

Hvidbog Lokalplan 210 Højeruplund – Høring fra 25. august til 20. oktober 2023

Id	Afsender	Resume af høringssvar	Forvaltningens kommentarer	Forvaltningens indstilling
1	Danmarks Naturfredningsforening	1. Borgernes manglende indflydelse Manglende hensyn og inddragelse af den lokale befolkning, som også er intentionerne og krav fra UNESCO. Lokalplanen bør på den ene side sikre verdensarven og tilgængeligheden og på den anden side sikre mindst mulig gene for den lokale befolkning. 2. Sikre en grøn uforstyrret akse God ide med af skabe en uforstyrret akse, uden parkering skure mv, for at fremhæve den gamle kirke. Aksen som går gennem området bør fremstå åben med en kort overdrevs- eller blomsterengs beplantning. 3. Trappe og Boardwalk Forståelse for en ny sikker trappe og gangbro langs stranden. Forudsætning at trappen er offentlig tilgængelig og offentlig ejet og der tages hensyn til natur og stedet. 4. Krav til området omkring Kirkekæret Området omkring Kirkekæret og det omkringliggende område bevarer og styrkes som habitat for især Bilag IV arter og andet natur. Området bør fremstå med en overdrevs- og eller blomsterengs beplantning. Alle køretøjer forbydes. Eksisterende træer og levende hegn sikres og eksisterende buskads styrkes	1. Borgernes manglende indflydelse I forbindelse med udarbejdelse af forslaget til en disponering af området samt udarbejdelse af både Lokalplan 210 for Højeruplund og Lokalplan 219 for overnatningsbygningen er der blevet afholdt flere borgermøder ligesom borgerne også på de indledende møder blev opfordret til at komme med input. 2. Sikre en grøn uforstyrret akse Området er velbesøgt, hvilket stiller store krav til driften af området. Forvaltningen vurderer derfor ikke at det vil være hensigtsmæssigt at stille krav til blomsterengsbeplantning i lokalplanen. Dels fordi det kan være begrænsende på anvendelse af området f.eks. i forhold til leg og ophold, men også fordi en blomstereng kan vise sig ikke at være slidstærk nok til publikumspresset, hvilket efterfølgende vil kræve en dispensation fra lokalplanen. 3. Trappe og Boardwalk Trappen er offentlig tilgængelig og hensyn til naturen er beskrevet i Miljørapporten. 4. Krav til området omkring Kirkekæret Der etableres ca. 100 faste parkeringspladser og ca. 75 disponible pladser. Lokalplanen stiller krav om, at der ikke må etableres belægning 8 meter fra kirkekærets kant. Lokalplanen	Høringssvaret medfører ingen ændringer i lokalplanen.

		5. Parkering og trafikale forhold 1. Parkering flyttes ind i Arboretet og overdrevet røres ikke. 2. Der køres ud og ind overfor Højerup Kirke. 3. Betalingsanlæg placeres, så der ikke skal betales ved på- og afstigning fra busser. 4. Forbud mod længerevarende parkering 6. Museumsbygningen bevares uden yderligere installationer Den eksisterende museumsbygning kan om nødvendigt bevares, men der gives ikke mulighed for yderligere installationer. 7. Særlige hensyn a. Henleder opmærksomheden på at der tages hensyn til beskyttede arter i området og ved yderligere indgreb skal der ydes kompensation efter gældende regelsætsamt. Mener ikke at tages der taget tilstrækkeligt hensyn til bilag IV arter i miljøvurderingen, blandt andet springfrø. b. Mener ikke at der kan laves tiltag på overdrevet, jf. klagesagen. c. Boardwalk skal ligge for enden af kirkeskredet, da dette anses for at være en del af kirkeskredet.	udlægger ikke området omkring kirkekæret til parkering. 5. Parkering og trafikale forhold 1. En del af det eksisterende arboret udlægges til parkeringspladser på en sådan måde, at en del af den eksisterende beplantning bevares. Skulle alle parkeringspladser inklusive buspladser og adgangsvej placeres indenfor det eksisterende område vil det fylde hele den sydlige del af området, hvilket forvaltningen vurderer vil medføre, at de trafikale forhold vil dominere området ligesom i dag, samtidig med at den eksisterende beplantning må fjernes. Det er således ikke muligt at løse parkeringsbehovet indenfor det eksisterende område under de ønskede forudsætninger og det var blandt andet baggrunden for, at der blev søgt om en ændring i forsøgsordningen. 2. Ind og udkørsel overfor kirken vurderer forvaltningen, vil betyde at trafikken fastholdes inden for området på en dominerende måde, idet en større del af det centrale område fortsat vil være domineret af trafik. Forslaget vil også medføre, at området opdeles i to. Begge dele vurderes at have betydning for den rekreative oplevelse og anvendelse af området. Det er også foreslået, at der køres rundt om museumsbygningen. Den løsning vil ligeledes medføre ovenstående.	
--	--	--	---	--

