

Referat fra plan, Miljø og Teknikudvalget, Stevns kommune. Tirsdag d. 7. februar 2023, kl. 15:00

Ikke til stede: Steen S. Hansen (A)

Faktabox:

Artikel i Dagbladet den 13.2.23 oplyser, at der bliver holdt fælles formøde om både udvidelsen af Rødvig Ferieby samt det nye sommerhusprojekt, som har fået navnet Bastkjær.

Formødet er en del af lokalplanlægningen og afholdes i Rødvig Ferieby torsdag den 16.3.23 kl. 19

Bestyrelsen Grundejerforeningen Pilevang.



Link til udvalgets samlede dagsorden/referat med bilag: <https://stevns.dk/politik-demokrati-and-indflydelse/dagsordener-and-referater?agendaId=c9efdcf2-74b9-4b48-9c3d-485dbb81cde6>

214. Igangværende planlægning/lokalplan - Orientering

Resume

Plan, Miljø og Teknik orienteres om igangværende lokalplaner og kommuneplantillæg samt status på de enkelte planer.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. Skema for igangværende lokalplaner og planlægning samt orienteringspunkter tages til efterretning.

Beslutning

Ikke til stede: Steen S. Hansen (A)

Udvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagens gang

Plan Miljø og Teknik

Beskrivelse af sagen

Plan Miljø og Teknik orienteres om igangværende planlægning, Lokalplaner og kommuneplantillæg samt status på de enkelte planer. Oversigten fremgår af bilag. Af oversigten fremgår hvornår lokalplansagerne har været politisk behandlet, således at det er muligt for interesserede at fremsøge referater på Stevns kommunes hjemmeside.

- Lokalplan for sommerhusområde ved Bastkær i Rødvig, er igangsat igen med en ny bygherre som holder sig inden for rammerne af, hvad der blev godkendt på Plan, miljø og Tekniks møde den 17. august 2021.

