

Lokalplan nr. 210 for Højeruplund

VEDTAGET AF STEVNS KOMMUNALBESTYRELSE

D. 04.11.2025 OG IKRAFTTRÅDT D. 07.11.2025



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og formål	3
Området	5
Lokalplanens indhold	11
Anden planlægning	15
Anden lovgivning	20
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	36
10. Miljø	37
11. Grundejerforening	38
12. Betingelser for ibrugtagning	39
13. Lokalplan	40
14. Servitutter	41
15. Retsvirkninger	42
Kort og bilag	44
Kortbilag 1 – Matrikelkort og områdegrænse	45
Kortbilag 2 - Arealanvendelse og delområder	46
Kortbilag 3 – Illustrationsplan	47
Kortbilag 4A – Bindinger kultur og kirke	48
Kortbilag 4B - Bindinger natur og geologi	49
Kortbilag 5 – Beplantningsprincip	50
Bilag 6 - Servitutoversigt	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

Højeruplund indgår i Destination Stevns Klint sammen med syv andre perler, som ligger langs klinten fra Rødvig i syd til Bøgeskov Havn i nord. I overensstemmelse med Udviklingsplanen for Stevns Klint som blev godkendt af kommunalbestyrelsen i juni 2020, ønsker Stevns Kommune at give området et arkitektonisk løft samt tilføre nye funktioner, der kan forbedre den rekreative oplevelse af området og styrke den samlede besøgsoplevelse.

Højeruplund er et yndet udflugtssted på grund af stedets unikke beliggenhed, idylle atmosfære og udblik over Stevns Klint, som er UNESCO verdensarv. Både borgerne i landsbyen, lokale og besøgende benytter området til udflugter med familien, skoleklasser, picnicking på det store græsareal og til at opleve klinten fra strandsiden. Cykelruten Berlin-København går forbi Højerup, hvilket bidrager til et stigende antal cykel- og motionsturister. Traktørstedet er velbesøgt hele året rundt og områdets faciliteter med legeplads, græsareal og kulturhistorie betyder, at uddannelsesinstitutioner fra grundskole til universitet besøger Højerup for at opleve og studere klinten.

Højerup er et af favoritstederne blandt turister, der besøger Stevns Klint. 42 % har besøgt Højerup på deres tur til Stevns Klint og 17 % startede deres tur i Højerup. Synet af den ikoniske kirke på kanten af klinten er et trækplaster i international klasse.

Parkering ligger i dag centralt placeret midt i området mellem Mindelunden, de to kirker, traktørstedet og de grønne græsarealer, hvilket betyder at parkeringspladsen optager den bedste placering for oplevelsen af Højeruplund. Det bidrager hverken til områdets udtryk eller giver optimale forhold for ind- og udkørsel, hvorfor det kan være svært at orientere sig, når man besøger området første gang.

En omlægning af parkeringspladsen vil bidrage til at løse de trafikale udfordringer, der opleves i dag. Samtidig vil en omlægning, hvor man trækker parkeringen væk fra det centrale område, åbne op for kigget mod øst og dermed styrke wayfinding og orienteringen i området. Parkeringsområdet ønskes derfor optimeret ved at det flyttes ud af områdets centrale del, så det ikke længere dominerer og blokerer udsigten til den gamle kirke og klinten. En ny placering af parkering og ændrede adgangsforhold vil styrke og højne kvaliteten af hele området, samt give mulighed for at skabe en forplads, der forbinder den nye og gamle kirke samt traktørstedet og give fri udsigt til havet og klintekanten.

Etablering af en forbindelse i form af en ny trappe ned til stranden og gangbro langs klinten vil forbedre tilgængeligheden og give den besøgende bedre mulighed for at se klintens lag på nært hold.

I 2018 flyttede Østsjælland Museum deres kulturhistoriske udstilling og formidlingsfaciliteter til Faxe og solgte derefter museumsbygningen til Selskabet Højeruplund som forvalter og vedligeholder området heriblandt Højerup Gl. Kirke.

Selskabet Højeruplund ønsker at bruge bygningen og dertilhørende områder aktivt i udviklingen af Højeruplund med fokus på vækst og turisme. Museumsbygningen ønskes i fremtiden anvendt til virksomhed med overnattende gæster med mulighed for servering, samt mulighed for kulturelle og rekreative aktiviteter.

Erhvervsministeren har d. 9. november 2015, med forlængelse d. 6. november 2020, givet tilladelse efter Forsøgsordningen for kyst- og naturturisme, til tiltag inden for det gældende rammeområde. Forsøgsordningen har til formål at styrke dansk kyst- og naturisme og derved skabe bedre grobund for arbejdspladser, blandt andet indenfor hotel- og restauration, feriehusudlejning, oplevelsesøkonomi, detailhandel, byggeri og transport

Stevns Kommune har modtaget fondsmidler fra Nordea-fonden og RealDania til etablering af en ny trappe og gangbro på klintekanten. Der er ikke modtaget fondsmidler til madpakkehus og udsigtsplatform og projekterne indgår derfor ikke i lokalplanen.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for et arkitektonisk, funktionelt og oplevelsesmæssigt løft blandt andet ved en reorganisering af området samt ved tilføjelse af nye funktioner og forbedring af de eksisterende. Lokalplanen skal muliggøre etablering af en ny trappe og gangbro på klintekanten og langs med klinten, ny placering af parkeringsplads, ny adgangsvej, etablering af en ny legeplads samt muliggøre en ændret anvendelse af den tidligere museumsbygning til overnatningssted samt kulturelle og rekreative aktiviteter.

Derudover skal lokalplanen sikre, områdets naturmæssige, landskabelige, kulturhistoriske og rekreative interesser samt offentlighedens adgang til området.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er på ca. 4.3 ha og er omfattet af matr. nr. 3k, 3r, 3t, 3u, 3v, 3q, 31, 41b, 43 samt dele af matr. nr. 3e, 3ø, 36 og 44 samt vejarealet 7000a, alle Højerup By, Højerup. Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Området er en del af en større rekreativt område Højeruplund, som ligger for enden af Højerup Bygade helt ude til klintekanten. Hovedparten af området er ejet af Selskabet Højeruplund, som er en privat forening der blev stiftet i 1910 med det formål at "højne den fædrelandskærlige samfølelse i vort folk" ved blandt andet at holde nationale, kulturelle og kirkelige møder samt rejse mindesten. Den daværende ejer af Gjorslev Gods skænkede i 1911 lunden "Højerup Lund" til selskabet.

Ved indgangen til området ligger den eksisterende parkeringsplads, som er delvis asfalteret. Fra parkeringspladsen løber flere grusbelagte stier ud i området og til Mindelunden. De øvrige åbne arealer er udlagt i græs. Den sydlige del af det græsbelagte område bruges til rekreative formål og bufferparkering. Her ligger også områdets legeplads. Fra området går der en stejl ståtrappe ned til stranden. Indenfor området er der givet tilladelse til at placere flere flytbare borde og bænkesæt. I nærheden af indgangen til kirkegården til Højerup Gl. Kirke er der placeret en flagstang. Langs den østlige del af området løber der en grusvej, der indgår som del af de overordnede stisystem langs Stevns Klint.

Indenfor området er der en tidligere vandingssø, kaldet Kirkekæret. Ved Kirkekæret ligger Mindehuset også kaldet Fiskerhuset, hvorfra der i sommermånederne er forskellige udstillinger samt salg af husflid. Huset som formentligt er bygget i 1820, lå oprindeligt Højerup Bygade 3 og blev i 1948 flyttet til den nuværende placering, som et eksempel på et almindeligt gadehus fra Højerup.

Den anden bygning indenfor lokalplanområdet er den tidlige museumsbygning som blev bygget i 1958, med inspiration fra vikingeborgen ved Trelleborg. Bygningen fungerede som museum indtil 2018 og ejes i dag af Selskabet Højeruplund.

Indenfor området er der en del ældre og nyere beplantninger. Ud mod klinten består beplantningen af en skovlignende beplantning med en del ældre egetræer. Omkring Kirkekæret er der en del ældre træer som birk, pil og ask, enkelte yngre egetræer og to stynede lindetræer. Øst for den tidligere museumsbygning ligger Stevns egnsarboret, som blev etableret i 1994 og er en samling af egnstypiske træer og buske, der er naturlig hjemmehørende i området. Derudover er der også indslag af andre mere eksotiske træer som tulipantræ, valnød og ægte kastanje.

Billeder:

1. Tidligere museumsbygning og alléen 2. Højerup Kirke 3. Traktørstedet 4. Tidligere museumsbygning og parkeringsplads set mod vest 5. Området set fra trampestien 6. Fiskerhuset









Omgivelser

Lokalplanområdet ligger ved Stevns Klint øst for Højerup og omkranses af mark mod vest, overdrev mod syd, Østersøen og Gl. Højerupkirke og mod øst samt Mindelunden Traktørstedet, Højerup Kirke og ejendommene Højerup Bygade 31-35 mod nord. Omkring 100 meter vest for området ligger Højerup landsby, som består af enfamlehuse og enkelte gårde omkring et stort og centralt gadekær. Mellem landsbyen og Højeruplund ligger der en håndfuld enfamleliehuse, fra 1900 tallet, med forskelligartet udtryk og arkitektur. Adgangen til området foregår af Højerup Bygade med en bevaringsværdig Lindeallé. De bevaringsværdige bygninger i tilknytning til området udgøres af Højerup Kirke, Højerup Gl. Kirke og ejendommen Højerup Bygade 35.



Højerup Gl. kirke og parkeringsplads

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanen er opdelt i to områder, hvoraf område A er udformet som en detaljeret lokalplan, og område B er en overordnet rammeplan, der har til formål at ændre anvendelsen af den tidligere museumsbygning. Der vil senere blive udarbejdet en lokalplan for område B med yderligere bestemmelser.

Gennem en reorganisering af området, hvor parkeringsarealet flyttes til en del af det nuværende arboret og marken syd for den tidligere museumsbygning, genskabes den klare forbindelse mellem landsby og kirke. Der skabes samtidig et roligt og sammenhængende grønt rum med mulighed for rekreativt ophold og aktiviteter.

Centralt i ankomstrummet, hvor de to visuelle akser møder hinanden – og hvor områdets stiforbindelser møder hinanden ved traktørstedet – placeres en mindre ankomst- og formidlingsplads i form af et hævet plateau, der skaber et centralt samlingspunkt og opholdssted. Pladsen vil også fungere som afsætningsmulighed til traktørstedet og kirken.

Den eksisterende sti og trappe fra det højtliggende ankomst- og besøgsområde ned til stranden og det gamle skred fra 1928 erstattes af en ny forbindelse, der i højere grad styrer de besøgendes bevægelse ned af klinten og på den nedstyrtede kirkegård. Der etableres et forløb, der bidrager til en oplevelse af en samlet forbindelse, som samtidig sikrer en bedre tilgængelighed der ikke påvirker det følsomme landskab og den beskyttede natur.

I det eksisterende arboret, der er en samling af egnstypiske træer og buske, bibeholdes beplantningen i det omfang, det er muligt i forhold til de nye parkeringsarealer og stiforbindelser. Arboretet bliver suppleret med nye træplanter, der er naturligt hjemmehørende i området, således at området omkring den tidligere museumsbygning fremstår som en sammenhængende grøn lund med lysninger.

Den tidligere museumsbygning kan anvendes til kultur og rekreative aktiviteter eller som overnatningssted, hvilket i det sidste tilfælde vil kræve udarbejdelse af en lokalplan.