			3. Forvaltningen vurderer, at den trafikale løsning giver mulighed for afsætning uden betaling. 4. Dette kan ikke reguleres i lokalplanen og er omfattet af de almindelige færdselsregler. 6. Museumsbygningen bevares uden yderligere installationer Selskabet Højeruplund har købt bygningen efter, at museet fraflyttede bygningen med henblik på at tilføre nye funktioner til området i form af en overnatningsbygning, som drives sammen med Traktørstedet. Omdannelse af bygningen til overnatningsbygning vil kræve udarbejdelse af en ny lokalplan. Der er pt. ikke ønske om at nedrive bygningen. 7. Særlige hensyn 1. Beskyttede arter er behandlet i lokalplan og miljørapport. Høringssvaret henviser til tidligere miljøvurdering og miljørapport. I den gældende miljørapport er alle bilag IV arter beskrevet, herunder springfrø. 2. Der er ingen uafklarede klagesager som relaterer sig til høringssvaret. 3. Det vurderes ikke teknisk muligt at placere gangbro/trappe for enden af kirkeskredet. Stormfloden i oktober 2023 ændrede de fysiske forhold ved klinten og dermed også mulighederne for at placere trappe og	
--	--	--	--	--

			gangbro. Der har på baggrund af de ændrede fysiske forhold i det bestående miljø været arbejdet med forskellige løsninger. Forslag til placering af trappe og gangbro er udarbejdet ud fra mulighed for fundering, visuel betydning i forhold til klinten og verdensarven, Gl. Højerup Kirke samt hensyn til naturen.	
2	Verdensarvs kontoret	Høringssvaret fokuser alene på emner, der er direkte relevante for forvaltningen af Stevns Klint og Verdensarven. Høringssvaret omhandler overvejende ændringer i forholdet sig til formidling, wayfinding og en samlet identitet. A. Konkrete rettelser til lokalplanens redegørelse 1. Foreslår forskellige konkrete rettelse til lokalplanens redegørelsesdel som sætter fokus på UNESCO arven 2. Foreslår konkret rettelse, som beskriver at formidlingen skal udvikles så den besøgende naturligt hjælpes til at afkode området, herunder beskrivelse af formidlingselementer på trappe og gangbro. B. Skiltning 1. Som led i projektet t Stevns Klint som Løftestang er en samlet identitet under udvikling og implementering. anbefaler at det i lokalplanen tilføjes, at ny skiltning mv. udvikles som en del af den samlede identitet for Stevns klint	A. Konkrete rettelser i redegørelsesdelen 1. Forvaltningen indstiller, at teksten i redegørelsen vedr. UNESCO verdensarv ændres. 2. Forvaltningen foreslår, at arbejdet med wayfinding beskrives, men at der ikke kan tages konkret stilling til det i lokalplanen, da der ikke ligger et færdigt projekt for skilte og wayfinding. Se forvaltningens svar i punkt B. B. Skiltning Der har været arbejdet med skiltning og wayfinding langs klinten i en årrække, men arbejdet er endnu ikke færdiggjort. Derudover ligger der en desginmanual for skiltning i naturområder, som også anvendes langs Stevns Klint. For at sikre fremtidig ensartet skiltedesign foreslår forvaltningen, at der stilles krav om at skiltning skal følge gældende skiltedesign. C. Wayfinding Se forvaltningens kommentarer i punkt B.	A. 1. Der tilføjes i afsnittet baggrund og formål s. 3 Ændres fra: Højeruplund er et yndet udflugtssted på grund af stedets unikke beliggenhed, udblik over Stevns Klint og idylliske atmosfære`. Til Højeruplund er et yndet udflugtssted på grund af stedets unikke beliggenhed, idylliske atmosfære og udblik over Stevns Klint, som er UNESCO verdensarv. Verdensarven nævens i samme afsnit. B + C Der tilføjes en ny § 7.5.3 som anfører:

		C. Wayfinding 1. Som led i projektet t Stevns Klint som Løfttestang arbejdes der med wayfinding for at minimere skiltning. Anbefaler at der i relevante afsnit tilføjes: - at wayfinding indtænkes i lys, skiltning og beplantning med en hensigt at kunne minimere skiltning D. Konkrete rettelser til bestemmelser 1. At der tilføjes geologiske i § 1 2. At formidlingselementer tilføjes i § 7 3. At der stilles krav til materialer og udformning af sikkerhedsnetværk langs klinten. 4. At det sikres at den samlede skiltning, som er under implementering som en del af Stevns Klint som Løfttestang er omfattet af den orienterende skiltning som nævnes i § 7.5. 5. At forløbet af Stevns Klint Trampesti indføres på kortmaterialet.	D. Konkrete rettelser til bestemmelser 1. Forvaltningen vurderer, at de landskabelige værdier godt kan præciseres og underbygges med henvisning til geologiske interesser Forvaltningen foreslår, at der indføres ordet geologiske i § 1. 2. Forvaltningen vurderer, at der bør tages stilling til formidlingselementer på trappen. Forvaltningen foreslår at der tilføjes en ny §. 3. Udformning og udseende af fremtidigt sikkerhedsnetværk er en del af den fremtidige skilte design for Stevns Klint. 4. se forvaltningens svar B + C 5. Relevante stier er indtegnet på oversigtskortet under området, men kan være svære at se på i den trykte udgave. Forvaltningen foreslår, at de gøres mere synlige på oversigtskortet og nævnes på bilag 2 og 3.	Skilte skal udføres i overensstemmelse med gældende skilte design. At der i lokalplanens indhold i redegørelsesdelen s. 13 tilføjes et punkt, der beskriver arbejdet med skilte og wayfinding. D. 1. Sætning fire i § 1 lokalplanens formål ændres: Fra: at sikre, at anlæg og bebyggelse tager størst mulige hensyn til de landskabelige og kulturmæssige værdier. Til: at sikre, at anlæg og bebyggelse tager størst mulige hensyn til de geologiske, landskabelige og kulturmæssige værdier.
--	--	--	---	---

				2. Der tilføjes en ny § 7.1.9 som anfører: § 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. 5. Stier gøres mere synlige på oversigtskortet s. 5 og stier nævnes på bilag 3 Illustrationsplan Derudover medfører høringssvaret ikke ændringer i lokalplanen.
3	Camilla Solkær Buskov og Christian Warring Christensen-Dalsgaard,	Generelle bemærkninger 1. Undrer sig ligesom Højerup Borgerforening over at Stevns Kommune sender et forslag i høring baseret på præmisser som ikke er tilstede. Mener at lokalplanen kun skal gælde	Generelle bemærkninger 1. Stevns Kommune har søgt og fået tilladelse efter forsøgsordningen i Planlovens §5 samt dispensation fra Strandbeskyttelseslinjen efter Naturbeskyttelseslovens § 65a. Det er	C.7 I § 9.4 tilføjes: Der kan etableres en varmepumpe til eksisterende eller

