse af:

- fodboldbane på 1200 m²,
- flexbane på 400 m²,
- minigolf på 500 m²,
- bålsted med hytte 250 m²,
- dyrefold på 1000 m²,
- svømmesø på 99 m²,
- naturlegepladser uden defineret øvre grænse, samt
- udsigts- og tumlebakker på op til 2 m over terræn.

For at aktivitetsanlæggene indpasses og er en del af en naturnær oplevelse, skal de etableres med naturlige materialer som træ, flis, marksten og jord, når det er muligt. Der må dog gerne etableres højt trådhegn i forbindelse med boldspil.

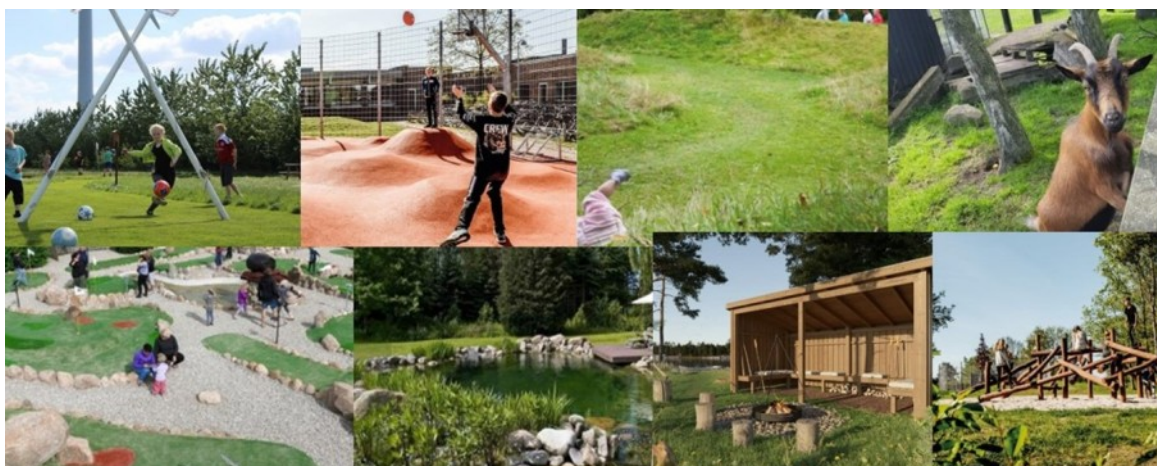


Fig. 8. Illustrationseksempler af aktiviteter i lokalplanområdet.

Terrænregulering

Terrænet i lokalplanområdet falder ca. 3,5 meter mod sydøst, og der må som udgangspunkt ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m. For at give mulighed for tilstrækkeligt råderum til etablering af nedsivningsanlæg og anlæggelse af aktivitetsbakker og jordvolde op til en højde på 2 m, er disse undtaget fra dette princip.

Bonusvirkningen omfatter almindelige nødvendige planeringer af matr.nr. 15eh, således området kommer til at være egnet til en anden anvendelse, samt etablering af regnvandssystem, jordvolde og tumlebakker.

Udstykning

Lokalplanområdet må udstykkes i grunde med en størrelse på mindst 10000 m². Derudover må der foretages mindre skelreguleringer og udstykning til vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg uden mindste areal.

Dette er med til at sikre en rammesætning for en successiv udbygning af feriebyen, med en vis fleksibilitet, så udbygningen vil kunne ske over en årrække.

Regnvandshåndtering

Tag- og overfladevand skal håndteres i lokalplanområdet, ved at der etableres faskiner ved fælleshuse, trug langs vejsystemet, samt bugtede nedsænkninger i et vandløbslignende netværk med tilknyttede regnvandsbede, og hvor det udnyttes, at terrænet falder mod sydøst.

Regnvandsanlægget indarbejdes som et landskabselement i de grønne fællesarealer, og vil dermed

fungere som et rekreativt element i feriebyen. For at muliggøre regnvandshåndteringen, gælder den maksimale terrænregulering på +/- 0,5 meter ikke for anlæg til forsinkelse eller opstuvning af regnvand.



Fig. 9. Eksempel på regnvandshåndtering i planområdet. Her ses en nedsænkning udformet som et vandløb, hvor regnvand kan nedsive over tid.

På kortbilag 5.1-5.5 er vist de anlæg lokalplanen giver bonusvirkning til, og hermed også landzonetilladelse til.

Veje, stier og parkering

Veje og stier

Det snoede og sammenbundne vejnetværk fra feriebyen videreføres i planområdet. På denne måde skabes en sammenhæng i det overordnede ferieområde, som kan opleves funktionelt, rart og sikkert. Derudover er det hensigten at fastholde forbindelse mellem det interne stinet og den eksisterende sti til havet, Kløverstien og Stevns Klint i det sydøstlige hjørne af feriebyen.

Lokalplanen sikrer derfor, at der anlægges en ensrettet vej gennem feriebyen, og en ankomstgivende vej, som løber til den ensrettede vej. Derudover skal der anlægges et stisystem uafhængigt af vejene, kun tilgængeligt for de bløde trafikanter. Adgangsvejen til den eksisterende ferieby opretholdes uden for planområdet, hvilken også giver adgang til planområdet. Med nærværende lokalplan tilføjes muligheden for adgang til Feriebyen fra Højstrupvej. Oversigtsarealerne ved adgangen til Højstrupvej er tilstrækkelige, og lokalplanen sikrer at disse opretholdes.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for sti- og vejbredder, som sikrer sti- og vejnettes funktion for biler og gående. Lokalplanen fastlægger ligeledes materialevalg til opbygning af stier og veje, så feriebyen fastholdes i et naturligt udtryk. Lokalplanen hindrer derfor også visse belægningstyper, idet de ikke vurderes naturlige. De må dog benyttes hvor der er hårdt slid på vejnettet.



Fig. 10. Parkering, vej- og stinet i planområdet.



Fig. 11. Eksempler på materialevalg til sti- og vejnettet.

Parkering

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer tilstrækkelig parkeringspladser til områdets gæster. Der skal således etableres minimum 1 parkeringsplads pr. udlejningsenhed. For hver 10. parkeringsplads, skal der anlægges en handicap p-plads. Derudover skal der etableres 20 p-pladser i forbindelse med etablering af ankomstbygningen.

Sammenhæng med anden planlægning

Fingerplan 19

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 kommunecentre 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.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er omfattet af Stevns Kommuneplan 2021, Rammeområde 4 R2 – Ferie og fritid Strandgabsvej I, som udlægges området til rekreative formål.

Anvendelse: 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.

Bebyggelsesprocent: Den maksimale bebyggelsesprocent er på 15.

Bygningshøjde: Der kan opføres bebyggelse i en etage med en højde på 4 meter.

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.

Udstykning: Rammen regulerer ikke udstykning.

Infrastruktur: Der må ikke ske udstykning.

Miljø: En mindre del af rammen er udpeget som oversvømmelsestruet. Se retningslinjer for oversvømmelsestruede områder "6.1 Klimatilpasning, oversvømmelse og erosion".