Ankomstplads og vendeplads

Højerup Bygade bibeholdes i nuværende bredde på omkring 6 meter. Vejen leder hen til en ny ankomstplads til området med mulighed for afsætning til traktørstedet, Højerup Kirke og Stevns Klint. Pladsen forbeholdes bløde trafikanter og ophold, men dimensioneres så busser, renovationsbiler og varebiler har mulighed for at foretage afsætning samt vende. Centralt på pladsen etableres et hævet plateau, der fungerer som samlingssted og formidling af områdets geologi. Plateauet udføres i kalksten fra klinten eller med lokal terrazzo bestående af tilslag af store sten fra området.

Vej til parkeringsplads og vendeplads

I den vestlige del af området etableres ankomstvej til parkeringsarealet. Vejen dimensioneres, så det er muligt for at busser at passere hinanden, dog i en bredde af maks. 7 meter. Vejen ender i en vendeplads der er dimensioneret til at busser på 15 meter, kan benytte den.

Busparkering

Langs den nye ankomstvej til parkeringsarealet anlægges afsætning- og parkeringsareal for 3 busser. Busparkeringsarealet anlægges i grus og markeres med granitkant.

Parkering

Der udlægges et nyt areal til omkring 100 parkeringspladser i den sydlige del af området med mulighed for handicapparkering nærmest indgangen til området. Parkeringsarealet anlægges i grus eller græsarmering. For en optimal udnyttelse af parkeringsarealet markeres de enkelte båse med en simpel granitkant.

Disponibel parkering

Arealet, som i dag også fungerer som disponibel parkeringsareal fastholdes med ind- og udkørsel fra det nye parkeringsareal. Der udlægges areal til omkring 75 parkeringspladser. Parkeringspladsen etableres i slidstærkt græs eller græsmacadam.

Stier

Stier fra parkeringspladser til indgange anlægges med en bredde på 1,3 – 2,0 meter og må ikke have et længdefald på mere end 40 promille i forhold til at opnå fuld tilgængelighed. Stier belægges med grus, som de øvrige stier i området. Den eksisterende stiforbindelse i den østlige del af området fastholdes og indarbejdes i planløsningen.

Trappe og gangbro

En ny trappe og gangbro skal forbedre tilgængeligheden fra klintekanten ned til vandet og samtidig bidrage til formidling af klintens unikke kulturarv. Det øverste stykke etableres som i dag, med en bearbejdning af det eksisterende terræn med trinforkanter, der leder ned til et trappeforløb med to platforme. Den første platform er vinklet mod det sted, hvor fiskeleret først blev fundet og medens det andet har udsigten ud over havet, som den primære oplevelse. Herfra fører et trappeforløb og gangbro, parallelt med klinten og ender i en platform, hvor det er muligt at komme helt tæt på klinten uden at røre. Forløbet fortsætter i endnu et trappeforløb, der er vinklet mod havet og som ender i en platform. Herfra er der udsigt til den udhængende klint mod nord, inden et sidste trappeforløb fører ned til stranden. Platformene kan evt. suppleres af enkelte formidlende tekster integreret i strukturen. Platformene giver også mulighed for at holde pause og for at de besøgende kan passere hinanden når der er mange der færdes på gangbroen.

Trappe og gangbro etableres på en stålbering som fastgøres på 7-9 betonfundamenter, der er placeret på stranden parallelt med klinten. Hvor det er tekniske påkrævet af hensyn til forsvarlig og stabil fundering, kan der efter en konkret vurdering tillades flere eller andre tilpasninger, såfremt trappe og gangbro fremstår med et svævende og let udtryk og som et samlet hele. På den sidste del af trappen kan der anvendes skruefundamenter.

Forløbet holdes i et enkelt formsprog og en materialitet, der passer til området, så hovedoplevelsen stadigvæk er det storeslåede landskab med kirken på kanten af klinten. Trappe og gangbro udføres som en simpel konstruktion i stål og holdes i en nuance, der matcher klintens farver. De steder hvor der kræves gelænder/lukkede værn kan en del af disse udføres i andre materialer som f.eks. aluminium.

Grænsen for den historiske kirkegård kan markeres med et belægningsskift i dækket. Dette kan f.eks. være i form af et messingbånd – eller skilt.

For at lette adgangen langs stranden kan der på udvalgte steder placeres flade trædesten i kalksten eller lignende.

Arealudlæg for legeplads og aktivitetsområde

Der udlægges et lege- og aktivitetsområde til leg, petanque og lignende aktiviteter. Legepladsen formgives, så den forholder sig til stedets fortællinger og motiverer til leg og læring. Den holdes i et udtryk der afspejler stedets materialer og neutrale farver, så det indpasses det omkringliggende miljø.

Belysning

Belysning holdes efter "Dark Sky" princippet, som betyder at det er muligt at se en klar stjernehimmel, fordi der ikke findes forstyrrende lys fra byen. Der opsættes derfor kun den nødvendige belysning på parkeringsplads og langs stierne fra parkeringspladser til omkringliggende bygninger. Lys på p-pladser og ved indgange udføres som nedadrettet belysning, hvor lyskilden er afskærmet og med en lyspunktshøjde på maks. 1,2 meter. Lys langs stier udføres kun som ledelys eller lav pullerbelysning.

Skiltning og Wayfinding

Som en del af projektet Stevns Klint som løftestang er wayfinding et centralt element med henblik på at guide besøgende gennem området og forbedre deres oplevelse af de mange natur- og kulturoplevelser. Her har skiltning og design en central rolle. Der har været arbejdet med skiltning og wayfinding i en årrække, men arbejdet er endnu ikke færdiggjort. Derudover er der udarbejdet en designmanual for naturområde i Stevns Kommune, som anvendes langs Trampesien. Lokalplanen stiller krav om, at skiltning følger gældende skilte-design.

Afskærmende beplantning

Der skal etableres en afskærmende beplantning i forbindelse med ankomstvejen og parkeringspladsen. Beplantningen etableres som en lavere beplantning med egnskarakteristiske arter.

Åbning af levende hegn mod syd

Det eksisterende hegn kan delvist ryddes, således at der genskabes en visuel forbindelse mellem den nye ankomstplads og overdrevet mod syd.

Bevaringsværdig beplantning

Skovplantningen, som overvejende består af ældre egetræer, samt aske- og piletræet ved Kirkekæret og syd for dette må ikke fældes, stynes eller kraftig beskæres uden tilladelse fra Stevns Kommune. Det samme gælder Mirabelletræet nord for den tidligere museumsbygning.





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 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

Planområdet ligger indenfor planlovens kystnærhedszone, hvorfor der stilles en række særlige krav i forbindelse med planlægningen. For al planlægning inden for kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering jf. planlovens § 5b, stk.1, nr. 1.

Ferie- og fritidsanlæg indenfor kystnærhedszonen skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser jf. planlovens § 5b, stk.1, nr. 4.

Forsøgsordning

Naturstyrelsen har den 9. november 2015 meddelt forsøgstilladelse til etablering/omdannelse af trappe og platform på klinteskrænten, etablering/omdannelse af legeplads, omlægning af parkeringsplads samt etablering af ubemandet udstilling- og madpakkehus.

1. Forsøgsordningen var gældende indtil 9. november 2020, hvor den blev forlænget med yderligere to år. Samtidig fik Stevns Kommune godkendt nedenstående ændringer for området:
Ændring af anvendelsen af bebyggelsen (museumsbygningen) på matrikel 3t, fra museumsanvendelse til virksomhed med overnattende gæster og med mulighed for servering, herudover også mulighed for kulturelle og rekreative aktiviteter.
2. Indvendige og udvendige ændringer i bebyggelsen (museumsbygningen) på matrikel 3t.
Bebyggelsens fodaftryk og volumen bibeholdes, men bygningens udformning ønskes ændret, så bygningen tilpasses områdets arkitektoniske udtryk, samt indpasses bedre i den omkringliggende natur og landskab.
3. Tilpasning af det geografiske område med 11.100 kvadratmeter. Det geografiske område for forsøgstilladelsen, er i dag udlagt i Stevns Kommuneplan med rammeområdet 9R3 – Ferie og fritids-formål.
4. Omlægning af adgangs- og parkeringsareal, så det centrale område foran kirkerne, traktørstedet og klintekanten friholdes for trafik. Parkering flyttes fra matrikel 3q til 3e. Der etableres 100 faste p- pladser og resten udlægges i græs.

Tilladelsen giver Stevns Kommune mulighed for at planlægge for projekter uanset planlovens regler i §5b vedrørende kystnærhedszonen. Tilladelsen er meddelt, idet projekterne har potentiale for udvikling af kyst og naturturisme og for øget tiltrækning af udenlandske turister, og da projektet sker i tilknytning til øvrige turismemæssige aktiviteter i området og efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Vilkår for forsøgstilladelsen

Arkitektonisk indpasning i følge kriterium 3 (Forsøgstilladelsen) og ved realisering af projektet skal det vurderes, om projektet kan skade et Natura2000-område og/ eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for særligt beskyttede arter (de såkaldte bilag IV-arter) i overensstemmelse med de gældende regler herom. Der skal jf. Naturstyrelsens vilkår ligeledes i den videre udvikling af projektet udarbejdes en plan for hvordan kommunen vil håndtere forholdet til arter optaget på Habitatdirektivets bilag IV.

Derudover er dele af projektområdet omfattet af fredninger. Den endelige udformning af projektet skal derfor ske således, at fredningsnævnets dispensation kan opnås. Særligt omkring Højerup Kirke skal der tages hensyn til de i fredningen fastlagte indsigtskiler.

Kommuneplan

Rammeområde 9R3 Højerup Ferie og Fritid

Området er omfattet af kommuneplanens Rammeområde 9R3 Højerup Ferie og Fritid, som udlægger området til rekreative formål. Indenfor området som helhed må bebyggelsesprocenten være maks. 5 %

Der kan bygges i op til 1 etage i maks. 8,5 meter. På museumsbygningens fodaftryk må der opføres en bygning på maks. 8,5 meter i en etage med udnyttet tagetage. Indenfor området kan der etableres trappe og platform på klinteskrænten, legeplads, parkeringsplads, adgangsvej, overnatning, ubemandet udstilling og madpakkehus. Desuden kystsikring.

Bygninger og anlæg skal i omfang, placering og arkitektonisk indpas i den omkringliggende natur og landskab. Den arkitektoniske udformning af bygninger, anlæg og terræn, herunder gennem valg af bygnings- og anlægshøjder, materialer, belysning, skiltning og befæstelse skal tage hensyn til offentlighedens mulighed for at opleve kystlandskabet og dets natur. Projektet må ikke hindre eller vanskeliggøres almenhedens færdsels- og opholdsret. Støj, belysning, bygninger og anlæg skal begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne. Adgangen til Klinten og kysten skal sikres og udbygges.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Landskabelige interesser

Lokalplanen ligger indenfor et område som er omfattet af kommuneplanens retningslinje 3.3.1 som vedrører udpegning af områder med landskabsinteresser samt retningslinjer 3.3.2 - 3.3.4 for Landskabelige interesser og 3.3.8 – 3.3.10 for Større sammenhængende landskaber.