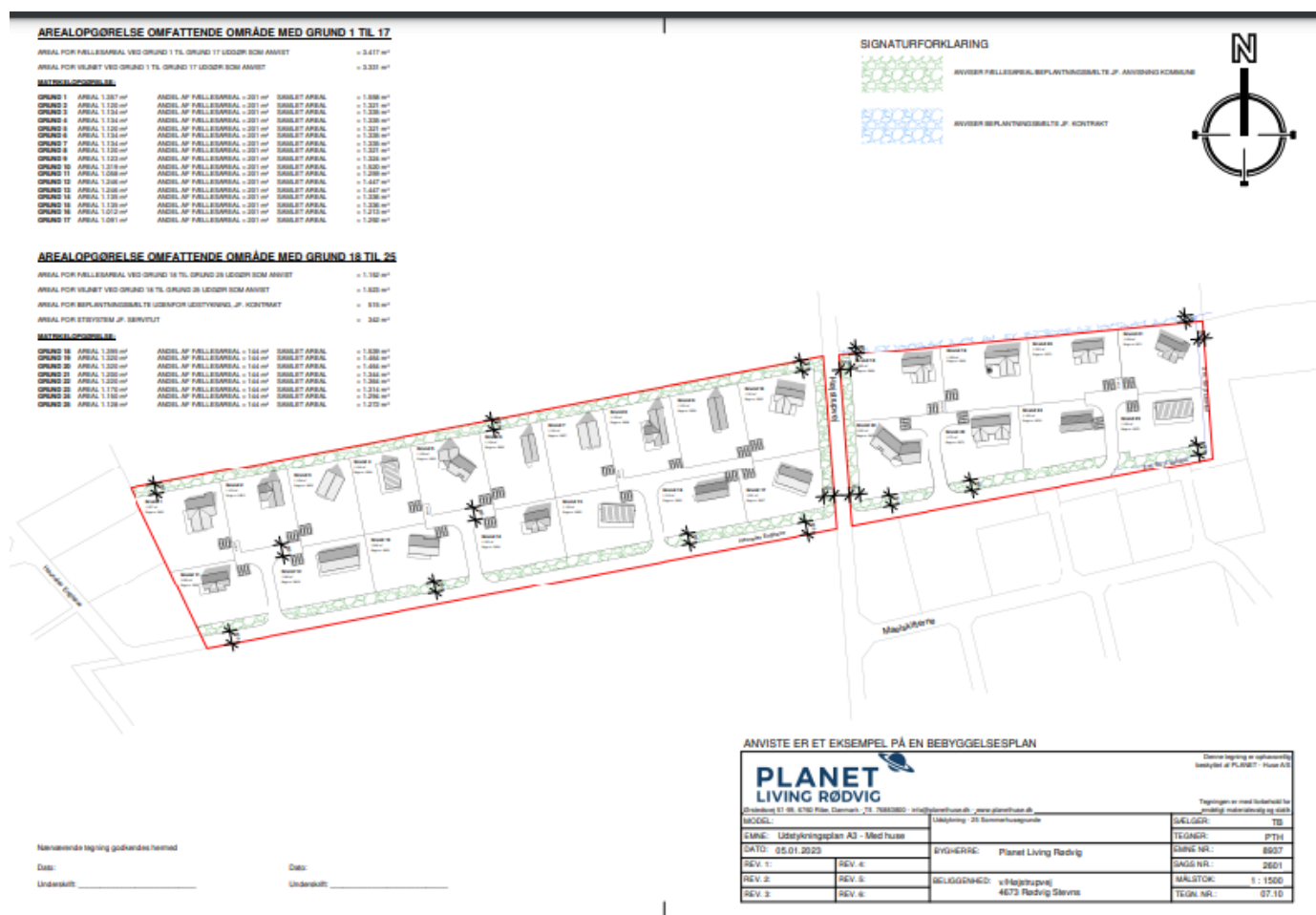
Udstykningsforslaget er blevet bearbejdet således at området fremstår mere grønt og åbent og sammenhængen med de eksisterende områder er blevet forbedret. Der etableres en afskærmende beplantning mod det åbne land og de andre sommerhusområder, beplantningen etableres på arealer som er udlagt til fællesarealer, og som grundejerforeningen er ansvarlig for. Ovenstående gør at forvaltningen genoptager lokalplanprocessen og der skal fastsættes en dato for et formøde. Se bilag 2.

- Der har d. 12. september 2022 været afholdt formøde for Lokalplan Højeruplund. På formødet var det overvejende de trafikale forhold samt trappen ved klinten der var fokus på og ikke så meget selve hotelbygningen og de nære omgivelser omkring hotellet. Selskabet Højeruplund har nu udarbejdet et konkret projekt for omdannelse af museumsbygningen til hotel som kan præsenteres for borgerne og der skal på den baggrund fastsættes en dato til et formøde, som omhandler hotelbygningen og de nære omgivelser.
- Orientering om henvendelse til Planklagenævnet vedrørende uddybende spørgsmål i forbindelse med afgørelse i klagesag om kommunens afslag på godkendelse af grundejerforeningsvedtægter for Nicolinelund 2.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ikke relevant for sagen.

[Bilag 2](#)
[sagsoversigt 19.01.2022](#)



219. Lokalplan og kommuneplantillæg for udvidelse af feriebyen i Rødvig - Beslutning

Resume

Plan, Miljø og Teknikudvalget skal beslutte, om der skal udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for en udvidelse af Rødvig Ferieby i Rødvig.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. anmodningen om udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan godkendes, under forudsætning af, at der udarbejdes plangrundlag for ansøgers egen regning og risiko.
2. der fastsættes en dato for formøde om lokalplanen.

Beslutning

Ikke til stede: Steen S. Hansen (A)

Ad 1: Udvalget godkender indstillingen

Ad 2: Udvalget godkender, at der afholdes formøde om lokalplanen.