	Præstegårdsvej 4	for de elementer og det areal som der oprindeligt er givet dispensation til. 2. Ønsker at lokalplanforslaget trækkes tilbage og der udarbejdes et nyt forslag som kun omhandler den eksisterende forsøgsordning. 3. Mener at ændringerne til forsøgsordningen overskrider grænsen for at være mindre og derfor ikke i overensstemmelse planloven § 5 stk. 1, nr. 1-3. 4. Har indført kommentarer til forslaget, såfremt der opnås dispensation fra strandbeskyttelseslinjen – se punkt B til E. 5. Mener ikke at kommunen overholder de forvaltningsretlige principper, da det grundlag de videresender til beslutningstagerne er mangelfuldt og misvisende. A. Imod etablering af et hotel og udvidelse af området til parkeringsplads 1. Mener at lokalplanen kun overordnet handler om at bygge et hotel og anlægge en parkeringsplads på en UNESCO natursite, hvilket burde få alle alarmklokker til at ringe. Der ville ingen modstand være, hvis det kun handler om at sikre en bedre adgang klinten og forskønne området indenfor de eksisterende rammer. 2. Problematiske at lokalplanen giver mulighed for opførelse af et hotel, når der ikke er	forvaltningens vurdering, at præmisserne for lokalplanlægningen således er tilstede. 2. Taget til efterretning. 3. Stevns Kommune har søgt og fået tilladelse efter forsøgsordningen til inddragelse af et areal til etablering af ny parkeringsplads og tilhørende adgangsvej samt mulighed for en ændret anvendelse af museumsbygningen og overholder derfor betingelserne i planlovens §5. 4. Kommentarerne behandles i nedenstående punkter i forhold til overordnet emne. 5. Forvaltningen er ikke bekendt med ikke at overholde de forvaltningsretlige principper. Lokalplanerne med tilhørende miljørapport er udarbejdet i overensstemmelse med gældende lovgivning og de regler, der gælder for offentlig forvaltning. A. Imod etablering af et hotel og udvidelse af området til parkeringsplads 1. Området Højeruplund indgår i Destination Stevns Klint sammen med syv andre perler, som ligger langs klinten fra Rødvig Havn til Bøgeskov. Området er en del af den samlede	fremtidig bebyggelse i delområde B, Kortbilag 2 ændres til nedenstående kortudsnit der viser nye placeringsmuligheder for varmepumpen.  § 7.6.1 suppleres med: Den afskærmende beplantning må i forbindelse med pleje beskæres, fældes eller skæres ned, men må ikke fjernes permanent og skal genplantes om nødvendigt. Se også forvaltnings høringssvar 7-3-7. Derudover medfører høringssvaret ingen ændringer i lokalplanen.
--	-------------------------	---	--	---

	beskrevet andet end varmepumpen. Forholder sig ikke til arkitektoniske tilpasning, som er et krav i forhold til forsøgsordningen. 3. Opponere mod at den oprindelig ansøgning til forsøgsordningen der handlede om at lave et flot arkitektonisk samlingspunkt og ikke omfatter et hotel som borgerne og turisterne ikke har glæde af eller større private parkeringsforhold, der belaster udsyn. 4. Mener ikke at bryllupsgæster har noget med naturturisme at gøre. 5. Misvisende at sige at den eksisterende museumsbygning bliver til kultursted med mulighed for overnatning, når Stevns Kommune selv siger, at der bliver mulighed for 32 værelser i 1½ plan. 6. Tilsidesætter UNESCO sitet i forhold til Højeruplunds interesser. B. Trappe/nedgang til klinten 1. Vigtig at der tages hensyn til gravfreden. 2. Ser gerne at trappen placeres, så det oprindelige udsyn mod kirken, klippen og vandet bevares. C. Placering og udvidelse af parkering 1. Det er ikke en offentlig parkeringsplads, men en privat parkering med betaling. Det skal tilføjes at Højeruplund tager betaling for parkering. Stevns Kommune misinformerer på dette punkt.	Udviklingsplan for Stevns Klint og på den baggrund ønsker Stevns Kommune at give området et arkitektonisk løft samt tilføre nye funktioner, der kan forbedre den rekreative oplevelse og styrke den samlede oplevelse. 2. Lokalplan 210 er en rammelokalplan for så vidt angår overnatningsbygningen. En rammelokalplan fastlægger de overordnede rammer for området og giver derfor ingen byggeret. Det er således kun den eksisterende og fremtidige anvendelse og varmepumpen der er beskrevet i lokalplanen. Varmepumpen er medtaget, da den eksisterende bygning kan have brug for etablering af anden opvarmning. 3. Taget til efterretning. 4. Forsøgsordningen for kyst- og naturturisme giver udvalgte kommuner dispensation fra planlovens regler for at muliggøre større turismeinvesteringer i kystområder. Ordningen tillader blandt andet omdannelse af overflødige bygninger tæt på kysten. Formålet er at styrke turismen, skabe vækst og forlænge turistsæsonen, samtidig med at hensynet til natur og landskab varetages. 5. Lokalplanen giver mulighed for at museumsbygningen anvendes til rekreative og kulturelle formål, herunder overnatningssted, udstilling, cafe mv.	
--	--	--	--