Med baggrund i Stevns Kommunes landskabsanalyse, har Stevns Kommune udpeget områder med landskabelige interesser. Indenfor områder med udpegninger af landskabelige interesser må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg. Dog undtages hvad der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddragning af arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Bygninger og anlæg skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabsværdierne. Tilstanden og arealanvendelsen må kun ændres som led i forbedring af områdernes landskabs-, natur- og kulturværdier, eller såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn. I de tilfælde, at det kan det, må det kun ske såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkelte elementer.

Indenfor områder med udpegningen af større sammenhængende landskaber må der som hovedregel ikke planlægges eller etableres større bygninger og anlæg uden det kan påvises, at et sådant anlæg ikke har negative konsekvenser for de landskabelige værdier. Hvis det i særlige tilfælde bliver nødvendigt at placere større bygninger eller anlæg i et større sammenhængende

landskab, skal anlægges udformes, så det påvirker oplevelsen af landskabsværdierne mindst muligt. Byudvikling kan kun ske efter at kommunen har foretaget en konkret vurdering. Eventuelle bebyggelser skal nøje indpasses i landskabet.

Stevns Kommunes landskabsanalyse

Området langs Stevn Klint er kendetegnet ved klinten og havet og den åbne dyrkningsflade. Området er især sårbart overfor opførelse af vindmøller og master, fordi de vil dominere og forstyrre de rumlige og visuelle oplevelsesværdier, der er i området. I dette område er det klinten der skal dominere som det største element. Generelt er området sårbart overfor byggeri, skovrejsning og tilgroning, både på grund af områdets åbne karakter og fordi udsigterne til havet og klinten er vigtige. Området bør holdes åbent som et horisontalt landskab. Hele området bør beskyttes, men der er forskellige hensyn at tage i delområderne.

Området omkring Højerup Kirke præges dels af kalkoverdrevsbeplantning mod syd og dels af en skovplantning i nord. Højerup er med kirken og dens omgivelser et kulturhistorisk interessant sted, som samtidig giver mulighed for at opleve klinten i tæt hold. Området er meget kompakt oplevelsesmæssigt og fremhæver klintens dramatiske natur. Mindre ændringer i området til servicering af turister vil kunne give et løft til oplevelsen. Udvikling bør dog ske med største forsigtighed og bebyggelse, skovrejsning og tekniske anlæg bør undgås.

Vurdering af planområdet

Området ved Højeruplund er afskærmet af levende hegn, træer og skov. Det nye parkeringsområde placeres i direkte tilknytning til det eksisterende område og integreres i landskabet ved afskærmning med en lavere beplantning i tråd med de eksisterende hegn og træækker. Parkeringsområdet vil således ikke kunne ses fra søsiden og vil indgå som en naturlig del af det eksisterende område. Det vurderes, at parkeringsområdet og den afskærmende beplantning ikke påvirker den særlige oplevelse af landskabet med den karakteristiske kant, og hvor dyrkningsfladen møder klinten. Området til den påtænkte parkeringsplads ligger i en sådan afstand fra klintekanten, at påvirkningen af landskabsinteresserne og det større sammenhængende landskab vurderes at være af mindre grad. Tilpasningen vurderes ikke at forringe områdets landskabs- og naturinteresser eller værdien af det større sammenhængende landskab væsentligt. Anlæg af den nye ankomstvej ligger i større afstand af kysten og bag den eksisterende tidligere museumsbygning. Planforslaget har desuden til formål at forbedre oplevelsen af området, herunder at sikre og styrke områdets rekreative interesser og offentlighedens adgang til at opleve det kulturhistoriske område og egnskarakteristiske landskab. Det vurderes på denne baggrund at en realisering af planforslaget kan ske uden væsentlig negativ påvirkning af opfattelsen af kystområdet og de landskabelige interesser.

Grønt danmarkskort

Området er omfattet af kommuneplanens retningslinje 3.10.1, som omfatter områder, der er udpeget til Grønt Danmarks kort. Områder, der indgår i Grønt Danmarkskort, kan ikke anvendes til eks. byudvikling, industri eller tekniske anlæg, hvis det forringer naturindholdet eller levesteder og spredningsveje for vilde planter og dyr.

Kirkeomgivelser

En del af området er omfattet af kommuneplanens retningslinje 1.3.13 som omfatter områder, der er udpeget til kirkeomgivelser fra Højerup Kirke. Inden for de afgrænsede kirkeomgivelser må bygges, anlæg og skovplantning kun gennemføres, hvis ikke oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø forringes. Området tilføjer ikke nye elementer, der har betydning for kirkeomgivelserne.

Geologiske bevaringsværdier

Området er omfattet af kommuneplanens retningslinje 3.4.1, som omfatter områder, der udpeges til geologiske interesseområde, og hvor der skal tages særligt hensyn til geologien. Dette er blandt andet Stevns Klint UNESCO Verdensarv. Byggeri og anlægsarbejder, tekniske anlæg, beplantning

mv., som kan sløre landskabets dannelsesformer, skal søges udført på en anden lokalitet og kan kun finde sted, hvis der ikke kan findes et alternativ. Områderne skal forvaltes i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne og den til enhver tid gældende forvaltningsplan for Stevns Klint UNESCO Verdensarv.

Råstofsinteresser

En del af matr. nr. 3e i den sydlige del af området er i Råstofplan 2020 for Region Sjælland udpeget til råstofinteresseområde. Interesseområder fastlægger arealer, hvor der ud fra en forudgående vurdering forventes at kunne være råstoffer. Formålet med udpegnings af interesseområder er at sikre at arealer, der indeholder mulige råstoffer af erhvervsmæssig interesse, ikke bebygges eller overgår til anden arealanvendelse, før råstofferne er udnyttet. Vigtige råstofressourcer bevares dermed tilgængelig for fremtidig udnyttelse. Regionen kan frigive interesseområder til andre formål, hvis det er dokumenteret, at der ikke er en væsentlig råstofressource eller regionen vurderer, at der er væsentlige samfundsmæssige interesser, som skal tilgodeses.

Kulturmiljø

Området er omfattet af kommuneplanens retningslinje 3.1.2 som omfatter områder, der udpeger som kulturmiljøer. Planområdet ligger inden for kulturmiljø – Højerup landsby. Indenfor områder udpeget som kulturmiljø skal kulturmiljøets bærende fortællinger og kvaliteter søges bevaret og styrket. Samspillet mellem særlige kulturhistoriske, arkitektoniske og landskabelige træk og det omgivne miljø eller landskab skal som udgangspunkt bevares og styrkes. I forbindelse med strategisk planlægning og lokalplanlægning skal kvaliteten i de konkrete kulturmiljøer identificeres og sikres i planlægningen. Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen eller kvalitet af bevaringsinteresserne, må ikke finde sted.

Kulturmiljøet i Højerup omfatter landsbyen samt området oven for Stevns Klint med de to kirker. Den gamle kirke beliggende ud til Stevns Klint og den tilbagetrukne nye kirke fra 1913 er begge opført i kridtsten og omgivet af en kirkegård, et gammelt fiskerhus, et traktørsted, den tidligere museumsbygning og en mindelund.

Overgangen fra landsbyen til klinten iscenesættes af alléen, som forbinder kirkeområdet med landsbymiljøet. Kigget gennem alléen og den ubebyggede sydside styrker ankomstsituationen til klinten, hvor kirkerne og fiskerhuset udgør fortællende elementer.

De bærende bevaringsværdier knytter sig til landsbyens bevarede struktur og bebyggelse omkring gadekæret samt til klinten, de to kirker, kirkegården, kirkekæret, fiskerhuset, Mindelunden, Traktørstedet og alléen, der forbinder kulturmiljøet fra øst til vest.

Foruden retningslinjer og krav til kulturmiljøet og bygningsbevaring skal kirkeomgivelser, Exnerfredning og fortidsmindebeskyttelseslinjen sikre et frit udsyn til Højerup Gl. Kirke og Højerup Kirke. Plangrundlaget vurderes at bidrage positivt til alle disse retningslinjer samt kirkefredningerne og vil dermed have en positiv indvirkning på kulturarven i Stevns Kommune. En reorganisering af området og arkitektonisk løft, hvor parkering og ankomstareal flyttes væk fra det centrale område, vil styrke oplevelsen af Højerup Gl. Kirke, men også af Højerup Kirke og kulturmiljøet generelt, idet området efterfølgende vil fremstå mere harmonisk uden mange forstyrrende elementer.

Lokalplanlægning

Området er ikke omfattet af tidligere lokalplaner eller byplanvedtægter

Zoneforhold

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Lokalplan med bonusvirkning

Lokalplanen er udformet med såkaldt bonusvirkning. Det vil sige, at planens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser i medfør af planlovens § 35 (landzonetilladelse), der ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, herunder bebyggelse, anlæg og udstykning.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Stevns Kommunes Strategisk Energi og Varmeplan 2016-20, hvor området er udlagt til individuel opvarmning f.eks. varmepumper og jordvarme.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser (OD) og særlige drikkevandsinteresser (OSD) og følsomme indvindingsopblande (FI).

Spildevand

En del af området, matr.nr. 3f, 3u og 3v, er jf. Stevns Kommunes spildevandsplan separatkloakeret.

Affald

Affald håndteres i overensstemmelse med gældende affaldsregulativer for Stevns Kommune.

Vandforsyning

Området skal vandforsynes fra Store Heddinge.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er ikke udpeget som risikoområde i kommuneplanen. Området ligger højt og det er således ikke nødvendigt, at indarbejde hensyn til klimatilpasning og kystsikring, jf. lov om stormflod og stormfald § 4, stk. 2.

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

Nærmeste Natura 2000 - område er nr. 206 Stevns Rev, som ligger i umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for Stevns Rev er marine naturtyper. Lokalplanen medfører ingen aktiviteter, som direkte eller indirekte kan have indflydelse på området eller dets udpegningsgrundlag.

Bilag IV-arter

Ifølge habitatbekendtgørelsens kan der ikke gives tilladelse til projektet, hvis det vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets Bilag IV, jf. også "Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter", § 7, stk. 2, som anfører: Planforslag efter lov om planlægning kan ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen har virkninger som nævnt i stk. 1.

På EU-habitatdirektivets bilag IV findes en liste af dyr og planter som nyder en særlig beskyttelse. Der er registreret 13 af disse Bilag IV arter indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet. De 13 arter er Markfirben, Stor vandsalamander, Springfrø, Natlyssværmer samt 9 forskellige arter af flagermus

Stevns Kommune har fået foretaget en vurdering af om lokalplanens gennemførelse har en sådan virkning, at det kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for ovenstående dyrearter optaget på habitatdirektivets Bilag IV.

Bilag IV – arter

Området vurderes ikke at blive benyttet som yngle- eller rasteområde for flagermus, da der ikke er påvist kolonier af flagermus i hverken bygninger eller træer. Selvom der ikke er registreret kolonier af flagermus, er det vurderingen at området om foråret og efteråret er væsentligt som mellemkvarter for flagermus, hvor de kan have deres dagopholdssteder i f.eks. kirkerne, hulheder i træer eller sprækker i Stevns Klint. Skal der i forbindelse med projektet fældes træer bør der foretages en nærmere undersøgelse for flagermus af de berørte træer. Trappen og gangbro kan muligvis i sig selv med tiden komme til at fungere som midlertidigt opholdssted for flagermus i dagtimerne. Om dette bliver tilfældet afhænger dog af anlæggets endelige udformning⁷

Stevns Klint udmærker sig ved at rumme en stor og udbredt bestand af Markfirben. Den er registreret indenfor stort set hele strækningen af klinten, men ikke ovenfor klinten. Området hvor trappe og gangbro skal etableres er også tidligere vurderet til at være et vigtigt levested for især Markfirben. Stormfloden har imidlertid betydet, at stort set alle overvintringsområder for Markfirben og Stor Vandsalamander er forsvundet eller under stormfloden i oktober 2023 påvirket i sådanne en grad at dyrene er omkommet. Der er dog ved stormfloden opstået nye rasteområder, som dyrene forventes at indtage.