Særlige bestemmelser: Bygninger og anlæg skal tilpasses landskabet og den omkringliggende bebyggelses karakter.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen hvad angår den maksimale højde på byggeri samt mulighed for udstykning. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillægget ændrer følgende:

- Højde ændres fra maks. 4 til maks. 7.
- Udstykning muliggøres, så der kan udstykkes ejendomme på min. 10000 m² , og så mindre skelreguleringer og udstykning til vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg kan foretages.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet 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. Lokalplanen sikrer stadiggang gennem området til stinettet i omgivelserne, herunder stranden.

Det forventes på den baggrund ikke at realisering af lokalplanen vil påvirke kystlandskabet væsentligt i forhold til de nuværende forhold.

Zoneforhold

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Lokalplan med bonusvirkning

I henhold til planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 i det areal, der er omfattet af bonusvirkning, se anvendelseskortet, bilag 2, samt for etablering af beplantning i hele planområdet. Lokalplanen erstatter ikke andre tilladelser, og det er således stadigvæk nødvendigt bl.a. at søge om udlejningstilladelse og byggetilladelse.



Fig. 15. Anvendelseskortet. Bonusvirkningsområdet ses i lys grøn farve.

Der er ved lokalplanens vedtagelse givet landzonetilladelse til:

Ændret anvendelse

Bonusvirkningen omfatter ændret anvendelse fra landbrugsjord til feriecenter, jf. § 3.1.

Udstykning

Bonusvirkningen omfatter mulighed for udstykning i overensstemmelse med § 4.

Terrænregulering

Bonusvirkningen omfatter almindelige nødvendige terrænregulering af matr.nr. 15eh, således området kommer til at være egnet til en anden anvendelse, samt etablering af svømmesø på 99 m², sø- og vandløbslignende nedsænkninger til nedsivning af regnvand og etablering af jordvolde om fodboldanlæg på ca. 2 m, og tumlebakker på ca. 2 m fra eksisterende terræn, med placering som vist på bilag 5.1. og 5.5.

Beplantning

Bonusvirkningen omfatter etablering af de fire plantezoner med plantevalg fra bilag 4, med placering i hele planområdet som vist på bilag 5.1.

Vej, stier og parkering

Bonusvirkningen omfatter etablering af vej, sti- og parkeringsanlæg som anlægges som beskrevet i § 8 og med placering vist på bilag 5.2.

Bebyggelse

Bonusvirkningen omfatter opførelse af bebyggelse med placering som vist på bilag 5.2, herunder familiehuset, hytter A og B, skovhytter samt solnedgangshytter 1 og 2, samt sekundær bebyggelse i forbindelse med dyrehold, se bilag 5.2, herunder

- 8 solnedgangshytter 2 på hver 80 m² og 20m² terrasse.
- 6 solnedgangshytter 1 på hver 25 m² og 25 m² terrasse
- 4 skovhytter på hver 25 m² og 25 m² terrasse.
- 3 A hytter på hver 25 m² og 25 m² terrasse.
- 4 B hytter på hver 80 m² og 20m² terrasse.
- 1 familiehuskompleks på i alt maks. 400 m² samt 150 m² terrasse. Familiekomplekset må bestå af op til 3 bygninger.
Alle terrasser må hæves til maks. 1 m over terræn.
- sekundær bebyggelse i form af skur til dyrehold på i alt maks. 50 m².
- sekundær bebyggelse i form af bålhus på maks. 50 m².

Aktivitetsanlæg

Bonusvirkningen omfatter etablering af aktivitetsanlæg med placering som vist på bilag 5.2, herunder

- 1200m² foldboldbane.
- 1000 m² areal til dyrehold.
- 600 m² naturlegeplads
- 600 m² minigolf
- 300 m² bålsted og fællesspisning

Højde

Bonusvirkningen omfatter etablering af hytter og familiehus, med følgende højder

- Familiehus bebyggelse på 7 m målt fra terræn, se bilag 5.3.
- Hytter på 5 m målt fra terræn, se bilag 5.4.
- Sekundær bebyggelse på maks. 5 m målt fra terræn, se bilag 5.5.

Materialer

Bonusvirkningen omfatter beklædning af hytter og familiehus, med følgende materialer

- Familiehus med facader beklædt med træ, og beklædning af tag og i overensstemmelse med § 6.
- Alle hytter med facader af træ, se bilag 5.4, og i farvevalg i overensstemmelse med § 6.
- Hytter med varieret beklædning af tag, og i overensstemmelse med § 6.
- Sekundær bebyggelse og legeredskaber skal etableres i træ, i overensstemmelse med § 6.

Ændring eller etablering af bebyggelse mm., der strækker sig udover hvad bonusvirkningen giver mulighed for, og som er inden for rammerne af lokalplanen, vil kræve en landzonetilladelse samt nødvendige tilladelser bl.a. byggetilladelse mm. Dvs. for arealet som ikke er omfattet af bonusvirkningen gælder, at Stevns Kommune kan meddele zonetilladelse for de aktiviteter, som ligger inden for lokalplanens bestemmelser. Derudover har Stevns Kommune mulighed for at give zonetilladelse til de aktiviteter, som ikke ligger inden for lokalplanens bestemmelser, men som Stevns Kommune ønsker, at meddele dispensation til, jf. planlovens § 19.

I henhold til planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen ikke bonusvirkning og erstatter dermed ikke landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 i det areal, der er ikke omfattet af bonusvirkning, se anvendelseskortet, bilag 2. Der vil derfor ved lokalplanens vedtagelse skulle søges zonetilladelse til realisering af råderummet i lokalplanen for denne del af planområdet. De ønskede konkrete aktiviteter kan samles i 1-2 landzonetilladelser, hvor der kan gives tilladelse til:

Ændret anvendelse

Ændret anvendelse fra landbrugsjord til feriecenter, jf. § 3.1.

Udstykning

Udstykning i overensstemmelse med § 4.

Terrænregulering

Nødvendig terrænregulering af matr.nr. 15eh, således området kommer til at være egnet til en anden anvendelse, samt sø- og vandløbslignende nedsænkninger til nedsivning af regnvand, jf. § 7.4.

Beplantning

Etablering af de fire plantezoner med plantevalg fra bilag 4, og placering i henhold til bilag 2.

Vej, stier og parkering

Etablering af vej, sti- og parkeringsanlæg som anlægges som beskrevet i § 8 og med placering i henhold til bilag 2.

Bebyggelse

Opførelse af bebyggelse inden for råderummet i § 5, herunder feriehytter og wellnessbygning, samt sekundær bebyggelse, med placering i henhold til bilag 2.

Opførelse af bebyggelse med materialevalg inden for råderummet i § 6.

Aktivitetsanlæg

Etablering af aktivitetsanlæg som nævnt i § 7.5, med placering i henhold til bilag 2.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til individuel opvarmning.

Spildevand

Området er omfattet af spildevandsplanens kloakopland Rødvig M8 i det vestlige Rødvig.

Spildevandet bortledes til offentlig spildevandskloak. Regnvand skal håndteres på egen grund ved nedsivning.