Sagens gang

Plan, Miljø og Teknik

Beskrivelse af sagen

Forvaltningen har modtaget en anmodning om at udarbejde lokalplan og kommuneplantillæg, som gør det muligt at udvide Rødvig Ferieby beliggende Strandgabsvej 29 i Rødvig. Området ligger ud til Strandgabsvej og Højstrupvej og er omfattet en del af matr.nr. 15eh, Havnelev By, Havnelev.

Ansøgningen

Rødvig Ferieby A/S har købt og inddraget et areal på ca. 33.000 m² som støder op til den eksisterende ferieby med det formål at etablere flere feriehytter med henblik på at øge overnatningskapaciteten i området. Feriebyen vil herefter udgøre et samlet areal på ca. 49.000 m². Forudsætningen for arealoverførslen og den endelige ophævelse af landbrugspligten forudsætter, at der er vedtaget en lokalplan for området senest d. 1. april 2024.

Rødvig ferieby A/S anmoder på denne baggrund at få udarbejdet et plangrundlag som muliggør en udvidelse af feriebyen med 45 nye feriehuse, hvoraf 15 er på 25 kvm og 26 er på 8 kvm, en ankomstbygning på 552 kvm, en wellnessbygning på 300 kvm samt et familiehus på 300 kvm. Herudover mindre tilhørende bygninger, som affaldsdepot, vaskeri, cykeldepot mv. på 250 kvm. Alle huse opføres i træ i jordfarver, overvejende med sadeltag og enkelte med fladt eller let hældende tag. En del af bebyggelsen ønskes opført med en højde på 7 meter, som den eksisterende lokalplan også giver mulighed for.

Bygningerne placeres i en beplantning, som opdeles i fire beplantningszoner med hver deres funktion og udtryk. Beplantningen vil bestå af hjemmehørende arter, som højner biodiversiteten i området.

Indkørsel til området, vil foregå dels fra den eksisterende indkørsel på Strandgabsvej og dels via en ny indkørsel fra Højstrupvej. Parkering vil foregå dels på en større parkeringsplads ved indkørslen til Højstrupvej og dels som små lommer langs vejen der løber gennem området. Derudover etableres der en flexparkeringsplads, som kan anvendes ved større arrangementer. Der etableres stier igennem området, som har forbindelse til de eksisterende kløverstier i Rødvig.

Området er spildevandkloakeret og regnvand håndteres på grunden, blandt andet ved etablering af grøfter og vandløb.

Plangrundlag

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens Rammeområde 4R2 – Ferie og fritid Strandgabsvej I, som udlægger området til rekreative formål. 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. Støj, belysning, bygninger og anlæg skal begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne. Den maksimale bebyggelsesprocent er på 15. Der kan opføres bebyggelse i en etage med en højde på 4 meter. Bygninger og anlæg skal tilpasses landskabet og den omkringliggende bebyggelses karakter.

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår den maksimale højde på byggeri. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, som muliggør opførelse af byggeri med en maksimal højde på 7 meter. Inden der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg, skal der foretages en offentlig høring på 4 uger, hvor der indkaldes til ideer og forslag til planlægningen.

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone. Lokalplanen udarbejdes med bonusvirkning, hvilket betyder at lokalplanen bestemmelser erstatter de landzonetilladelser i medfør af planlovens § 35, der ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Miljøvurdering og VVM

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg, skal der foretages en screening af projektet i henhold til miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), for at vurdere om planen har så væsentlig indvirkning på miljøet, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 12c) som omfatter feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde. Projektet er således også screeningspligtigt i forhold VVM.

Retsgrundlag

Planloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ikke relevant for sagen.

[Startskema](#)

[Lokalplanområde](#)

[Rødvig Ferieby Projektforslag](#)



Lokalplan for udvidelse af feriebyen i Rødvig