Stor vandsalamander, springfrø og natlyssværmer vurderes ikke at blive påvirket væsentlig af, da deres habitater ikke påvirkes, som følge af projekterne i plangrundlaget.

Vedtagelse af plangrundlaget vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger af arter opført på habitatdirektivets Bilag IV, såfremt de foreslåede afværgeforanstaltninger gennemføres. Påvirkningen vil overvejende stamme fra anlægsfasen i form af forstyrrelse.

Fugle og øvrige beskyttede arter

Bilag I – fugle

Vandrefalken yngler flere steder langs klinten. Anlægsarbejder i forbindelse med etablering af trappe langs klintekanten og gangbro kan muligvis forstyrre vandrefalken, hvis dette medfører særlig støjende aktiviteter og foregår i falkens parrings eller -yngletid, som forløber i perioden fra februar til juli og muligvis længere afhængig af vejret. Det forventes ikke, at vandrefalken yngler indenfor en 300 meters bufferzone omkring trappeprojektet.

Vedtagelsen af plangrundlaget vurderes således ikke at medføre en væsentlig påvirkning af vandrefalken, såfremt de foreslåede afværgeforanstaltninger gennemføres.

Øvrige beskyttede arter

Der er registreret 24 forskellige rødlistearter, som fordeler sig på ni arter af insekter, fem karplanter, fem arter af mosser, to svampearter samt markfirben og to arter af flagermus. Derudover er der registreret 17 nationalt fredede arter som fordeler sig på fire arter af padder, fire arter af krybdyr og samtlige ni arter af flagermus. Stor vandsalamander, Lille vandsalamander, Springfrø, Skrubtudse, Hugorm, Markfirben, Skovfirben og Stålmorm.

Øvrige beskyttede arter vurderes ikke at blive påvirket væsentligt, da deres habitater ikke ændres, som følge af projekterne i plangrundlaget.

Museumsloven

Museumsloven § 27

Museum Sydøstdanmark har udført en arkivalsk kontrol og kan meddele at der indenfor området kendes til flere arkæologiske registreringer.

Området ligger umiddelbart øst fro Højerup Landsby, som nævnes første gang i år 1370. Af arkæologiske registreringer kan nævnes gentagne indsamlinger af genstande fra yngre jernalder (sted- og lok. nr. 050605-7) b.la. en tilhugget flintedolk og et flintesegl. Desuden er der observeret mulig bopladsspor efter pløjning.

Der findes tillige mindesmærker i form af ankre indsamlet ved fiskeri (sted- og lok. nr. 050605-10).

Umiddelbart grænsende op til lokalplanområdet findes ruinen af Højerup Gl. Kirke og Kirkegård (sted- og lok. nr. 05. 0605-9) . Kirkeruinen og den tilhørende kirkegård er fredet. (Fredningsnummer 372910).

Ovenstående kendte arkæologiske registreringer tyder på, at der er risiko for at påtræffe væsentlige skjulte fortidsminder ved ethvert anlægsarbejde/jordarbejde indenfor lokalplanområdet.

Museum Sydøstdanmarks anbefaler derfor at der bliver foretaget en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejder/jordarbejder på stedet.

Jordforurening

Region Sjælland har ikke registreret kortlægninger at forurening på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurennet 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 Kommune giver tilladelse hertil.

Landbrugspligt

Matr. nr. 3ø, Højerup By, Højerup er noteret som landbrugsejendom og er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper § 3

Indenfor området er der en sø, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 ligesom en del af klinten er beskyttet overdrev, jf. bilag 3. Lokalplanens gennemførelse forudsætter ikke inddragelse af § 3 beskyttet natur, herunder yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Strandbeskyttelseslinje § 17

Hele området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Linjens placering, som er fra 1941 var oprindeligt på 100 meter, men ved en ændring af Naturbeskyttelsesloven i 1994 blev den ændret til 300 meter. Formålet med beskyttelseslinjen er at bevare de åbne kyster og de landskabelige, naturmæssige og rekreative værdier, der er knyttet til kysterne.

Inden for strandbeskyttelseslinjen må der ikke ske ændringer af tilstanden, der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne eller lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Kystdirektoratet har d. 16. maj 2022 meddelt fornyet dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til den del af forsøgsordningen, som er placeret i Højerup, herunder ansøgte matrikulære ændringer, jf. afsnit om forsøgsordning. Denne afgørelse blev påklaget og i januar 2024 ophævede Miljø- og Fødevarerævnet afgørelsen og hjemsendte den til fornyet behandling i Kystdirektoratet, idet Kystdirektoratet ikke i overensstemmelse med Habitatdirektivet har redegjort for, hvorvidt projektet kan medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for bilag IV arter, herunder at stille vilkår, der sikrer, at der ikke sker en sådan påvirkning af bilag IV arter i forbindelse med projektets etablering.

Fortidsminder

Området er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje fra Højerup gamle kirke og den omkringliggende kirkegård. Beskyttelseszonen forløber 100 meter fra kirkegårdsmurens ydre kant. Højerup gamle kirke og kirkegård blev fredet den 7. januar 1974 (Naturbeskyttelseslovens § 48).

Formålet med beskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet, indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med bestemmelsen. Samtidig skal bestemmelsen sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder.

Inden for fortidsmindelinjen må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne/autocampere og lignende. Etablering af torv/pladsdannelse samt parkering på disponibel parkering kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Provst Exner-fredning

Exnerfredning

En stor del af området er omfattet af en Exnerfredning (kirkeomgivelsesfredning). Det var Provst Exner, der i 1950'erne gennemførte omkring 1100 frivillige fredninger af større eller mindre arealer omkring landsbykirkernes. Exnerfredningen fra Højerup gammel og ny kirke er gennemført i perioden 1951 til 1954.

Formålet med fredningen er at sikre synlighed til og udsyn fra de kirkerne.

Indenfor fredningen må der blandt andet ikke beplantes med høje træer, graves grus eller bebygges. Ligesom der ikke må drives nogen virksomhed som ved røg, støj eller på anden måde er til ulempe for kirkerne og kirkegårdene. Parkering af biler er tilladt.

Kirkebyggelinje

Området er omfattet af kirkebyggelinje fra Højerup Kirke, hvilket betyder at der inden for en afstand af 300 m fra kirken ikke må bygges højere end 8,5 meter.

Formålet med beskyttelseslinjen er at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet mod, at der opføres bebyggelse på over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet.

Fredede arealer

Fredning af Stevns Klint

Fredningsnævnet for Østsjælland har den 1. maj 2017 truffet afgørelse om fredning af Stevns Klint. Stevns Kommune og Danmarks Naturfredningsforening fremsatte i 2016 forslag om fredning af Stevns Klint. Fredningen omfatter et areal på ca. 128 hektar.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fredning af Stevns Klint.

§ 1 Fredningens formål

1. at sikre og bevare områdets geologiske værdier af enestående, universel betydning.
2. at sikre områdets helt særegne kulturhistoriske værdier som er knyttet til klinten.
3. at sikre og understøtte relevante formidlings- og forskningsmæssige tiltag med udgangspunkt i de unikke, stedlige værdier og samspillet mellem dem.
4. at sikre offentligheden god tilgængelighed til den geologiske verdensarv samt til den særlige kulturarv og natur via et sammenhængende, kystnært stiforløb, Stevns Klint Trampesti.
5. at sikre og forbedre de rekreative værdier - herunder oplevelser, der er knyttet til klinten, naturen, verdensarven samt udsigten over havet.
6. at sikre en generel bæredygtighed og bred forankring i udforskningen, forvaltningen, publikumsadgangen og formidlingen af områdets natur- og kulturværdier.
7. at medvirke til at sikre, at naturtyper og arter, som er omfattet af Natura 2000-beskyttelse, har en gunstig bevaringsstatus.

Indenfor området findes en grusvej som har status som tilslutningssti i Fredning af Stevns Klint. Stien kan omlægges af Stevns Kommune uden Fredningsnævnets godkendelse.

VVM

Overnatningsbygningen er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) § 16, Bilag 2, stk. 12c Feriebyer og hotelkomplekser udenfor byområder og hermed forbundet anlægsarbejde. En ændring af den eksisterende bygning til overnatningsbygning kræver udarbejdelse af en lokalplan. Inden ombygning af overnatningsbygningen skal projektet VVM-screenses.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljøvurdering af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), jf. LBK nr. 4 af 03/01/2023, da planen vurderes at have en væsentlig indvirkning på miljøet. Miljørapporten er offentliggjort sammen med forslag til lokalplan.

Jf. Miljørapporten vurderes der ikke at være væsentlige miljøpåvirkninger med vedtagelsen af plangrundlaget, såfremt nedenstående anbefalinger og afværgeforanstaltninger indarbejdes.

Stor vandsalamander (bilag IV)

Anlægsarbejdet skal foregå i perioden fra 1. maj til 30. september. Der opsættes paddehegn rundt om den østlige del af søen. Såfremt flytning af individer er påkrævet, skal der indhentes tilladelse fra Miljøstyrelsen.

Markfirben (bilag IV)

Anlægsarbejdet skal foregå i perioden d. 1. april til 30. september. Såfremt flytning af individer er påkrævet, skal der indhentes tilladelse fra Miljøstyrelsen.

Flagermus (de arter, der er optaget på bilag IV)

Inden arbejdet påbegyndes, afsøges relevante sprækker og revner i klinten for flagermus i umiddelbar nærhed af arbejdsområdet. Er der ingen kan arbejdet sættes i gang. Revner og sprækker som eventuelle flagermus måtte benytte til dagrest afdækkes efterfølgende i perioden under arbejdets udførelse, såfremt arbejdet direkte vedrører pågældende sprække/sprækker. Såfremt flytning af individer er påkrævet, skal der indhentes tilladelse fra Miljøstyrelsen.

Springfrø (bilag IV)

Anlægsarbejdet skal foregå i perioden fra 1. maj til 30. september. Der opsættes paddehegn rundt om den østlige del af søen. Såfremt flytning af individer er påkrævet, skal der indhentes tilladelse fra Miljøstyrelsen.

Natlyssværmer (bilag IV)

I anlægsfasen bør kunstigt lys i relation til anlægsarbejdet være slukket uden for arbejdstiden i maj og juni, så insekterne ikke lokkes til området.

Hugorm (fredet, ikke bilag IV)

Anlægsarbejdet kan foregå indenfor perioden fra 1. april – medio oktober.

Øvrige arter

Stationære arter (flora, fungi eller insekter tilknyttet et særligt habitat) beskyttes med passende hegn. Kørsel eller anden trafik/arbejde dirigeres udenom.

Vandrefalk (fredet, Stevns Kommunes ansvarsart, bilag 1 og på den danske rødliste).

Inden anlægsarbejde for trappe og gangbro igangsættes undersøges området for reder og ynglende par. Såfremt der forefindes reder og ynglende par indenfor en radius af 300 meter fra arbejdsområdet, skal arbejdet foregå mellem 1. august og 28. februar. Den kommende sæsons redesteder klarlægges i februar/marts måned.