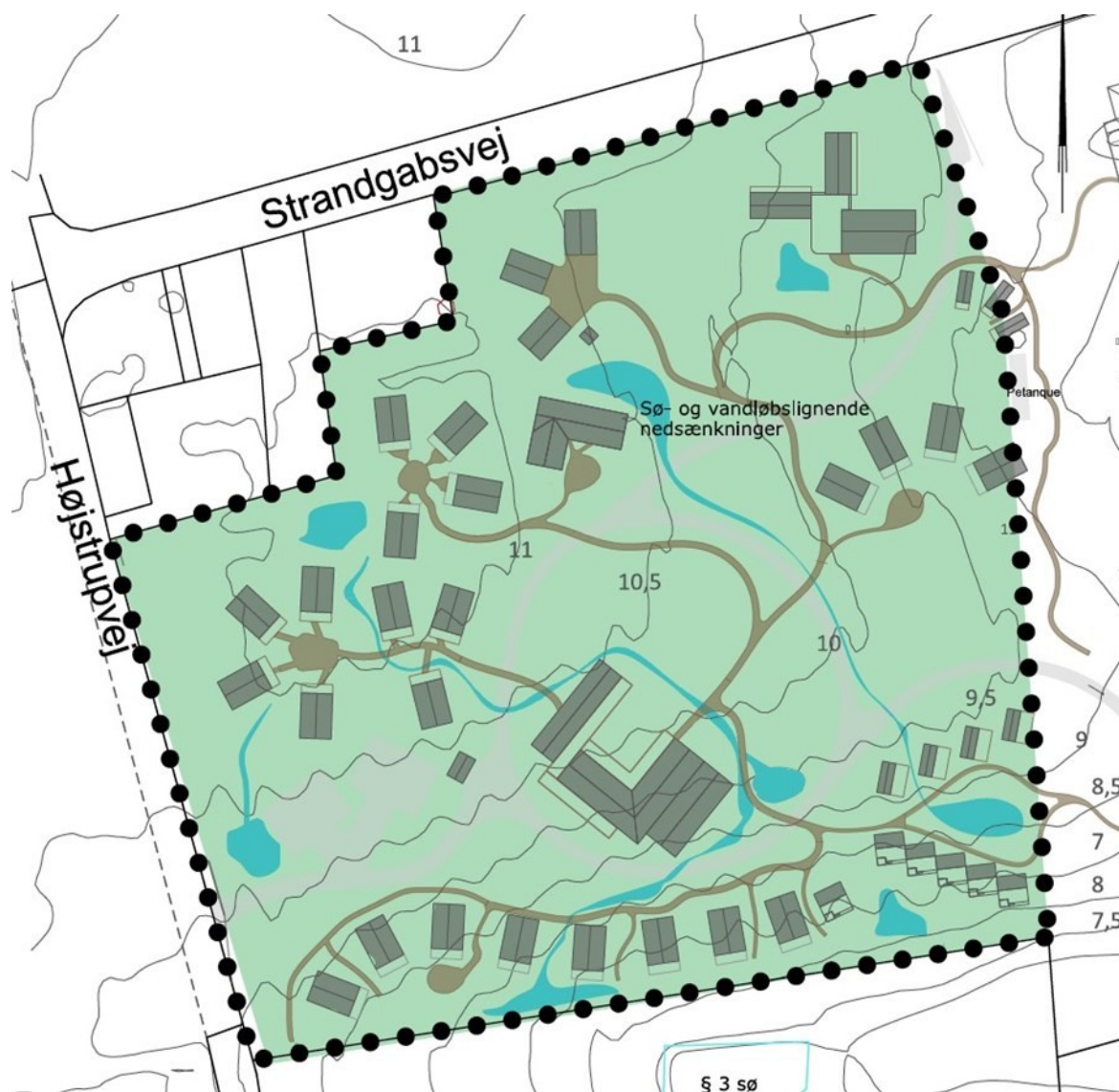


Fig. 14. Eksempel på regnvandshåndtering i planområdet.

Affald

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

Vandforsyning

Området skal vandforsynes fra Rødvig Vandværk.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er ikke oversvømmelsestruet.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger indenfor område med drikkevandsinteresser (OD) men udenfor indvindingsopland. Området ligger heller ikke indenfor nitratfølsomt indvindingsopland.

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.

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), Riggær (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.

Museumsloven

Der er indkommet et høringssvar fra Museum Sydøstdanmark i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for udvidelse af Rødvig ferieby på en del af matr.nr. 15eh, Havnelev By, Havnelev.

Museum Sydøstdanmark har udført en arkivalsk kontrol jf. museumslovens §23. Der er ikke registreret fund og fortidsminder inden for lokalplanområdet. Umiddelbart vest for området ligger dog to beskyttede gravhøje fra yngre stenalder eller bronzealder (4 og 6), og der er registreret flere, fjernede gravhøje (5 og 7), en mulig megalitgrav fra yngre stenalder (3) samt to grave fra jernalder (1 og 2). Desuden er der fundet flintredskaber (35). Øst for arealet og nærmere kysten er der ligeledes registreret flere gravhøje fra yngre stenalder og oldtid (1, 12, 13, 14, 15, 29, 30, 31 og 44). Arealet er i dyrkning og er topografisk beliggende på en syd- og østhældende skråning.

Museet vurderer, at der er risiko for at påtræffe væsentlige fortidsminder på arealet f.eks. i forbindelse med byggemodning, og vil derfor anbefale, at der foretages en forundersøgelse før anlægsarbejdet påbegyndes.

En forundersøgelse har til hensigt at belyse, om der findes fortidsminder på arealet. Hvis der findes væsentlige fortidsminder, vil museet vurdere omfanget og bevaringsgraden. Dette kan enten føre til at arealet frigives til anlægsarbejde, eller at der udarbejdes et budget over de udgifter, der vil være forbundet med en udgravning. Det er bygherren, der vælger om arealet udgraves eller friholdes for anlægsarbejde. Museum Sydøstdanmark kan kontaktes på faxe@museerne.dk.

Hvis der ved jordarbejdet skulle findes spor af fortidsminder, såsom grave med knogler, mørke nedgravninger med trækul, eller oldsager i form af flintredskaber, keramik eller metal genstande, skal anlægsarbejdet straks standses i det omfang det berører fortidsmindet og museet tilkaldes, jf. Museumsloven §27, stk. 2.

Naturbeskyttelsesloven

Skiltning i landzone er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 21 og er benævnt friluftsreklamer. Ud over lokalplanens bestemmelse 7.9, som giver mulighed for at etablere et skilt ved indkørslen til planområdet, er planområdet omfattet af naturbeskyttelseslovens § 21.

Sommerhusloven

Erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning af ferieboliger kræver Bolig- og Planstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2, og sådanne tilladelser gives som regel ikke. Undtaget er dog selvstændig erhvervsvirksomhed til modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotel, B&B og lignende), hvis der til virksomheden ikke er knyttet fritliggende huse, som udlejes mere end fem nætter ad gangen.

Udlejning af ferieboliger i form af hotellejligheder m.v., hvor gæsterne tilbydes servering af et måltid, kræver kun tilladelse, hvis ferieboligen er fritliggende og udlejes for mere end fem nætter ad gangen, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4. Måltidet skal være et af dagens hovedmåltider, og der skal være et passende lokale, hvor måltidet kan serveres. Tilladelse gives kun, hvis bebyggelsen er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusområder, herunder at afstanden mellem boligerne holder sig omkring 5-6 meter.

I feriebyen vil gæster blive tilbudt måltider i et særskilt indrettet lokale, og lejligheder, værelser og hytter forventes udlejet i kortere perioder, på 1, 2 eller 3 nætter.