	2. Parkering kunne med fordel integreres under de eksisterende træer uden inddragelse af yderligere arealer. 3. Hvis der skal etableres parkeringsplads syd for museumsbygningen skal den graves ned, jf. bilag 1. Beplantningen skal være så høj at den dækker busserne, men ikke tager havudsigten. 4. Totalt forbud mod autocampere. 5. P-plads skal fastholdes hvor der er i dag eller placeres og fastholdes inden for eksisterende områder, hvor der er plads nok og så tæt på museumsbygningen som muligt, da folk ikke ønsker at gå med bagage. 6. Lys på parkering skal være så lav som muligt ved hotellet så diskret som muligt. Krav om at der ikke må være lysforurenende elementer. 7. Afskærmende beplantning skal være høj fra starten og der skal ikke gå 5-10 år før den dækker. D. Hotel i museumsbygningen 1. Bør udgå af lokalplanen, da lokalplanen muliggør hotel i området, men at hotellet ikke er en del af lokalplanen. 2. Varmepumpen skal tages ud af forslaget eller flyttes til den østlige side af huset, så den ikke generer naboerne med udsyn og larm.	6. Forvaltningen vurderer, at de tiltag der gives mulighed for i lokalplanerne ikke er i strid med de krav og forpligtigelser, der følger med UNECSO verdensarvsudpegningen. B. Trappe/nedgang til klinten 1. Stevns Kommune stiller krav om genbegravelse ved fund af knogler i forbindelse med anlægsarbejder. Ved knoglefund skal Stevns kommune kontaktes øjeblikkeligt. Stevns Kommune og Højerup Kirke vil herefter forestå genbegravelse på den nuværende kirkegård. 2. Ved trappens placering er betydningen for UNESCO verdensarven og Gl. Højerup Kirke vurderet. C. Placering og udvidelse af parkering 1. Lokalplanen skal sikre offentlighedens adgang til området. Parkeringspladsen er ikke en offentlig parkeringsplads, men den er offentlig tilgængelig, da alle kan benytte den. Området, herunder parkeringspladsen må heller ikke hegnes. En lokalplan kan ikke regulere hvorvidt der skal betales eller ej. 2. En del af det eksisterende arboret udlægges til parkeringspladser på en sådan måde, at en del	
--	---	---	--

		Der skal stilles krav om at den enten nedgraves eller der etableres jordvarme. 3. Mener ikke at overnatningsbygningen overholder planlovens § 5b stk. 1 i forhold til særlig planmæssig begrundelse for kystnær lokalisering. Ændring fra museum til hotel bør på ingen måde være muligt indenfor forsøgsordningen, da den ikke overholder planlovens § 5 stk. 1. i forhold til arkitektonisk udtryk. 4. Vil kun genere få arbejdspladser til oprydning og rengøring. 5. Hvis med gerne vil sikre områdets naturmæssige, landskabelige, kulturhistoriske og rekreative interesser samt offentlighedens adgang til området foreslås det helt at udskrive hotellet af lokalplanen, da det ikke har noget med formålet at gøre. 6. Anvendelsen af hvad den eksisterende museumsbygning kan bruges til er direkte misvisende, da de nuværende planer er et hotel med 32 værelser. Afsnit 6 på side 11 bør ændres til de faktiske oplysninger, som gør det tvivlsomt om man kan opfylde kriterierne for forsøgsordningen. E. Legeplads fastholdes 1. Legeplads fastholdes hvor den er i dag.	af den eksisterende beplantning bevares. Skulle alle parkeringspladser inklusive buspladser og adgangsvej placeres indenfor det eksisterende område vil det fylde hele den sydlige del af området, hvilket forvaltningen vurderer ville medføre, at de trafikale forhold vil dominere området ligesom i dag. Desuden vil det betyde, at den eksisterende beplantning må fjernes. Det er således ikke muligt at løse parkeringsbehovet indenfor det eksisterende område under de ønskede forudsætninger og var blandt andet baggrunden for, at der blev søgt om en ændring i forsøgsordningen. 3. Forvaltningen vurderer, at nedgravning af parkeringspladsen som i Boesdal vil betyde, at en større del af det beskyttede overdrev skal udlægges til parkeringsplads. Dette er ikke muligt indenfor forsøgsordningens arealafgrænsning og i strid med naturbeskyttelseslovens § 3. Parkeringspladsen vurderes også at vil også blive mere synlig i landskabet. 4. Der kan ikke indføres et totalt forbud mod autocampere i en lokalplan, da det er de almindelige færdselsregler, der er gældende for autocampere under 3.500 kg. Autocampere er også omfattet af campingreglementet og det er således tilladt at hvile (raste), så længe det ikke får karakter af egentlig camping f.eks. med opslået fortelt.	
--	--	---	--	--

		F. Landskabelige interesser og udsigt 1. Udsigten forringes væsentlig for følgende ejendomme og veje: Deres ejendom Præstegårdsvej 4 Præstegårdsvej matr. nr. 32a, 32b, 3b, Højerupskovvej 30a, 30g, 30e og 30f Besøgende i området i forhold til nuværende ankomst, Fra Korsnæbsvej, Fra Harvig, Højerup Skovvej, Rønnebærvej, Højerup Bygade mellem den nye kirke og gadekæret 2. Der er en overvægt af interesser der tilsidesætter beboerhensyn til fordel for Selskabet Højeruplund. Mener at forslaget har stor negativ betydning for det landskabelige udtryk	5. Formålet med lokalplanen er netop at flytte parkeringspladsen væk fra den centrale del af området for blandt andet styrke kigget fra alléen til Gl. Højerup Kirke. 6. For at undgå lysforurening stiller lokalplanen krav til, at der kun kan etableres belysning, hvor det er nødvendigt i forhold til sikkerhed. Det er på parkeringspladsen og på transportstier mellem parkering og overnatningsbygning og traktørstedet. Der stilles også krav om lav belysning med nedadrettede lyskilde. Selskabet Højeruplund ønsker at fastholde området efter Dark Sky principperne. 7. Forvaltningen vurderer ikke at det er hensigtsmæssigt og muligvis også problematisk i forhold til proportionalitetsprincippet og den planmæssige begrundelse, at stille krav om store planter ved plantning af den afskærmende beplantning. Det er et større område, der skal tilplantes med hegnsplanter og forvaltningen vurderer, at store planter sandsynligvis ikke kan skaffes i det nødvendige antal. Hvis de kan skaffes vil de også være betydelig dyrere. Det vurderes, at unge planter etablerer sig nemmere og er mere robuste. Ved valg af unge planter er man mere sikker på at få en veletableret beplantning i vækst. For at sikre en permanent beplantning foreslår forvaltningen, at der skal stilles krav om	
--	--	--	--	--