UNESCO verdensarv

Stevns Klint, den nordøstlige klintevæg i Boesdal Kalkbrud, de underjordiske gange i Koldkrigsmusem Stevnstort samt et område i vandet ud for Stevnstort er omfattet af UNESCOs udpegnings som verdensarv.

Lokalplanområdet ligger indenfor det udpegede område og verdensarvens bufferzone, der strækker sig 300 meter ind i land, som skal sikre tilstrækkelig beskyttelse af verdensarvens værdi, integritet og beskyttelse/forvaltning, samt sikre de besøgende tilgængelighed til lokaliteten og som understøtter muligheden for formidling. Restriktionerne beskytter desuden den oplevelsesmæssige værdi af verdensarvsområdet. Restriktioner og bufferzonens udbredelse følger dansk lovgivning vedrørende strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens §15.

Servitutter

Oversigt over servitutter fremgår af bilag 6.

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. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1.1 Lokalplanens formål er :

- at fastsætte områdets anvendelse til rekreative og kulturelle formål, herunder park/naturområde, overnatningssted og parkering
- at muliggøre etablering af en ny trappe og gangbro langs klinten og stranden
- at muliggøre en reorganisering af de trafikale forhold, herunder etablering af ny adgangsvej og nye parkeringspladser
- at sikre, at anlæg og bebyggelse tager størst muligt hensyn til de geologiske, landskabelige og kulturmiljømæssige værdier
- at fastsætte rammer for placering og udformning af lege- og aktivitetsområde
- at sikre områdets rekreative interesser og offentlighedens adgang til området
- at fastlægge de bonusbestemmelser, som er nødvendige for at lokalplanen kan gennemføres uden separate landzonetilladelser

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 3k, 3r, 3t, 3u, 3v, 3q, 31, 41b, 43 og dele af matr. nr. 3e, 3ø, 36 og 44 samt vejarealet 7000a Højerup By, Højerup samt alle parceller, der efter den 15. august 2023 udstykkes herfra.

§2.2 Zoneforhold

Lokalplanen ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§2.3 Bonusvirkning

Lokalplanen erstatter, jf. planlovens § 15, stk. 4, de tilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. § 35, stk. 1 (landzonetilladelse), der er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse.

Der skal derfor ikke meddeles landzonetilladelse til følgende:

- anvendelse af lokalplanområdet til rekreativt og kulturelle formål, herunder park/naturområde, overnatningssted og parkering jf. §§ 3.1 og 3.2
- anlæg af vejadgang, parkeringspladser og stier, jf. §§ 8.1 til 8.4
- anlæg af legeplads, jf. § 7.2
- anlæg af trappe og gangbro på klinteskrænten og stranden, jf. § 7.1
- etablering af ny beplantning, jf. 7.6

3. Arealanvendelse

§3.1 Anvendelse, delområde A

Området udlægges til rekreative og kulturelle formål, herunder park/naturområde med tilhørende parkering.

§3.2 Anvendelse, delområde B

Området udlægges til rekreative og kulturelle formål, herunder overnatningssted, udstilling, cafe mv.

4. Udstykning

§4.1 Udstykning

Området kan ikke udstykkes yderligere. Dog er mindre skelreguleringer og matrikulære sammenlægninger tilladt.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Område A

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse indenfor området.

§5.2 Område B

Bebyggelsens omfang skal fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Område A

Ingen bestemmelser.

§6.2 Område B

Bebyggelsens ydre fremtræden skal fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan.

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Trapper og gangbro

§ 7.1.1 Trappe og gangbro på klinten og langs stranden, skal etableres i princippet som vist på bilag 2 og 3.

§ 7.1.2 Trappe og gangbro skal udføres i stål.

§ 7.1.3 Gelænder og værn kan evt. udføres i andre materialer som f.eks. aluminium.

§ 7.1.4 Trappe og gangbro skal fremstå som et samlet hele.

§ 7.1.5 Trappe og gangbroen må ikke etableres direkte på terræn. Dette gælder ikke for det øverste stykke af det eksisterende trappe.

§ 7.1.6 Trappe og den centrale del af gangbroen kan etableres på 7-9 betonfundamenter placeret på stranden langs klinten. Hvor det er tekniske påkrævet af hensyn til forsvarlig og stabil fundering kan der efter en konkret vurdering tillades flere eller andre tilpasninger, såfremt trappe og gangbro fremstår med et svævende og let udtryk og som et samlet hele. På en mindre del af trappe og gangbro kan der anvendes skruefundamenter.

§ 7.1.7 Der kan placeres flade trædesten i kalksten eller lign. langs stranden

§ 7.1.8 Der kan udføres et belægningsskift evt. med indgraveret påskrift ved udstrækningen af den nedstyrtede kirkegård, jf. bilag 2 og 3.

§ 7.1.9 Der kan etableres formidlingselementer på trappe og gangbro. Formidlingselementerne skal udføres i materialer, som er afstemt det arkitektoniske udtryk og materialitet. Formidlingselementer skal placeres i niveau eller under rammkonstruktionens øverste kant.

§ 7.1.9 Det endelige udformning af trappe og gangbro skal godkendes af kommunalbestyrelsen

Note til §7.1 Trapper og gangbro

Med "i princippet" menes, at trappe og gangbro kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af trappeforløbet.

Trappe, gangbro og formidlingselementer skal holdes i en nuance, der matcher klintens farver.

§7.2 Lege- og aktivitetsområde

§ 7.2.1 Der udlægges lege- og aktivitetsområde i princippet som vist på bilag 2.

§ 7.2.2. Indenfor lege- og aktivitetsområdet kan der etableres lege- og aktivitetselementer med en maks. højde på 2,5 meter. Legeelementernes overordnede udtryk må kun fremstå i ubehandlet træ eller afdæmpede naturfarver. Enkelte elementer og mindre dele må dog fremstå i tovværk, stof og metal. Tovværk må kun fremstå i enten sort og/eller naturfarver.

§ 7.2.3 Indhold og udtryk af opholdsarealer indenfor delområde B, herunder terrasser skal fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for dette område.

§7.3 Hegn

Lokalplanområdet må ikke hegnes. Der kan opsættes sikkerhedsrækværk og lignende langs klinten. Forbuddet gælder ikke midlertidig hegning.

§7.4 Belysning

§ 7.4.1 Der må kun opsættes lys på parkeringsareal P1, langs stier og veje fra parkeringsplads til adgangsøre ved bygninger i delområde B, kirken og traktørstedet.

§ 7.4.2 Belysning skal udformes som ledelys eller som lav pullertbelysning med nedadrettet lys og en lyspunkthøjde på maks. 1.2 meter. Belysning i delområde B fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for dette område.

§ 7.4.3 Der må ikke opsættes yderligere belysning op i området, herunder belysning af skilte, facader, beplantning mv.

§7.5 Skiltning o.l.

§ 7.5.1 Der kan opsættes orienterende skilte på parkeringsarealer og andre arealer. Derudover kan der opsættes oplysningstavler ved parkeringspladserne. Skilte må ikke være bevægelige eller selvlysende. Bestemmelsen gælder ikke skiltning i forbindelse med midlertidige arrangementer. Skiltning i delområde B fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for dette område.

§ 7.5.2 Der må ikke opstilles flagstænger, pyloner eller beachflag på terræn eller bygninger. Den eksisterende flagstang på grønningen kan bibeholdes.

§ 7.5.3 Skilte skal udføres i overensstemmelse med gældende skiltedesign.

§7.6 Beplantning

§ 7.6.1 Der skal etableres en sammenhængende afskærmende beplantning ved anlæg af parkeringspladser og ankomstvej, som består af henholdsvis en lavere buskbeplantning nr. 6, som er maks. 3-4 meter høj, og en højere busk og træbeplantning nr. 5, jf. bilag 2 og beplantningsprincip bilag 5. Den afskærmende beplantning må i forbindelse med pleje beskæres, fældes eller skæres ned, men må ikke fjernes permanent og skal genplantes om nødvendigt.

§ 7.6.2 Der kan etableres en lavere og højere beplantning nord og øst for den eksisterende museumsbygning, som supplerement til den eksisterende beplantning, jf. beplantningsprincip bilag 5.

§ 7.6.3 Beplantning skal bestå af egnskarakteristiske arter som f.eks. f.eks. vildæble, slåen, kalkved, hvidtjørn, eg, hassel eller lignende.

§ 7.6.4 Den eksisterende læhegnsbeplantning nr. 2 kan delvis ryddes, jf. bilag 2 og 5.

§ 7.6.5. Der kan ikke plantes yderligere, ud over de viste områder med beplantning på bilag 5. Beplantning i delområde B fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for dette område.

§7.7 Bevaringsværdig beplantning

Bevaringsværdige træer og trægrupper der er udpeget på kortbilag 5, må ikke fældes, stynes eller kraftigt beskæres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

§7.8 Terræn

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/-0,5 m i forhold til naturligt terræn.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Vejadgang til området sker fra Højerup Bygade, jf. bilag 2. Eksisterende indkørsel til traktørsted og kirke fra Højerup Bygade fastholdes.

§8.2 Veje

§ 8.2.1 Adgangsvej aa udlægges i en bredde af maks. 7 meter og adgangsvej bb udlægges i en bredde af maks. 6 meter, jf. bilag 2.

§ 8.2.2 Der skal i tilknytning til den enkelte adgangsvej anlægges en vendeplads, der er dimensioneret til busser med en længde på 15 meter, jf. bilag 2.

§ 8.2.3 Vendepladsen i tilknytning til adgangsvej bb udformes som en torvedannelse, jf. bilag 2 og 3, hvor der kan placeres en mindre ankomst- og formidlingsplads i form af et hævet plateau med kridtsten eller lign. materiale. Afstand fra belægning til øverste kant af Kirkekæret er min. 8 meter, jf. bilag 2.

§ 8.2.4 Veje og manøvrearealer skal etableres med belægning, som asfalt eller grus.

§8.3 Stier

§ 8.3.1 Der udlægges stier i princippet som vist på bilag 2.

§ 8.3.2 Stier anlægges med en bredde på mellem 1,2 og 1,5 m.

§ 8.3.3 Stier skal befæstes med grus.

§ 8.3.4 Der skal sikres en stiadgang fra parkeringspladsen til det overordnede stisystem langs klinten, jf. bilag 2..

Note til §8.3 Stier

Med "i princippet" menes, at den enkelte sti kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

§8.4 Parkering

§ 8.4.1 Der udlægges areal til min. 175 parkeringspladser, som vist på bilag 2.

§ 8.4.2 Parkeringsareal P1 udlægges med ca. 100 faste pladser og areal P2 udlægges med ca. 75 disponible pladser. Ind- og udkørsel til areal P2 foregår via areal P1, jf. bilag 2.

§ 8.4.3 Parkeringsareal P1 skal etableres i grus evt. med afmærkning af båse med granitkanter.

§ 8.4.4 Parkeringsareal P2 skal etableres i græs eller græsmakadam.

§ 8.4.5 Langs adgangsvej aa udlægges afsætning- og parkeringsareal for 3 busser, i princippet som vist på bilag 2.

§ 8.4.6 Busparkeringsarealet anlægges i grus og overgangen mellem vej og parkeringsmarkører med en kant af granit.

9. Tekniske anlæg

§9.1 Antenner, paraboler o.l.