Jordforurening

Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlægning af forurening på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurenede jord eller oplysninger omfattet af den indledende kortlægning. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når Stevns Kommunes Miljøafdeling giver tilladelse hertil.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 15 eh Havnelev By, Havnelev. Landbrugspligten er søgt ophævet af landinspektør, jf. landbrugsloven § 6 stk. 1, nr. 1 og deklaration 07.05.2021-1012907660, og landbrugspligten bortfalder i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen eller senere meddelte zonetilladelser.

Støj

Vejledende støjgrænser skal overholdes, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984. For at mindske risici for støjgener hos naboer/omgivelserne, er det anført i lokalplanens bestemmelser, at aktivitetsanlæggene skal placeres minimum 40 m fra boligskel.

Nord for planområdet ligger flere små naboejendomme med bygningsmassen få meter fra skel til feriebyen. Syd for planområdet ligger den nærmeste naboejendoms bygningsmasse over 50 m fra skel til feriebyen. Det er ved udarbejdelsen taget højde for den korte afstand til nabobebyggelsen nord for feriebyen for at afværge eventuelle nabogener.

Der findes ingen vejledende grænseværdier for støj fra brugere af boldbaner eller fra andre idrætsaktiviteter. En række kommuners erfaringer viser, at sameksistens mellem boliger og boldbaner ikke giver anledning til væsentlige problemer, bl.a. er der meget få klagesager om støj fra boldbaner, der ligger tæt på boliger.

I lokalplanen er der mht. lys-, støj- og skyggegener taget hensyn til de nordligt beliggende naboer ved, at

- bygninger som minimum skal opføres 10 m fra naboskel
 - aktivitetsanlæg som minimum skal etableres 40 m fra naboskel
 - læhegn mod nordskellet må maks. være 3 m høje
 - belysning må opsættes i en højde på maks. 1,3 m, og for lysmaster ved aktivitetsanlæg på maks. 3 m.
- Belysning skal desuden være nedadrettet og afskærmet.

Ikke erhvervsmæssigt dyrehold

Der kan etableres ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, som er i overensstemmelse med Miljøaktivitetsbekendtgørelsen uden at oplyse Stevns Kommune herom.

Et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold består af maksimum

- 1) 30 høns og
- 2) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger, samt
- 3) et dyrehold med enten:
 - a) 2 malkekøer eller ammekøer med tilhørende kalve (op til 6 måneder).
 - b) 4 stykker kvæg, som ikke er omfattet af a)
 - c) 4 heste med tilhørende føl (op til 12 måneder)
 - d) 2 søer med tilhørende smågrise (op til 40 kg.)
 - e) 15 producerede slagtesvin,
 - f) 10 moderfår med lam (op til 12 måneder)
 - g) 10 modergeder med kid (op til 12 måneder)
 - h) andre dyretyper end nævnt i a-g, hvis det samlede produktionsareal på ejendommen til disse dyretyper ikke overstiger 25m² eller
 - i) forskellige dyretyper sammensat af a-h, hvis den forholdsmæssige andel af hver dyretype efter a-g ikke tilsammen overstiger 100%.

Hvis dyreholdet består af flere typer dyr, kan Stevns Kommune ud fra en konkret vurdering afgøre, at dyreholdet anses for værende erhvervsmæssigt.

Dyreholdet må ikke medføre væsentlige gener for omkringboende eller forurening og risiko for forurening.

Ved beregning af dyreholdet kan Stevns Kommune kontaktes for vejledning.

VVM

Planen er omfattet af bekendtgørelsens bilag 2, pkt. 12c, som handler om feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder, og hermed forbundet anlægsarbejde. Inden der kan bygges på området skal der laves en VVM-screening. Såfremt der er behov for landzonetilladelser, så er der også behov for en ny VVM screening, jf. afsnittet om bonusvirkning.

Vejlovgivning

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se færdselslovens § 100). I henhold til privatvejsloven § 32, stk. 4 og 5 kan der i forbindelse med udstykning stilles krav om, at der skal udlægges og anlægges nye private fællesveje.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske direkte fra Højstrupvej, som er en kommunal vej.

Forud for etablering af nye overkørsler skal der meddeles overkørselstilladelse af vejmyndigheden. Stevns Kommune er vejmyndighed.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 4 af 03/01/2023, 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.

I forbindelse med det indledende arbejde med lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkninger i forhold til omgivelserne. På grundlag af denne screening har Stevns Kommune vurderet, at det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Screeningen er blevet offentliggjort sammen med nærværende lokalplanforslag. Der er 4 ugers klagefrist.

Servitutter

Ved udarbejdelse af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

- Vandledning Tinglyst 28 09 1989 27 H 640
- Elkabel tinglyst 28 12 1989 27 H 640