			genplantning og forbud mod permanent rydning af den afskærmende beplantning. D. Hotel i museumsbygningen 1. Lokalplan 210 er en rammelokalplan for så vidt angår overnatningsbygningen. En rammelokalplan fastlægger de overordnede rammer for området og giver derfor ingen byggeret. Det er således kun den eksisterende og fremtidige anvendelse og varmepumpen, der er beskrevet i lokalplanen. Varmepumpen er medtaget, da den eksisterende bygning kan have brug for etablering af anden opvarmning. 2. Der skal også gives mulighed for opvarmning af den eksisterende bygning, men en stor varmepumpe kan være svær at afskærme ordentligt og vil derfor fremstå markant på den viste placering. På trods af sin størrelse overholder varmepumpen de vejledende støjgrænser. Forvaltningen foreslår at varmepumpen ikke udgår, men flyttes til mulige placeringer ved den eksisterende bygning, hvor den bedre kan indpasses og fremstå som en del af bygningen. 3. Der er givet tilladelse til overnatningsbygningen i henhold til forsøgsordningen. Forsøgsordningen giver dispensation fra Planlovens § 5 og der skal derfor ikke gives en planmæssig begrundelse for kystnær placering. Lokalplanen giver ingen	
--	--	--	---	--

			byggeret og der tages stilling til arkitektur mm. i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for overnatningsbygningen. 4. Forsøgsordningen giver mulighed for at skabe flere arbejdspladser ved at give mulighed for at etablere nye ferieprojekter. Formålet er at tiltrække turister til landdistrikterne og dermed styrke den lokale økonomi. Forvaltningen vurderer ikke at det er muligt at se isoleret på, hvor mange arbejdspladser det enkelte projekt generer, idet projektet også forventes af generer arbejdspladser andre steder i lokalsamfundet. 5. Overnatningsbygningen er en del af formålet og er ikke i strid med lokalplanens øvrige formål. 6. Lokalplanen giver mulighed for at den tidligere museumsbygning kan anvendes til kultur og rekreative aktiviteter eller som overnatningssted, hvilket i sidste tilfælde kræver udarbejdelse af en lokalplan. Forsøgsordninger nævner ikke antal af værelser på overnatningsstedet og det er heller ikke ønsket, at det skal indarbejdes i nærværende lokalplan. E. Legeplads 1. Den eksisterende legeplads kan fastholdes, da det er fortsat lovlig anvendelse.	
--	--	--	---	--

			F. Landskabelige interesser og udsigt 1. Der har i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen for området været arbejdet med at inddrage, så lidt muligt nyt areal i planen. Derudover er parkeringsplads og adgangsvej søgt tilpasset kystlandskabet og det omkringliggende landskab ved en afskærmende beplantning, så det nye område falder naturligt inde i det eksisterende landskab. Forvaltningen vurderer, at projektet har betydning for udsigten på enkelte af de nævnte ejendomme, men forvaltningen vurderer ikke, at udsigten forringes væsentligt. Ved vurdering af om udsigten forringes væsentligt har der været set på ejendommenes udearealer, herunder placering af terrasse og orientering af huset, placering af vinduer, antal etager, eksisterende beplantning samt en vurdering af hvor meget den enkelte ejendom mister af udsigt. Nogle af de nævnte ejendomme vil slet ikke blive påvirket af forslaget, ligesom nogle af de nævnte ejendomme ligger indenfor områder, hvor der kan rejses skov. De 3-4 ejendomme, hvor forvaltningen vurderer at der er en mindre påvirkning af udsigten, ligger dels på Højerup Bygade og dels på Præstegårdsvej. 2. De landskabelige forhold, herunder forhold til kommuneplanens retningslinjer og landskabsanalysen er både beskrevet lokalplanen på s. 16-17 og i miljørapporten. Den landskabelige påvirkning vurderes ikke at have væsentlig negativ påvirkning på	
--	--	--	---	--