Der må ikke placeres paraboler, antenner og minivindmøller indenfor området.

§9.2 Ledninger, kabler mv.

Ledninger skal fremføres som jordkabler.

§9.3 Solenergianlæg

Der kan ikke opsættes solenergianlæg på terræn eller på fiskerhuset.

§9.4 Varmepumpe

Der kan etableres en varmepumpe til eksisterende eller fremtidig bebyggelse indenfor område B, som vist på bilag 2.

10. Miljø

Ikke relevant.

11. Grundejerforening

Ikke relevant.

12. Betingelser for ibrugtagning

Ikke relevant

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

14. Servitutter

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

15. 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 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

§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

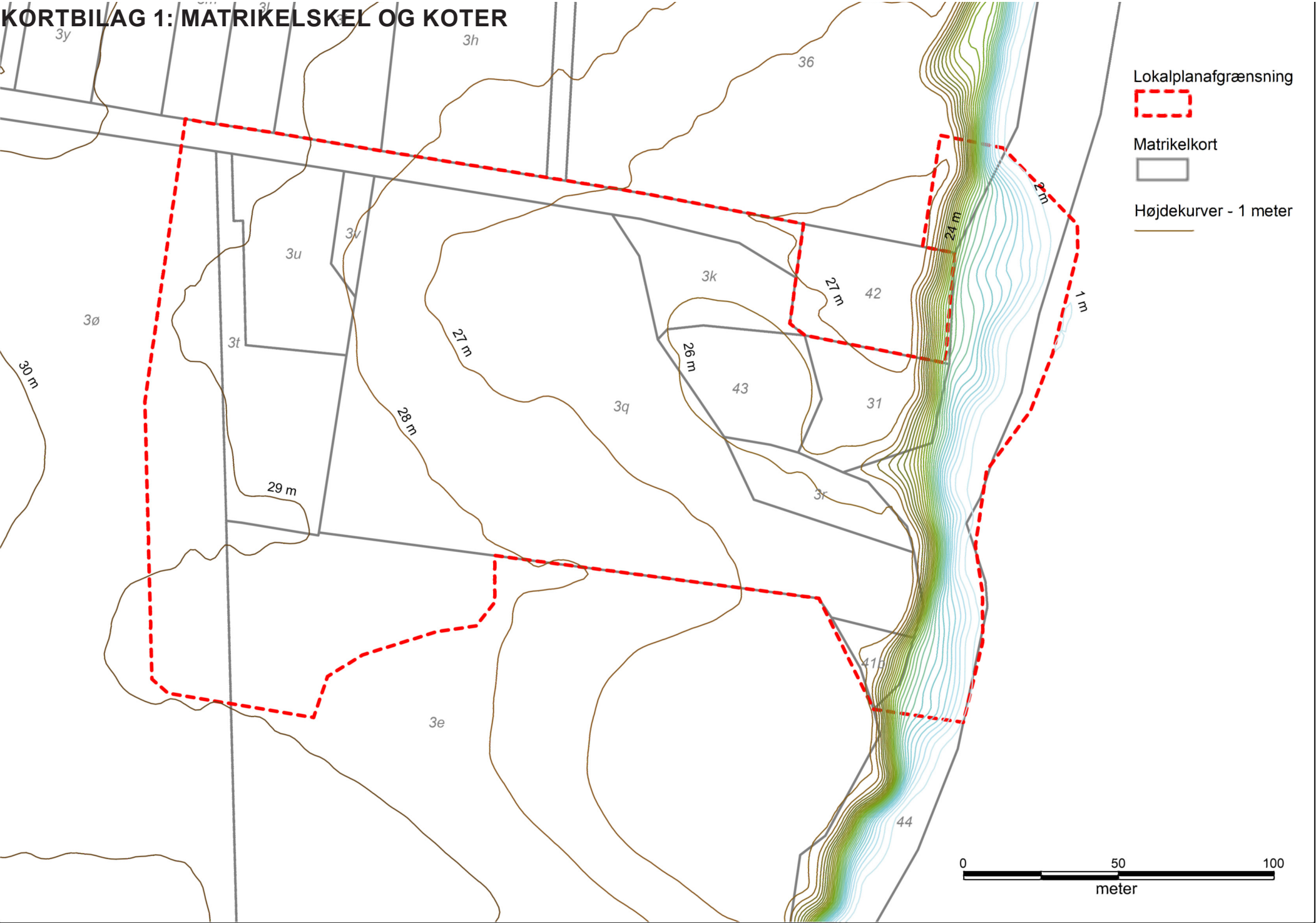
Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Kort og bilag

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

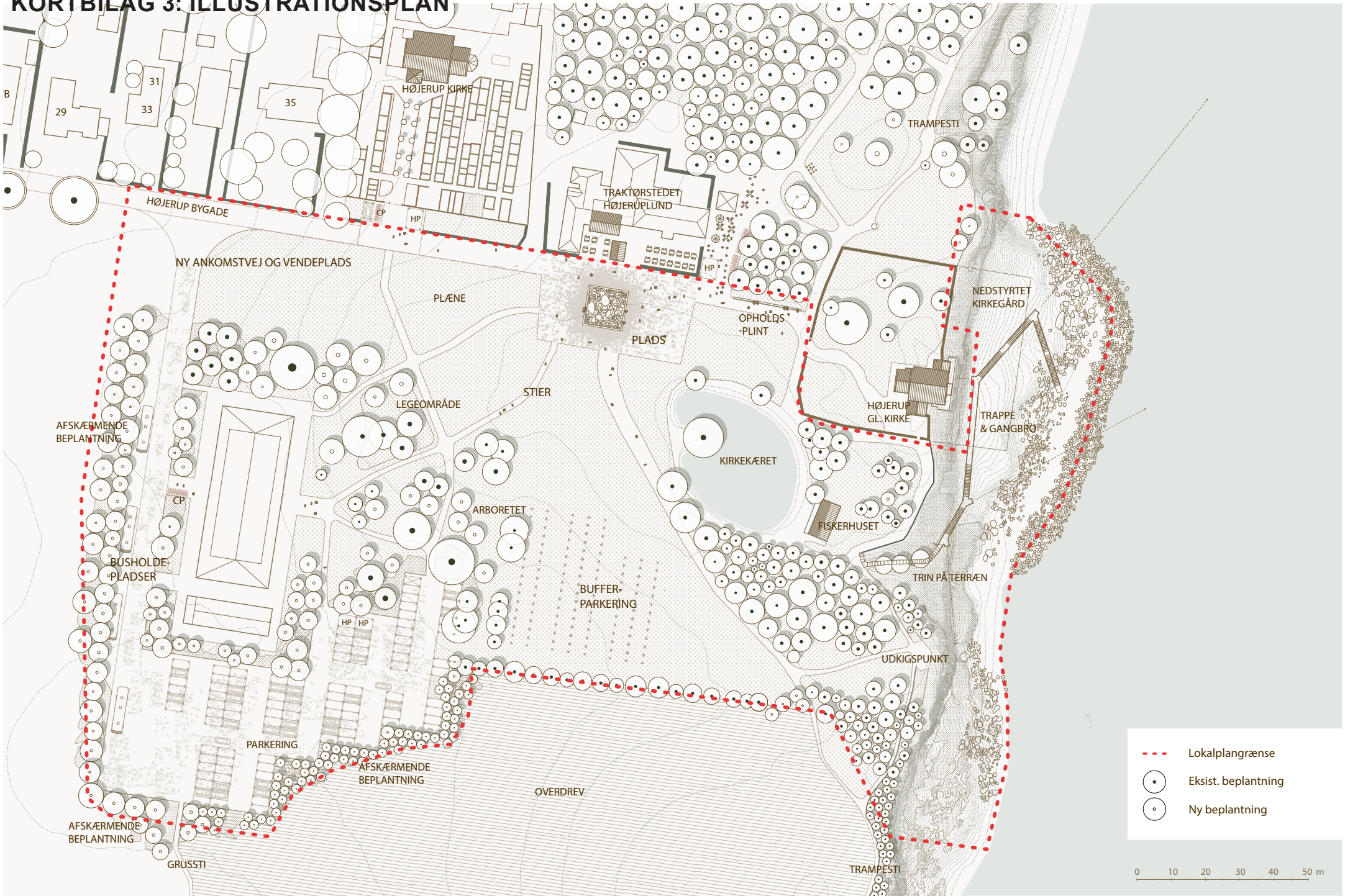
Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