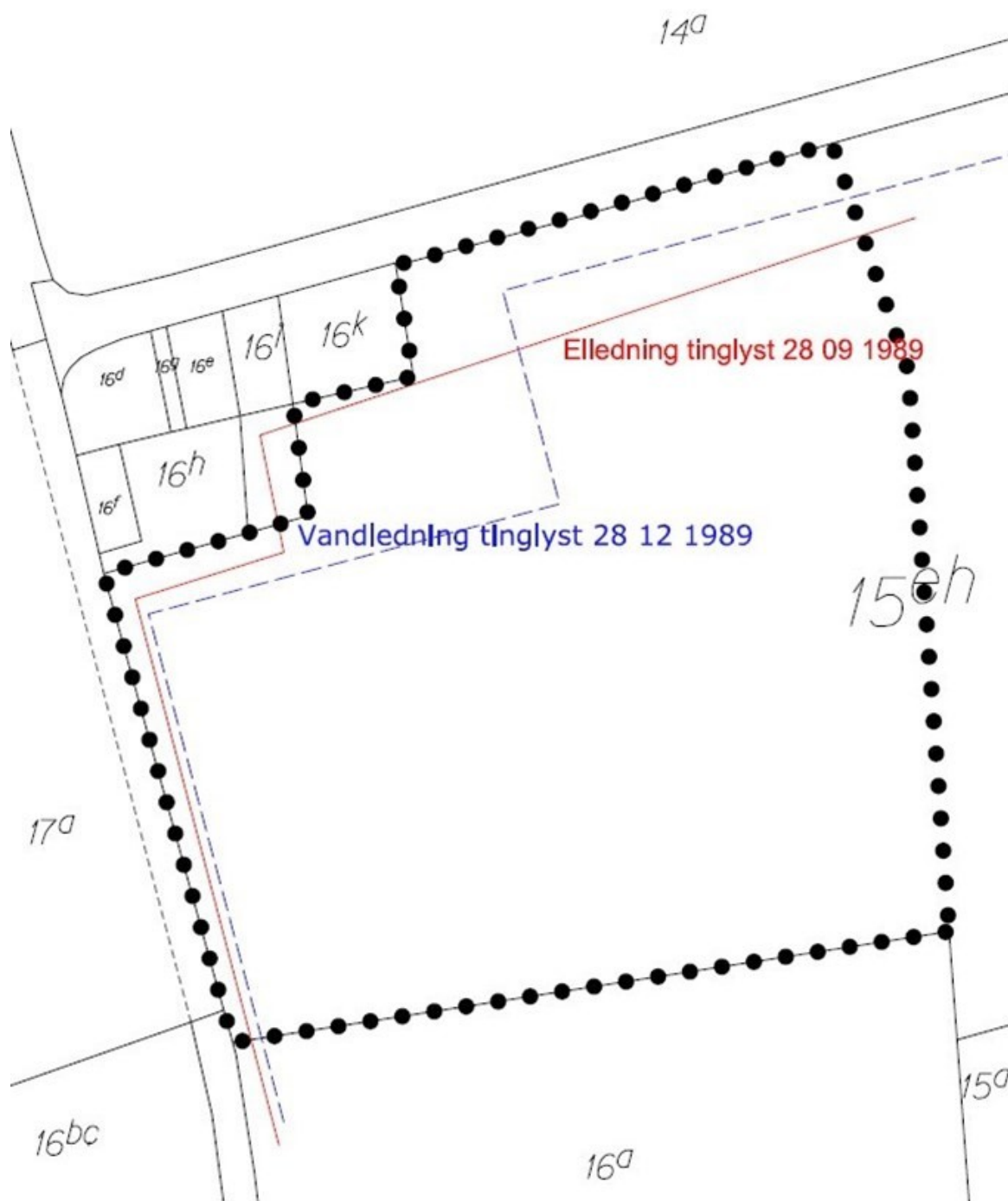


Fig. 16. Stedfæstelse af servitutter på matr.nr. 15 eh indenfor lokalplanområdet.

Der er ikke tinglyst andre servitutter af betydning for planlægningen.

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

I henhold til lov om planlægning, jf. LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til feriecenter med tilhørende faciliteter,

at muliggøre opførsel af forskellige typer af ferieboliger og servicebygninger,

at muliggøre etablering af en bred vifte af udendørsaktiviteter,

at sikre adgang til lokalplanområdet fra Højstrupvej.

at sikre at bygninger og anlæg bliver tilpasset landskabet og den omkringliggende bebyggelses karakter,

at sikre at der etableres en afskærmende beplantning mod vej og naboer,

at sikre etablering af en forskelligartet beplantning,

at sikre mod støj, lys- og indbliksgener for naboerne til feriebyen,

at fastsætte bestemmelser for lokalplanens bonusvirkning.

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 15eh Havnelev By, Havnelev samt alle parceller, der efter den 30. oktober 2023 udstykkes herfra.

§2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§2.3 Bonusvirkning

Lokalplanen har bonusvirkning for den del af lokalplanområdet, som er markeret med A, jf. kortbilag 2. Derudover har lokalplanen bonusvirkning i hele planområdet hvad angår beplantning.

Lokalplanen erstatter, jf. planlovens § 15, stk. 4, de tilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone efter planlovens 35, stk. 1 (landzonetilladelse), som er nødvendige for lokalplanens realisering, gældende for området markeret med A, på kortbilag 2, samt i hele planområdet hvad angår beplantning.

For den øvrige del af lokalplanområdet, skal der i forbindelse med realisering af lokalplanen, søges om landzonetilladelse.

Der skal indenfor området markeret med A på kortbilag 2, ikke søges om landzonetilladelse til følgende:

- Anvendelse af området til feriecenter med tilhørende anlæg, jf. § 3.1
- Udstykning i overensstemmelse med § 4
- Terrænregulering til veje, stier, parkering og regnvandssystem, jf. §7.7 og kortbilag 5.1 og 5.2
- Etablering af svømmesø, jf. § 7.1 samt kortbilag 5.1 og 5.5.
- Etablering af jordvolde og tumlebakker, jf. § 7.1 samt kortbilag 5.1 og 5.2.
- Etablering af hytter og familiehus, jf. § 5.1 samt kortbilag 5.2, 5.3 og 5.4.
- Etablering af sekundærbebyggelse placeret som vist på bilag 5.2, og i størrelser, højder og materialer, som vist på bilag 5.5.

Der skal for hele planområdet ikke søges om landzonetilladelse til følgende:

- Etablering af beplantning, jf. § 7.2 samt kortbilag 5.1 og planteliste bilag 4.

3. Arealanvendelse

§3.1 Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til feriecenter med tilhørende servicebygninger, restaurant, kiosk/café og lignende, samt tekniske anlæg til områdets drift.

4. Udstykning

§4.1 Udstykning

I lokalplanområdet må der ikke udstykkes ejendomme mindre end 10.000 m², dog jf. 4.2. Der må ikke ske udstykning til selvstændige ferieboliger i lokalplanområdet.

§4.2 mindre reguleringer

Der må ud over § 4.1 kun foretages mindre skelreguleringer og udstykning til vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Bebyggelsens omfang

5.1.1 Bebyggelsesprocenten må være maks. 15 % for planområdet.

5.1.2 Der må i planområdet opføres følgende bebyggelse:

- Maks. 50 feriehytter, på hver maks. 80 m² og en terrasse på maks. 30 m². Terrasser må opføres op til 1 m over terræn.
- Ankomstbygning på maks. 650 m²
- Wellnessbygning på maks. 300 m²,
- Familiehus med ferieboliger og opholdsarealer på maks. 400 m² samt
- Læskur til dyrehold, bålhus, affaldsdepot, teknikrum, cykeldepot, vaskeri samt fryse- og kølerum på i alt maks. 300 m².

§5.2 Bebyggelsens højde

5.2.1 Bebyggelse må opføres i én etage.

5.2.2 Fællesbygninger må opføres med en højde på maks. 7 m målt fra terræn.

5.2.3 Øvrig bebyggelse må opføres med højde på maks. 5 m målt fra terræn.

Note til §5.2 Bebyggelsens højde

Fællesbygninger omfatter wellness- og ankomstbygninger samt familiehus.

§5.3 Bebyggelsens placering

§ 5.3.1 Alt byggeri og alle aktivitetsanlæg skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt, dog undtagen et velkomstskilt ved adgangen fra Højstrupvej, jf. § 7.10.

§ 5.3.2 Hytter skal placeres i klynger, på række eller sammenbygget, jf. bilag 3.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Facader

Al bebyggelse skal opføres med facader i træbeklædning.

§6.2 Tage

§ 6.2.1 Tage må kun opføres med ensidig taghældning mellem 5 ° og 15 ° eller som symmetriske saddeltage med hældning mellem 25 ° og 45°. Dette er også gældende for sekundært byggeri.

§6.2.2 Tage skal udføres i tagpap, tegl eller metal eller som grønne tage, Der må opsættes solcelleanlæg på tage, jf. § 9.4.

§6.3 Farver

§ 6.3.1 Facader og legeredskaber skal opføres i træets naturlige farver, olieret eller med farver inden for skalaen af jordfarver samt sort og hvid, jf. oversigt over jordfarver i afsnittet om lokalplanens indhold.

§ 6.3.2 Tagmaterialer skal være sorte eller grå med en glansværdi på maksimalt 15.

§6.4 Sekundært byggeri

Sekundært byggeri og legeredskaber skal opføres i træ som det primære materiale.

Note til §6.4 Sekundært byggeri

Sekundært byggeri er skure, bålhus, affaldsdepot og cykeldepot.

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Aktivitetsanlæg

Der må i lokalplanområdet indenfor byggefeltet etableres følgende aktivitetsanlæg:

Fodboldbane på op til 1200 m²,

Flexbane på op til 400 m²,

Minigolf på op til 500 m²,

Bålsted med hytte på op til 250 m²,

Dyrefold til ikke-erhvervsmæssigt dyrehold på op til 1000 m²,

Soppebasin/svømmesø på op til 99 m²,

Legepladser uden defineret øvre grænse, samt

Tumblebakker og jordvolde på op til 2 m over terræn.