			opfattelsen af kystlandskabet og de landskabelige interesser	
4	Hans Holmstrøm, Højerup Bygade 31	1. Arealoverførsel Planen forudsætter arealoverførsel. 2. Trafik og parkering 1. Højerup Bygade ved Højeruplund vil blive uforholdsmæssigt belastet af trafik, støj og blændende billygter fra 10.000 vis af biler og busser fra de årligt besøgende. Ind og udkørsel må planlægges i forbindelse med den påtænkte torv/pladsdannelse. Urimeligt at byens borgere skal belastet urimeligt. Den planlagte bevoksning vil intet gøre for lysforureningen i samtlige naboer, der vil blive blændet i deres stuer. I dag foregår lys og støj ned på Højeruplunds egen arealer. 2. Busparkering skal indpasses i den planlagte parkeringsplads og ikke placeres langs museumsbygningen. 3. Højerup Bygade 29 og 31 vil til tider få svært ved at komme ind og ud af deres indkørsler, da problemerne omkring ind/udkørsel og folk der fortryder bliver flyttet ned i byen. 4. Har svært ved at forlige sig med at den kommunale forvaltning og politikerne knæfald for Selskabet Højeruplunds interesser og ikke tager hensyn til de nærmeste naboer. Har været i dialog med Stevns Kommune i 10 år omkring problemer med trafikken i Højerup, men der bliver ikke lyttet.	1. Arealoverførsel Arealet som der henvises til er en del af forsøgsordningen og planen forudsætter ikke en arealoverførsel. 2. Trafik og Parkering 1. Lokalplanen medfører ikke en øget trafikbelastning, da hovedformålet med lokalplanen er at give området et arkitektonisk løft, som giver den besøgende en bedre oplevelse. Der er foretaget flere trafiktællinger på Højerup Bygade og kapaciteten er langt fra udnyttet, ligesom trafiktællingerne også viser, at der ikke køres særlig hurtigt. De fleste besøgende kommer i dagtimer, hvor lys fra lygter ikke kan ses. I aften timerne er trafikken begrænset. 2. Der har været arbejdet med mange forskellige forslag til placering af busserne og udfordringerne er at de kræver meget plads. Placering langs museumsbygningen har forvaltningen vurderet som den mest velegnede, da dette forslag indeholder en god udnyttelse af pladsen, der er god afstand til naboer og synligheden vil være begrænset både indefra området og også set udefra på grund af en afskærmende beplantning. 3. Andre veje i Stevns Kommune er betydelig mere trafikbelastet end Højerup Bygade og det	Høringssvaret medfører ingen ændringer i lokalplanen.

			er forvaltningens vurdering, at folk stadigvæk kan komme ind og ud af deres indkørsler. 4. Der blev i foråret 2023 igangsat en trafikplan for Højerup. Som en del af arbejdet blev der afholdt en workshop i maj 2023. Efterfølgende blev der udarbejdet et revideret forslag hvor en del af Højerup Borgerforenings kommentarer blev indarbejdet. Den reviderede trafikplan blev ikke præsenteret på et borgermøde, da der opstod uenighed mellem Stevns Kommune og Højerup Borgerforening, som ønskede, at der blev lavet en fjerde udgave først. Den reviderede trafikplan er i overensstemmelse med gældende lovgivning derfor sendt i høring hos borgerne i Højerup i perioden 25. september til 26. oktober 2025.	
	Kirsten Vangsgaard, Højerup Bygade 33	1. Betalingsanlæg beskrives ikke i lokalplanen og må ikke placeres ved Højerup Bygade, da det larmer, lyser og danner kø. 2. Lokalplanområdet er mod nord også afgrænset af 3 private ejendomme – matrikel 3i, 3l og 3m beskrevet på side 9. 3. Parkeringspladsen ligger for langt væk fra kirken for dårligt gående og mangler beskrivelse af handicapparkering. 4. Den planlagte placering af busparkering og ind/udkørsel vil ødelægge kigget gennem alleen og den ubebyggede side	1. Selskabet Højeruplund oplyser, at parkeringsanlægget placeres på parkeringspladsen syd for museumsbygningen og udenfor vendepladsen. 2. Forvaltningen vurderer at beskrivelsen kan være mere præcis og foreslår at teksten på side 9 rettes. 3. Menighedsrådet har godkendt at parkeringspladsen flyttes, da der er mulighed for parkering foran og bagved kirken. Lokalplanens bilag 3 viser forslag til handicapparkeringspladser.	2. Afsnittet omgivelser i redegørelsesdelen s. 9 Ændres fra: Lokalplanområdet ligger ved Stevns Klint øst for Højerup og omkranses af mark mod vest, overdrev mod syd, Østersøen og Gl. Højerupkirke og mod øst og Mindelunden Traktørstedet og Højerup Kirke mod nord. Til:

		5. Den afskærmende beplantning tager udsigten fra Højerup Bygade 29, 31 og 33. 6. Parkeringsplads skal gøres mindre synlig i landskabet og graves ned ligesom i Boesdal. 7. Urimelig at der planlægges busparkering ud for beboelse, da der erfaringsmæssigt er problemer med tomgang trods tomgangsregulativ. 8. Afskærmende beplantning må ikke gå længere mod nord end den nordlige facade af museumsbygningen. 9. Gøre indsigelse mod at ind/og udkørsel flyttes til vest for området. Flytning af ind og udkørsel medfører en øget trafikal belastning af Højerup Bygade, da folk først kører ned for at sætte af for derefter at køre tilbage for at parkere. Ind- og udkørsel skal placeres ved kirken, hvor det ikke genere naboerne. Borgerne er kommet med forslag til en trafik løsning, som tager hensyn til naboerne. Har forelagt andre forslag som tog hensyn til naboerne, men eksperterne sagde at forslaget i lokalplan var den bedste løsning.	4. Formålet med lokalplanen er netop at flytte parkeringspladsen væk fra den centrale del af området for blandt andet at styrke kigget fra alléen til Gl. Højerup Kirke, men også få et centralt område, hvor trafikken ikke dominerer. 5. Se forvaltningens kommentarer i høringssvar 3.F.1. 6. Forvaltningen vurderer, at nedgravning af parkeringspladsen som i Boesdal vil betyde, at en større del af det beskyttede overdrev skal udlægges til parkeringsplads. Dette er ikke muligt indenfor forsøgsordningens arealafgrænsning og i strid med naturbeskyttelseslovens § 3. Parkeringspladsen vurderes også at vil også blive mere synlig i landskabet. 7. Busparkering placeres i en afstand af 75 - 150 meter til nærmeste beboelse. Antallet af busser vil være begrænset. Tomgang er forbudt og overtrædelse kan medføre bøde. 8. Området fra museumsbygningen og mod nord indeholder i dag en del beplantning. Etablering af den ny indkørsel betyder, at en del af denne beplantning fjernes og dermed åbnes området op og sikrer kigget fra alléen til Gl. Højerup Kirke. Lokalplanen muliggør, at den eksisterende beplantning lige nord for	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. Derudover medfører høringssvaret ingen ændringer i lokalplanen.
--	--	--	--	--