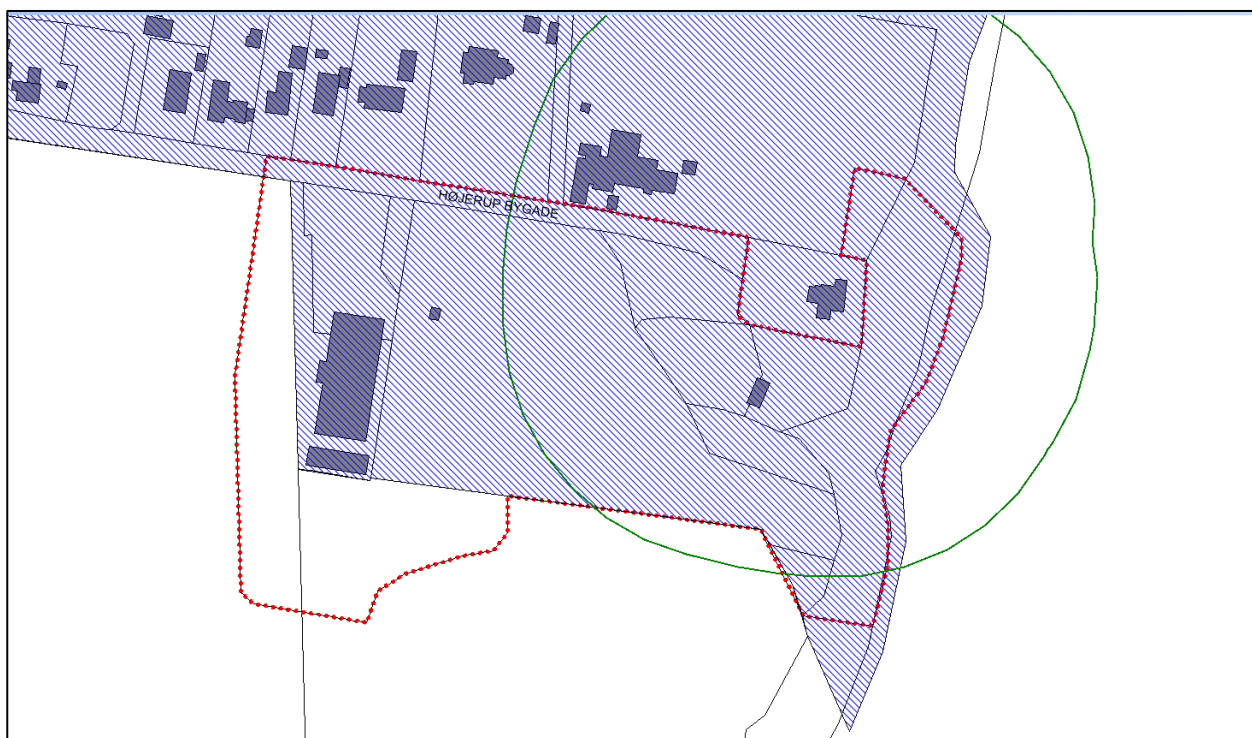
KORTBILAG 1: MATRIKELSKEL OG KOTER



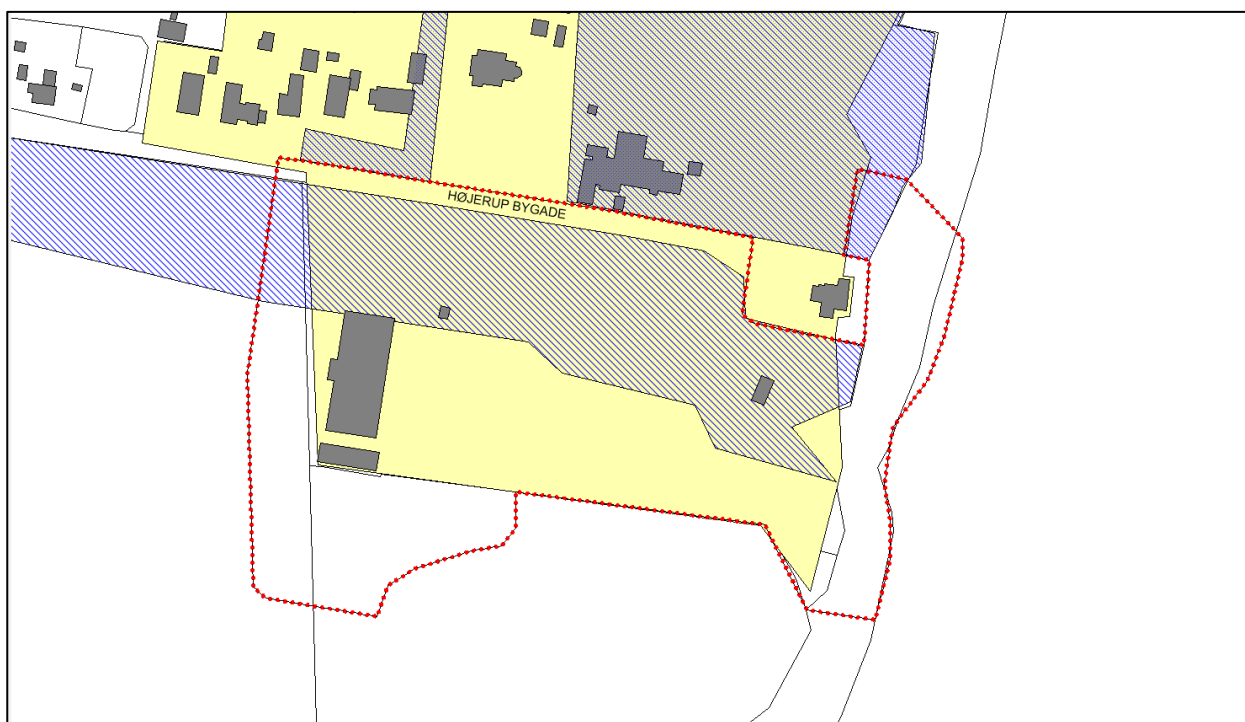
[illegible]

KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

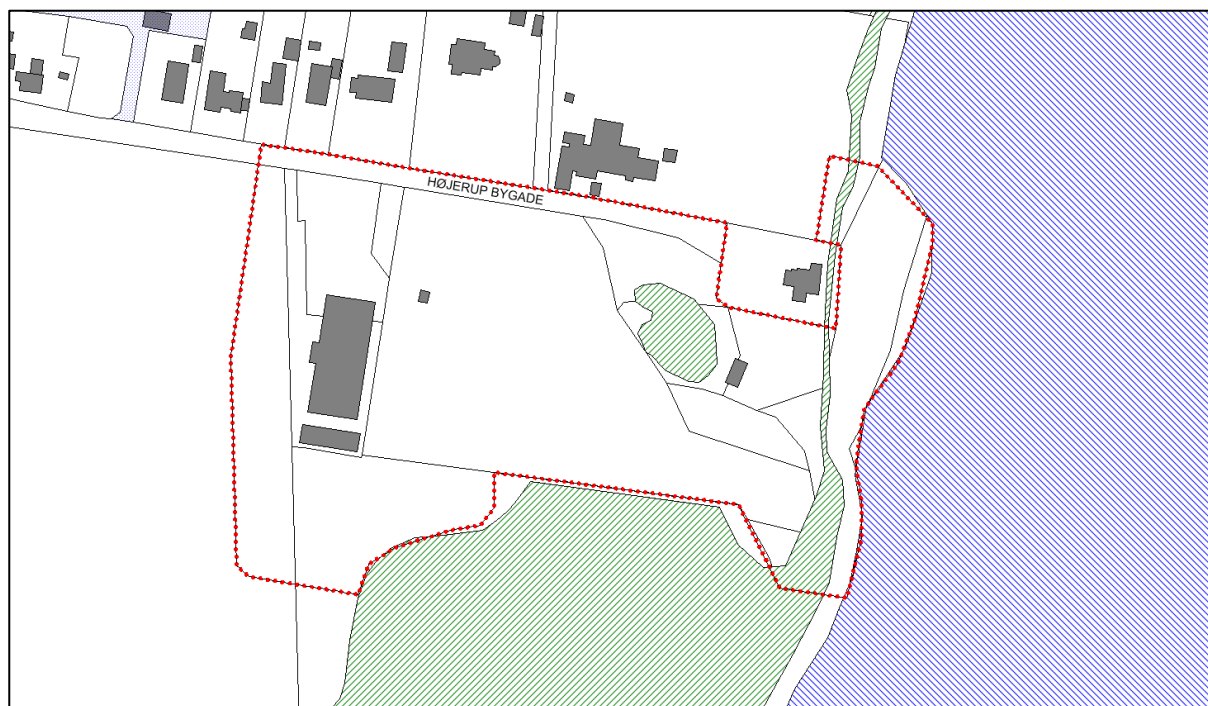


KORTBILAG 4a BINDINGER - Kultur og Kirke

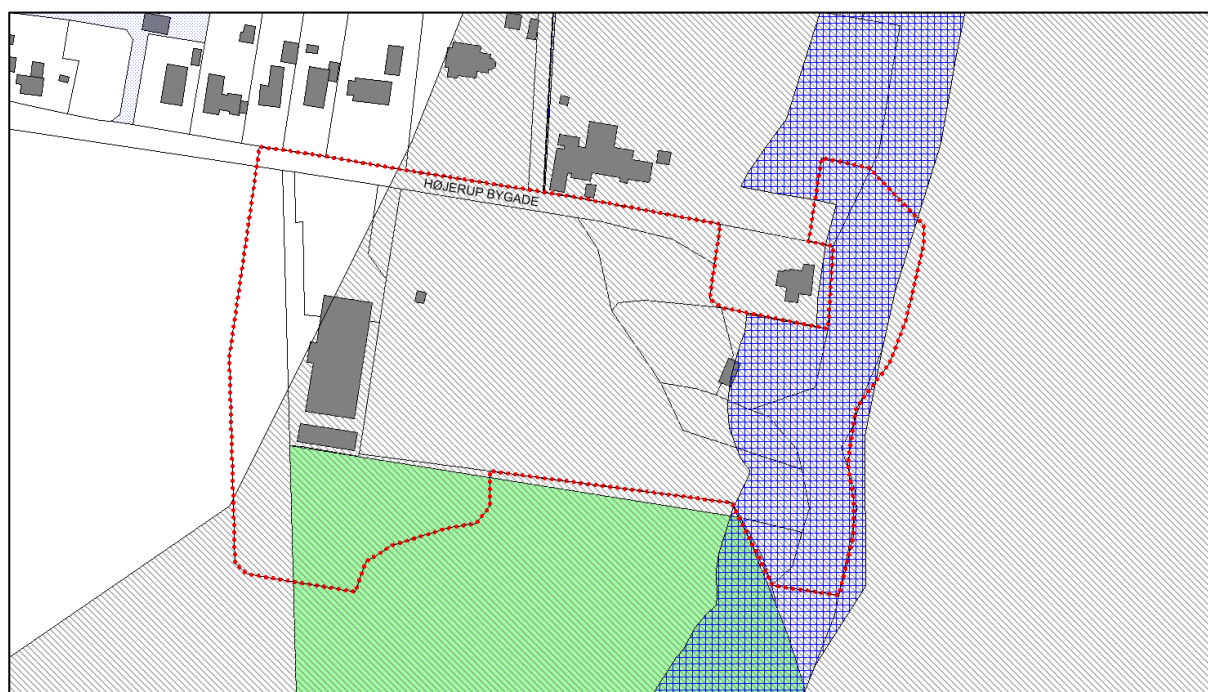
Kulturmiljø (blå) og Fortidsmindebeskyttelseslinje (grøn)



Kirkeomgivelser (gul), Exnerfredning (blå) og Kirkebyggelinje (hele området)

KORTBILAG 4b BINDINGER - Natur og Landskab

Beskyttet Natur § 3 (grøn), Natura 2000 (blå) og Strandbeskyttelseslinje (hele området)



Fredning Stevns Klint (blå), Råstofsinteresser (grøn) og Geologiske bevaringsværdier (Grå) og Landskabelige interesser (hele området)

KORTBILAG 5: BEPLANTNINGSPLAN



BILAG 6 – Servitutoversigt

Matr. nr. 3t m.fl. Højerup By, Højerup

Tinglyst: 11.07.1916-901476-27

Titel: Stevns Klint er ejd. uvedkommende, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

Matr. nr. 3t m.fl. Højerup By, Højerup

Tinglyst: 11.07.1916-901477-27

Titel: Dok om brug af kirkens fortov mv.

Matr. nr. 3e m.fl. Højerup By, Højerup

Tinglyst: 08.01.1941-901478-27

Titel: Dok om byggelinier mv, Vedr 3E

Matr. nr. 3k, 3r, 3u, 3v, 3q, 31, 43 og 36, Højerup By, Højerup

Tinglyst: 07.01.1954-901479-27

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se tillige akt I6.

Matr. nr. 3t m.fl. Højerup By, Højerup

Tinglyst: 01.04.1957-901480-27

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 3T

Matr. nr. 3t m.fl. Højerup By, Højerup

Tinglyst: 01.04.1957-901481-27

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, Vedr 3E

Matr. nr. 3q Højerup By, Højerup

Tinglyst: 26.03.1963-1261-27

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Matr. nr. 3t m.fl. Højerup By, Højerup

Tinglyst: 26.03.1965-1261-27

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr. 3E

Matr. nr. 3q Højerup By, Højerup

Tinglyst: 16.09.1969-5587-27

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr. 3E

Matr. nr. 3t m.fl. Højerup By, Højerup

Tinglyst: 15.08.1977-8926-27

Titel: Dok om byggelinier mv.

Matr. nr. 3t m.fl. Højerup By, Højerup

Tinglyst: 24.09.1981-11227-27

Titel: Dok om undergrundens udnyttelse mv. Forprioritet.