Aktivitetsanlæggene skal placeres minimum 40 m til boligskel, se bilag 2, og i princippet med placering som vist på bilag 3.

§7.2 Beplantning

§ 7.2.1 Der skal etableres et minimum 5 m bredt afskærmende og levende læhegn bestående af minimum 3 rækker planter i overensstemmelse med kortbilag 2. Læhegnet mod naboejendomme skal bestå af lavere buske og træer med en maks. højde på 4 meter, se bilag 2.

§ 7.2.2 Beplantning skal foretages med udgangspunkt i fire beplantningszoner - det levende hegn, overgangszonen, frugtlunden og lommerne, jf. bilag 4.

§ 7.2.3 Beplantning skal bestå af hjemmehørende arter, jf. plantelisten bilag 4.

§ 7.2.4 Med undtagelse af veje, stier, aktivitetsanlæg og terrasser, jf. § 8.6. må ubebyggede arealer ikke befæstes.

§7.3 Hegn

Der må opsættes op til 3 m højt trådhegn om aktivitetsanlæg.

§7.4 Belysning

§ 7.4.1 Belysning på veje, stier, parkeringsarealer og bygninger skal udføres med nedadrettet og afskærmet lyskilde og have en maksimal lyspunkthøjde på 1,3 m over terræn. Undtaget er aktivitetsanlæg, hvor der må opsættes lamper, lygtepæle og lignende med en lyspunkthøjde på maks. 3 m over terræn. Belysning skal også her være nedadrettet og lyskilden afskærmet.

§ 7.4.4 Der må ikke etableres belysning på øvrige grønne arealer

§7.5 Affald

Der kan etableres en fælles miljøstation med placering i princippet som vist på bilag 2. Miljøstationen skal placeres maks. 10 m fra fællesparkeringsarealer og min. 10 m fra ferieboliger.

§7.6 Skiltning

§ 7.6. 1 Der må inden for byggefeltet kun opsættes

- oversigtsplancher uden størrelsesbegrænsning på terræn.
- information på facader vedr. navn og funktion samt
- vejvisningsskilte på terræn

§ 7.6.2 Udenfor byggefeltet må der kun opsættes et skilt med placering ved adgang til feriebyen fra Højstrupvej. Skiltet må maks. være 1 m² og skal etableres, så oversigtsarealer respekteres, se bilag 2.

§ 7.6.3 Skilte må maksimalt have en højde på 2 m over terræn.

§ 7.6.4 Skilte må ikke bevæge sig, blinke, lyse eller belyses særskilt.

§7.7 Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m. Undtaget er anlæg til regnvandshåndtering, etablering af soppesø/svømmesø og anlæggelse af bakker og jordvolde.

§7.8 Regnvandshåndtering

Der må etableres regnvandshåndtering, herunder vandløbslignende nedsænkninger, regnbede, regnvandsbassiner og lignende, i princippet som vist på bilag 3.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Lokalplanen vejbetjenes fra Højstrupvej og fra Rødvig Ferieby, som vist på kortbilag 2.

§8.2 Veje

§ 8.2.1 Der skal anlægges en ankomstgivende vej som tilløber den ensrettede vej, som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 8.2.2 Der skal anlægges en ensrettet vej som vist i princippet på kortbilag 2.

Note til §8.2 Veje

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt

§8.3 Vejudformning

§ 8.3.1 Den ankomstgivende vej skal udlægges med en bredde på 7 m og anlægges med en bredde på 5,5 m.

§ 8.3.2 Den ensrettede vej skal udlægges med en bredde på min. 6 m og anlægges med en bredde på min 3 m.

§8.4 Stier

§ 8.4.1 Stier skal udlægges med en bredde på 2 m og anlægges med en bredde på min. 1,2 meter.

§ 8.4.2 Stier skal anlægges i et bugtet netværk i princippet som vist på bilag 3.

§8.5 Parkering

§ 8.5.1 Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. lejlighed/værelse til leje. Derudover skal der etableres 20 parkeringspladser til ankomstbygningen.

§ 8.5.2 Parkering skal etableres som fællesparkering.

§ 8.5.3 For hver 10 parkeringsbåse skal der min. anlægges en handicapplads med en størrelse på 3,5 mx 5 m.

§8.6 Materialevalg

§ 8.6.1 Veje skal anlægges i grus, og hvor trykket er stort må benyttes knust asfalt og beton.

§ 8.6.2 Stier skal anlægges med flis, træ, board walks (træ), græs og grus.

§ 8.6.3 Parkering må ud over ovenfor nævnte materialer, desuden anlægges i græsarmring.

§ 8.6.4 Der må ikke anvendes granitskærver og faste belægningssten, herunder belægningssten, asfalt, armeringssten og lignende.

§8.7 Oversigtsarealer

Oversigtsarealerne ved adgangen til Højstrupvej skal opretholdes og friholdes for beplantning mv., som er højere end 0,8 meter, jf. bilag 2.

9. Tekniske anlæg

§9.1 Antenner, paraboler o.l.

Antenner og paraboler må ikke være synlige fra omkringliggende veje, stier og grønne områder.

§9.2 Ledninger, kabler mv.

Ledninger skal fremføres som jordkabler.

§9.3 Solenergianlæg og varmepumper

§ 9.1.1 Solfangere og solceller må kun integreres i taget/facade eller opsættes med samme hældning og farve som taget/facaden, så der opnås et helstøbt udtryk. Anlægget inkl. lister, beslag og lign. skal have samme farve som taget.

§ 9.1.2 Tekniske anlæg og installationer på den enkelte bygning (f.eks. varmepumper, ventilationsanlæg og lign) skal inddækkes med listebeklædning eller nævnte facadematerialer.

10. Betingelser for ibrugtagning

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Stevns Kommunes tilladelse, før:

- Den afskærmende beplantning, det levende hegn, er etableret i overensstemmelse med § 7
- At vejnettet er anlagt i overensstemmelse med § 8, jf. bonusvirkningen § 2.3 og kortbilag 5.2.
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med § 8
- Bebyggelse er spildevandskloakeret og regnvandshåndtering anlagt i overensstemmelse med § 9.3.

11. Servitutter

§11.1 Ophævelse af servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, tilsidesættes af lokalplanen

12. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 års offentliggørelse af lokalplanforslaget.

§12.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

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

§12.2 Eksisterende lovlige forhold

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

§12.3 Handlepligt

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

§12.4 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.

§12.5 Naboorientering

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

§12.6 Ny lokalplan

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

§12.7 Ekspropriation

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

§12.8 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.

11,5

14^a

11

Strandgabsvej

16^d

16^e

16ⁱ

16^k

16^h

Højstrupvej

11

11

10,5

10

15^o

9,5

9

8,5

8

7,5

7

6,5

6

5,5

17^a

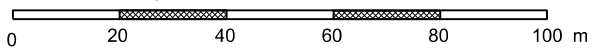
16^{bc}

16^a

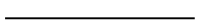
15^a

Havnelev ejerlav

Bilag 1
Matrikelkort
1:1000



Lokalplangrænse



Skel



Bygninger, eksisterende



Nuværende højdekurver

14^a

Strandgabsvej

Højstrupvej

16^d 16^e

16ⁱ

16^k

16^h

16^f

17^a

A

15^{eh}

16^{bc}

16^a

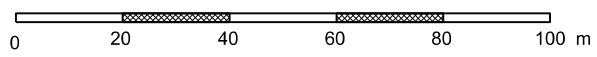
Havnelev ejerlav

- ● ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Skel
- - - Byggefelt
- A Bonusvirkning
- Ensrettet vej
- Ankomstgivende vej

- Fælles miljøstation
- Levende hegn
- Adgang
- Oversigtsareal
- Ingen aktivitetsanlæg
- Beplantning maks. 4 m.