			museumsbygningen kan suppleres, men området skal fastholdes åbent og må ikke stride imod Exnerfredningen. 9. Forvaltningen kan ikke afvise, at nogle vælger at sætte passagerer af førend de parkerer, men erfaringsmæssigt vil folk følge skiltningen og vælge at parkere uden afsætning. Der er desuden behov for vejadgang og mulighed for varekørsel og afsætning i forbindelse med Traktørstedet og kirken. En del af den fremtidige pladsdannelse er i dag udlagt til vejareal. Ind og udkørsel overfor kirken vurderer forvaltningen, vil betyde at trafikken fastholdes inden for området på en dominerende måde, idet en større del af det centrale område fortsat vil være domineret af trafik. Forslaget vil også medføre, at området opdeles i to. Begge dele vurderes at have betydning for den rekreative oplevelse og anvendelse af området. Det er også foreslået, at der køres rundt om museumsbygningen. Den løsning vil ligeledes medføre ovenstående. Der har været arbejdet med mange forskellige forslag til placering af busserne og udfordringerne er at de kræver meget plads. Placering langs museumsbygningen har forvaltningen vurderet som den mest velegnede, da dette forslag indeholder en god udnyttelse af pladsen, der er god afstand til	
--	--	--	---	--

			naboer og synligheden vil være begrænset både indefra området og også set udefra på grund af en afskærmende beplantning.	
6	Anne og Flemming Let, Højerup Bygade 29	Identisk med indsigelse nr. 7	Se punkt 7.	
7	Højerup Borgerforening v. Anita Pedersen	Indsigelsen omfatter en indledende tekst samt 23 kommentarer til lokalplanudkastet. 1. Nedenstående er resume af de indledende bemærkninger 1. Har været i dialog med Stevns Kommune siden 2014 omkring udvikling af området Højeruplund. Har forsøgt at komme med forslag til trafikregulerende- og anvendelsesforanstaltninger, der skal gøre det tåleligt at bo i byen. Stevns Kommune har ignoreret dette. Forslaget tilsidesætter tidligere forslag og kommentarer. Undrer sig over, at ingen af deres rettelser af fejl og kommentarer er kommet med i forslaget. 2. Er overrasket over at Stevns Kommune sender et forslag i høring baseret på præmisser som ikke er tilstede, når der ikke er truffet afgørelse i klagenævnet. Mener at lokalplanen kun skal gælde for de elementer og det areal som der er givet dispensation til. Mener derfor, at forslaget kun skal gælde den	1. Nedenstående er resume af de indledende bemærkninger: 1. De fremsendte forslag har været vurderet og den valgte trafikløsning i lokalplanen vurderes at imødekomme flest muligt ønsker og tager flest mulige hensyn til området og omgivelserne. Forudsætningerne i 2014 var anderledes i dag, da der på det tidspunkt var planer om at nedrive museumsbygningen og placere besøgscentret i Højerup. Besøgscenteret blev i stedet for placeret i Boesdal og Selskabet Højeruplund købte museumsbygningen med henblik på enten at nedrive og bygge en ny bygning eller anvende den eksisterende bygning til andre formål end museum. 2. Stevns Kommune har søgt og fået tilladelse efter forsøgsordningen i Planlovens §5 samt dispensation fra Strandbeskyttelseslinjen efter Naturbeskyttelseslovens § 65a. Forvaltningen vurderer, at præmissen for lokalplanlægningen således er tilstede. Der henvises til manglende	I afsnittet fortidsminder i redegørelsesdelen s. 21 tilføjes: Etablering af torv/pladsdannelse samt parkering på disponibel parkering kræver dispensation fra NBL § 18 Fortidsmindebeskyttelses linje P. I afsnittet fredede areal s. 22 tilføjes: Indenfor området findes en grusvej som har status som tilslutningssti i Fredning af Stevns Klint. Stien kan omlægges af Stevns Kommune uden Fredningsnævnets godkendelse. 7.

	oprindelige tilladelse og ønsker at lokalplanforslaget trækkes tilbage. 2. Konkrete kommentarer til lokalplanudkastet (1+2+3+4+5+6+7+8+10+11) 1. Helt konkrete ændringer til lokalplanen, så lokalplanen kun omfatter den oprindelige ansøgning til forsøgsordningen. 3. Trafik og parkering (9 + 13 + 14 + 16 + 21 + 22 +23) 1. Henviser til Borgerforeningens tidligere forslag hvor der køres rundt, så man undgår at dem der bor langs Højerup Bygade generes af lygter samt at biler ligger og bakker eller vender. 2. Ønsker at al ind- og udkørsel samt parkering ændres, så der køres ind ved museumsbygning og ud på den anden side af bygningen. Undtagen er beboerne Højerup Bygade 33 og 35. 3. Hvis parkeringspladsen placeres syd for museumsbygningen skal den graves ned som ved Boesdal af hensyn til udsigten. Bedst at beholde området som overdrev. 4. Totalt forbud mod overnattende campere skal indarbejdes i lokalplanen.	afgørelse i klagenævnet. Klage over dispensation fra strandbeskyttelseslinjen har ikke opsættende virkning i forhold til den kommunale planlægning, som derfor kan fortsætte. 2. Konkrete kommentarer til lokalplanudkastet 1. Kommentarer til den konkrete planlægning for området er behandlet. Der er ikke taget stilling til forslag til konkrete rettelser, der omhandler den oprindelige ansøgning, da lokalplanen omfatter hele ansøgningen. 3. Trafik og parkering 1. Lokalplanen medfører ikke en øget trafikbelastning, da hovedformålet med lokalplanen er at give området et arkitektonisk løft, som giver den besøgende en bedre oplevelse. Der er foretaget flere trafiktællinger på Højerup Bygade og kapaciteten er langt fra udnyttet, ligesom trafiktællingerne også viser, at der ikke køres særlig hurtigt. De fleste besøgende kommer i dagtimer, hvor lys fra lygter ikke kan ses. I aften timerne vil trafikken være begrænset. 2. Forvaltningen vurderer, at ind og udkørsel overfor kirken vil betyde, at trafikken fastholdes inden for området på en dominerende måde, idet en større del af det centrale område fortsat vil være domineret af trafik. Forslaget vil også medføre, at området opdeles i to. Begge dele har betydning for den	§ 7.6.1 suppleres med: Den afskærmende beplantning må i forbindelse med pleje beskæres, fældes eller skæres ned, men må ikke fjernes permanent og skal genplantes om nødvendigt Se også forvaltnings hørings svar 3-C7
--	---	---	---