Matr. nr. 3t, Højerup By, Højerup

Tinglyst: 26.04.1988-4485-27

Titel: Dok om vej mv, Vedr. 3T

Matr. nr. 3e, Højerup By, Højerup
Tinglyst: 26.03.1990-2662-27
Titel: Dok om udstykning mv, Vedr. 3E

Matr. nr. 3r, 3q, 31, 36, 41b og 44, Højerup By, Højerup
Tinglyst: 11.07.2017-1008837681
Titel: Fredning af Stevns Klint

Matr. nr. 3e Højerup By, Højerup
Tinglyst: 03.09.2019-1011091440
Titel: Deklaration om afhændelse og landbrugspligt

Matr. nr. Højerup By, Højerup
Tinglyst: 06.10.2020-1012302457
Titel: Deklaration for kloakledninger

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE



INDHOLD

1. Indledning
2. Integration af miljøhensyn
3. Høringssvar
4. Alternativer
5. Overvågning

1. INDLEDNING

Stevns Kommune har offentliggjort forslag til lokalplan 210 for Højeruplund i Højerup. I forbindelse med forslaget til lokalplanen er der udarbejdet en miljørapport med miljøvurdering af planen efter LBK nr. 4 af 3. januar 2023 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (herefter miljøvurderingsloven). Forslaget til lokalplan og tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden fra den 25. august til 20. oktober 2023 og fornyet høring i perioden fra 15. januar til 12. marts 2025.

Ifølge miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, skal der i forbindelse med de endeligt vedtagne planer udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

2. INTEGRATION AF MILJØHENSYN

Miljøvurderingen har været udarbejdet med henblik på at sikre en integration af miljøforhold i planforslaget. Allerede i forbindelse med udarbejdelsen af forslaget har miljøhensyn indgået som en væsentlig del af planlægningen, idet formålet med planen er at tilvejebringe plangrundlag for udvikling af Højeruplund samt at sikre områdets naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og rekreative interesser samt offentlighedens adgang til området.

Miljøvurderingen har i den forbindelse bidraget til, at indarbejdelsen af disse miljøhensyn samt høring af berørte myndigheder og offentligheden foreligger dokumenteret.

Formålet med lokalplan 210 er at give mulighed for et arkitektonisk, funktionelt og oplevelsesmæssigt løft blandt andet ved en reorganisering af området samt ved tilføjelse af nye funktioner og forbedring af eksisterende. Lokalplanen skal muliggøre etablering af en ny trappe og gangbro på klintekanten og langs med klinten, ny placering af parkeringsplads, ny adgangsvej, etablering af ny legeplads samt muliggøre en ændret anvendelse af den tidligere museumsbygning til overnatningssted samt kulturelle og rekreative aktiviteter.

Det er i vurderet i miljørapporten, at vedtagelse og realisering lokalplanen kan have følgende miljøpåvirkninger:

- UNESCO verdensarv - Forbedret formidling af verdensarven, herunder visuel og fysisk påvirkning
- Biologisk mangfoldighed, samt flora og fauna – Påvirkning på beskyttede arter (bilag IV arter, bilag I fugle og rødliste arter) og naturtyper indenfor nærområdet
- Landskab – Påvirkning af landskab i området
- Kulturarv – Påvirkning af kulturmiljøet i området

Ud fra en vurdering af de potentielle miljøpåvirkninger har Stevns Kommune fastlagt bestemmelser i lokalplanen, som sikrer, at:

- UNESCO verdensarv – Trappe og gangbro udføres så den fremstår let svævende og i farver og materialer som tilpasses klintens farver, så den ikke fremstår fremtrædende. Trappen funderes, så den ikke påvirker klinten negativt.
- Biologisk mangfoldighed, samt flora og fauna – Beskyttet natur § 3 bliver ikke påvirket af projekterne. Der må ikke etableres belægninger i nærheden af kirkekræet, som er et beskyttet vandhul. Udskiftning og placering af trappe og gangbro over terræn betyder en forbedret og mere sikker adgang for offentligheden, mindre slid på området og dermed en forbedring af naturtilstanden samt at markfirben og hugorm har mulighed for at søge skjul og vandre uhindret i øst-vestgående retning under gangbroen.
- Landskab – Det nye parkeringsområde placeres i direkte tilknytning til det eksisterende område og integreres i landskabet ved en afskærmende beplantning. Der stilles i lokalplanen krav om genplantning, såfremt det er nødvendigt af fælde eller fjerne beplantningen. Lys begrænses for at undgå lysforurening. En reorganisering af området vil styrke den landskabelige oplevelse i det centrale del af området, som i dag er domineret af parkerede biler og dermed også en samlet styrket oplevelse af kystlandskabet
- Kulturarv – En reorganisering af området vil medvirke til et arkitektonisk løft af området, da den centrale del af området friholdes for parkering, hvilket skaber et mere harmonisk og roligt rum, hvor Højerup Kirke og Gl. Højerup Kirke er i fokus. Lokalplanen giver mulighed for en anvendelsesændring af den tidligere museumsbygning, men ingen byggeret, hvilket på sigt giver mulighed for, at der kan ske en bedre tilpasning til det omkringliggende landskab, natur og kulturmiljø.

Miljøvurderingens konklusion er, at vedtagelse af lokalplanen ikke forventes at medføre væsentlige virkninger på miljøet.

Stevns Kommunens naturteam har i oktober 2025 genbesøgt området, hvor trappe og gangbro skal etableres, og fundet at konsulentfirmaets registreringer fra maj 2024 fortsat er korrekte. Der er ingen vegetation på de kalkbloktoppartier, som blev overskyllede

Stevns Kommunens naturteam har ligeledes i oktober 2025 genbesøgt området, hvor der skal etableres parkeringsplads, og har fundet, at § 3- udpegningen fortsat er korrekt.

Disse undersøgelser har derfor ikke ændret på konklusionerne i miljørapporten, og det er således fortsat konklusionen, at vedtagelse ikke forventes at medføre væsentlige virkninger på miljøet.

3. HØRINGSSVAR

Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med lokalplan 210 fra d. 25. august til d. 20. oktober 2023 samt en fornyet høring i perioden d. 15. januar til d. 12. marts 2025. Baggrunden for den fornyede høring var at stormfloden i oktober 2023 medførte så store forandringer i det fysiske miljø, at Stevns Kommune vurderede at der skulle udarbejdes en ny miljørapport.

Der er modtaget i alt 9 henvendelser, heraf 7 i den første høring og i den fornyede høring 2 henvendelser. Alle henvendelserne er behandlet i to selvstændige dokumenter (hvidbog), hvor der fremgår et resumé af de enkelte høringssvar, bemærkninger fra administrationer i Stevns Kommune, og hvorvidt høringssvaret giver anledning til ændringer af projektet eller lokalplanen. Derudover har det i forbindelse med detailprojekteringen vist sig at være nødvendigt at foretage mindre justeringerne af trappeprojektet.

De indkomne høringssvar afspejler blandt andet en række bekymringer for påvirkningerne forbundet med en realisering af lokalplanen. I punktform har høringssvarene været fokuseret på:

1. Borgernes manglende indflydelse
2. Manglende tilladelse til arealoverførsel
3. Ophør af forsøgsordning, strandbeskyttelse og myndighed
4. Overnatningsbygning og inddragelse af nyt parkeringsareal er ikke mindre ændringer
5. Imod etablering af et hotel
6. Ønsker madpakkehus og fastholdelse af legeplads
7. Bonusvirkning til lokalplanen kan ikke gives indenfor strandbeskyttelseslinjen
8. Der skal ikke gives bonusvirkning til kulturelle formål af frygt for støjende arrangementer.
9. Opdeling i to lokalplaner ikke lovligt da projektet godkendes uden stillingtagen til arkitektur og
10. indpasning af hotellet.
11. Imod ændret placering af adgangsvej og parkeringsareal på grund af trafikgener for naboer i form af støj og lys
12. Forslag til anden placering af parkering og adgangsvej, herunder ændret placering af busser af hensyn til tomgangsproblemer
13. Ønske om at parkeringspladserne graves ned for at sikre udsigten fra Højerup Bygade og for naboerne.
14. Fremgår ikke hvor et betalingsanlæg skal placeres
15. Totalt forbud mod overnattende autocampere
16. Parkeringspladser ligger for langt væk fra kirken
17. Anden placering af trappe og gangbro af hensyn til samspillet med Gl. Højerup Kirke.
18. Manglende beskrivelse af materialer i forhold til trappe og gangbro.
19. Manglende hensyn til gravfreden ved den nedstyrkede kirkegård.
20. Krav til afskærmende beplantnings størrelse ved nyplantning
21. Fredet sti langs museumsbygning kan ikke flyttes
22. Ødelæggelse af udsigten for naboer og brugere i området og på trampestien.
23. Belysning på parkering og overnatningsbygning skal efterleve Dark Sky princip
24. Ønsker en ændret placering af varmepumpe.
25. Ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til parkeringspladsens voldsomme påvirkning af landskabet.
26. Ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til kulturmiljø og krav om arkitektonisk indpasning af hotel.
27. Konflikt i forhold til Grøn Danmarkskort og grøn trepart, da der ikke kan etableres tekniske anlæg indenfor udpegningen.
28. Naturinteresser og Bilag IV tilgodeses ikke.
29. Manglende tilladelse til placering af parkering, pladسدannelse og trappe indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.
30. Landbrugspligten er ikke ophævet på det udvidede areal.
31. Råstofgravning er ikke mulig i området
32. Støj og støv er beskrevet i afgrænsningsrapporten, men er ikke beskrevet yderligere.
33. Skiltning og wayfinding som en samlet identitet.
34. Vil påklage lokalplanen, hvis ikke Stevns Kommune ikke anerkender at forsøgsordningen er udløbet.

35. Redaktionelle rettelser og kommentarer til lokalplanforslaget samt kommentarer til processen
36. Konkrete kommentarer til miljørapporten omhandlende bilag IV arter.

Følgende høringssvar har givet anledning til ændringer i lokalplanen:

- Høringssvar vedr. skiltning og wayfinding
- Høringssvar vedr. afskærmende beplantning
- Høringssvar vedr. varmepumpe
- Høringssvar vedrørende diverse præciseringer i tekst og kortbilag
- Høringssvar vedr. mindre ændringer af trappe og gangbro

Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Skiltning henviser til enhver tid gældende skiltekoncept
- Placering af varmepumpe flyttes til mulige placeringer i tilknytning til bygningen
- Stevns Klint Trampesti og tilføjelsessti synliggøres på relevant kortbilag
- Krav til pleje og genplantning af afskærmende beplantning
- Mulighed for yderligere fundamenter og skruefundamenter samt formidlingselementer på trappe og gangbro
- Præcisering af materialer og udtryk af trappe og gangbro i forhold til klinten
- Forklarende og uddybende tekstændringer og supplerende billedmateriale
- Supplerende beskrivelser i redegørelsesdelen, som omhandler omgivelser, fredet sti, behov for ansøgning om dispensation fra fortidsmindebeskyttelse samt opdaterede kortbilag

Ændringerne vurderes ikke at ændre forudsætningerne for miljøvurderingen, og der er derfor ikke behov for en supplerende miljøvurdering eller en fornyet høring.

4. ALTERNATIVER

I miljørapporten er vurderet et 0-alternativ, hvor miljøpåvirkningerne ved ikke at vedtage lokalplanen, vurderes overordnet. Hvis planen ikke vedtages, vil de foreslåede initiativer ikke blive muliggjort. Forslag til Lokalplan 210 indeholder ikke andre alternativer.

5. OVERVÅGNING

I henhold til § 12, stk. 4, i miljøvurderingsloven skal myndigheden overvåge væsentlige miljøpåvirkninger af planens eller programmets gennemførelse.

Miljøvurderingen af lokalplanforslaget har vist, at der ikke forventes at være væsentlige miljøpåvirkninger fra de initiativer, som lokalplanen muliggør. Der vil derfor ikke være behov for at overvåge indvirkningerne fra planen.