- Fælles miljøstation
- Levende hegn
- Adgang
- Oversigtsareal
- Ingen aktivitetsanlæg
- Beplantning maks. 4 m.

Bilag 2
Anvendelseskort
1:1000



Bilag 3
Illustrationsplan
1: 1000



Lokalplangrænse



Regnvandsforløb



Vej



Sti



Beplantning

Feriehytter

BILAG 4**LOKALPLAN****BILAG 4 - Planteliste**

Bilag 4 har til formål at sikre områdets naturpræg med varierede plantearter, og som giver specifikke rummelige effekter i de 4 udvalgte plantezoner: Det levende hegn, overgangszonen, frugtlunden og lommerne. Plantelisten tager udgangspunkt i områdets naturligt hjemmehørende planter, samt hjemmehørende planter, der efter Stevns Kommunes vurdering harmonerer med området.

Zone	Art	Botanisk navn
Det levende hegn		
	Hunderose	Rosa canina
	Slåen	Prunus spinosa
	Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna
	Skovæble	Malus sylvestris
	Hassel	Corylus avellana
	Alm. hæg	Prunus padus
	Fuglekirsebær	Prunus avium
	Stilkeg	Quercus robur
Overgangszonen		
	Alm. hylde	Sambucus nigra
	Mirabelle	Prunus domestica mirabelle
	Navr	Acer campestre
	Alm. røn	Sorbus aucuparia
	Fuglekirsebær	Prunus avium plena
	Fuglekirsebær	Prunus avium
	Småbladet lind	Tilia cordata
	Avnbøg	Carpinus betulus
	Skovfyr	Pinus sylvestris
Lommerne		
	Alm. hylde	Sambucus nigra
	Alm. røn	Sorbus aucuparia
	Fuglekirsebær	Prunus avium plena
	Fuglekirsebær	Prunus avium
	Skovfyr	Pinus sylvestris
Frugtlundene		
	Sødkirsebær	Prunus
	Kræge	Prunus domestica ssp.
	Skovæble	Malus sylvestris
	Spiseæble	Malus domestica
	Pære	Pyrus communis
	Blomme	Prunus domestica

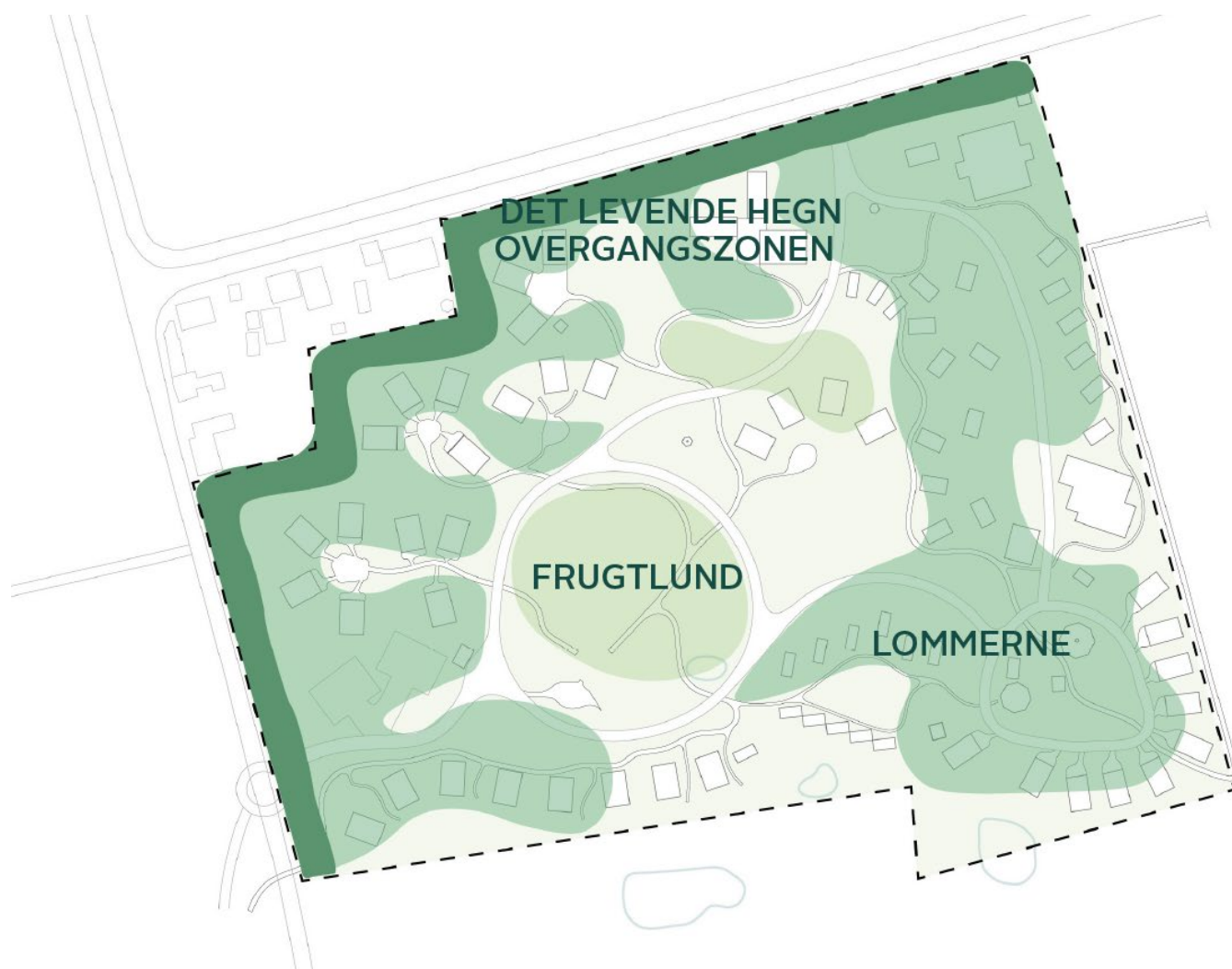
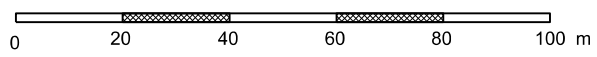
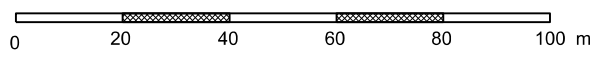


Fig.1. De fire plantezoner.

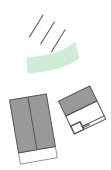


Bilag 5.1
 1:1000
 Bonusvirkning
 Regnvandsystem
 Nye bakker
 Beplantning

- ● ● ● ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Bonusvirkningsareal
- Det levende hegn
- Overgangszonen
- Lommerne
- Frugtlunden
- Oversigtsareal
- Jordvold om fodboldbane
- Regnvandsforløb m/ nedsænkninger
- Nye bakker

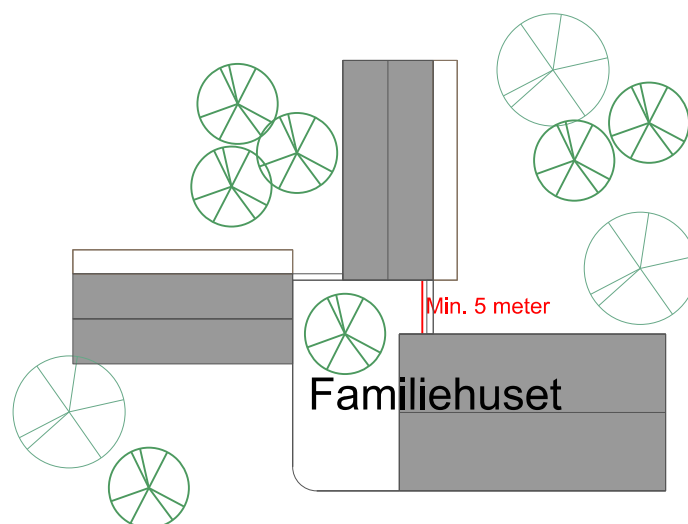


Lokalplangrænse
 Bonusvirkningsareal
 Vej
 Sti



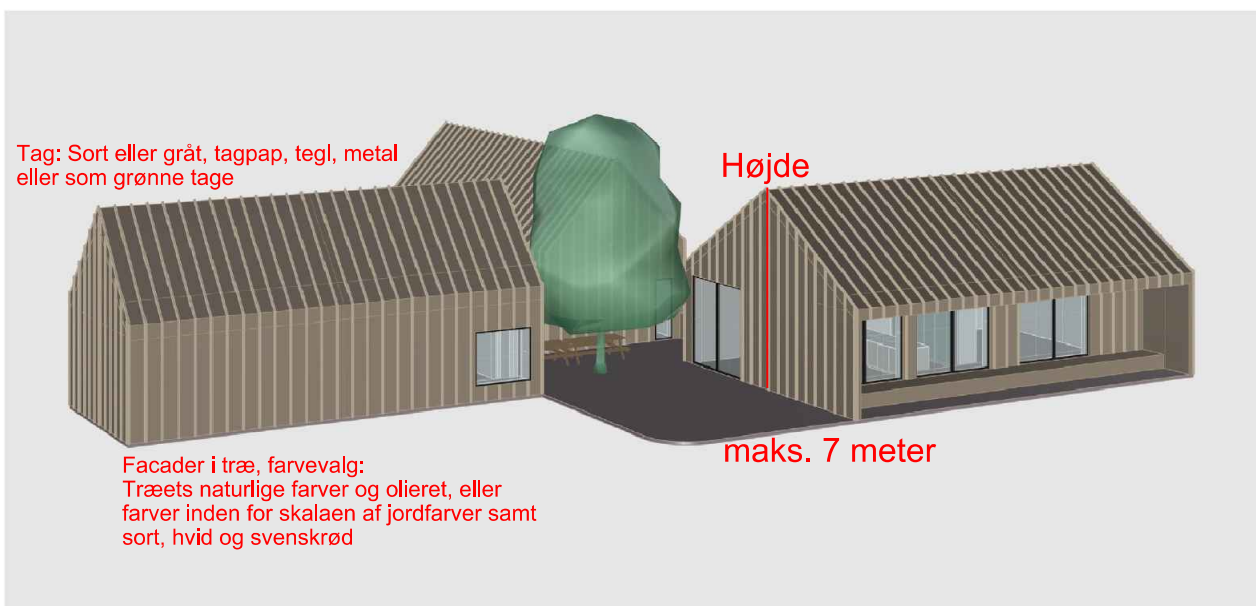
Parkering
 Feriehytter

Bilag 5.2
 1:1000
 Bonusvirkning
 Vej, sti og parkering
 Bebyggelse
 Aktivitetsanlæg



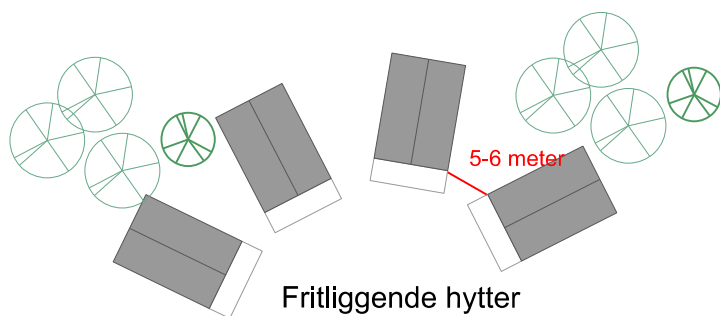
1 familiehuskompleks på i alt maks. 400 m²
samt 150 m² terrasse.
Terrasser må hæves til maks. 1 m over terræn.

Familiehuset

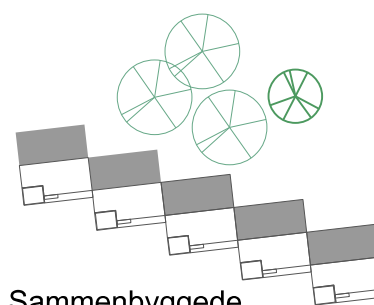


Illustrationen er et eksempel på facader af familiehuset.

Bilag 5.3
Bonusvirkning
Familiehus



Fritliggende hytter



Sammenbyggede hytter

Hytter

Der må opføres
 8 Solnedgangshytter 2. på hver 80 m² og 20m² terrasse.
 6 Solnedgangshytter 1 på hver 25 m² og 25 m² terrasse
 4 Skovhytter på hver 25 m² og 25 m² terrasse.
 3 A hytter på hver 25 m² og 25 m² terrasse.
 4 B hytter på hver 80 m² og 20m² terrasse.
 Terrasser må hæves til maks. 1 m over terræn.

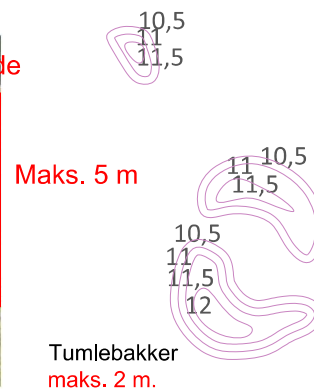


Illustrationen er et eksempel på facader af hytter, sammenbyggede solnedgangshytter. Højdemål gælder alle hytter, afstandskrav gælder fritliggende hytter.

Bilag 5.4
 Bonusvirkning
 Hytter

Læskur Maks. 50 m²

Illustrationerne er eksempler på udformning sekundær bebyggelse.

Bålhus Maks. 50 m²

Maks. 2 m



Jordvold

Aktivitetsanlæg

Materialer: Bålhytte og læskur samt legeredskaber skal etableres i træ i træets naturlige farver, olieres eller farves sort, hvid eller svenskrød.

Tumlebakker
Maks. 2 mDyrehold
1000 m²Fodboldbane
1200 m²Naturlegeplads
600 m²Bålsted og
fællesspising
300 m²Minigolf
600 m²Svømmesø
99 m²

Bilag 5.5
Bonusvirkning
Aktivitetsanlæg