		5. Kirken har behov for parkering tæt på kirken. Enten langs kirkemuren, hvor det vil konflikte med fortidsmindebeskyttelseslinjen og strandbeskyttelseslinjen. Alternativt udlægges et antal p-pladser tæt på kirken indenfor det mulige lokalplansområde. 6. Ved en torv/pladsdannelse generes der dobbelt trafik, da folk kører ned og sætter af og så tilbage for at parkerer, hvilket er uhensigtsmæssigt og belaster unødigt. Ønsker at torv/pladsdannelsen skal udgå af lokalplanen. 7. P-pladsen skal fastholdes hvor den er i dag og skal den udvides kan det være mellem træerne i arboretet, så tæt på bygningen som muligt. 8. Busparkering skal placeres så sydligt som muligt, så busser i tomgang ikke generer naboerne. 4. Trappe og gravfred (12) 1. Ønsker at ændret trace af trappen, så den ikke løber over den nedstyrkede kirkegård af hensyn til gravfreden. Ønsker at trappen placeres mellem skred og bølgebrydere	rekreative oplevelse og anvendelse af området. Det er også foreslået, at der køres rundt om museumsbygningen. Den løsning vurderes ligeledes at ville medføre ovenstående. 3. Forvaltningen vurderer, at nedgravning af parkeringspladsen som i Boesdal vil betyde, at en større del af det beskyttede overdrev skal udlægges til parkeringsplads. Dette er ikke muligt indenfor forsøgsordningens arealafgrænsning og i strid med naturbeskyttelseslovens § 3. Parkeringspladsen vurderes også at vil også blive mere synlig i landskabet. 4. Der kan ikke indføres et totalt forbud mod autocampere i en lokalplan, da det er de almindelige færdselsregler der er gældende for autocampere under 3.500 kg. Autocampere er også omfattet af campingreglementet og det er således tilladt at hvile (raste), så længe det ikke får karakter af egentlig camping f.eks. med opslået fortelt. 5. Menighedsrådet har godkendt at parkeringspladsen flyttes, da der er mulighed for parkering foran og bagved kirken. Lokalplanens bilag 3 viser forslag til handicapparkeringspladser.	
--	--	--	---	--

		5. Fredning og sti (15) 1. Stien beliggende vest for museumsbygningen er omfattet af fredningen af Stevns Klint og kan ikke ændres til vej. 6. Varmepumpe (17) 1. Varmepumpe skal udgå, da det vedrører område B. Ønskes at den placeres på øst- eller sydsiden af huset. 7. Beplantning og udsigt (18) 1. Naboernes udsigt bliver fjernet, hvis der beplantes. Derfor må beplantningen kun være 1 meter høj. Der skal indføres krav om, at beplantning inden byggeri og der skal stilles krav til at der plantes store planter, så man ikke skal vente 5-10 år før beplantningen er udvokset. 8. Fortidsmindebeskyttelseslinjen (19) 1. Er ikke indarbejdet i forslaget og torv/pladسدannelse kan derfor ikke etableres. 9. Beskyttet natur § 3 (20) 1, Der er udlagt parkeringsplads på et område som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. 10. Legeplads (22) 1. Legeplads skal fastholdes hvor den er i dag. 11. Miljøvurdering 1. Rapporten skal tilpasses så den omfatter den oprindelige ansøgning.	6. Forvaltningen kan ikke afvise at nogle vælger at sætte passagerer af, førend de parkerer, men erfaringsmæssigt vil folk følge skiltningen og vælge at parkere uden afsætning. Der er desuden behov for vejadgang og mulighed for varekørsel og afsætning i forbindelse med Traktørstedet og kirken. En del af den fremtidige pladسدannelse er i dag udlagt til vejareal. 7. Forvaltningen vurderer ikke at det er hensigtsmæssigt og muligvis også problematisk i forhold til proportionalitetsprincippet og den planmæssige begrundelse, at stille krav om store planter ved plantning af den afskærmende beplantning. Det er et større område, der skal tilplantes med hegnsplanter og forvaltningen vurderer, at store planter sandsynligvis ikke kan skaffes i det nødvendige antal. Hvis de kan skaffes vil de også være betydelig dyrere. Det vurderes, at unge planter etablerer sig nemmere og er mere robuste. Ved valg af unge planter er man mere sikker på at få en veletableret beplantning i vækst. For at sikre en permanent beplantning foreslår forvaltningen, at der skal stilles krav om genplantning og forbud mod permanent rydning af den afskærmende beplantning. 8. Busparkering placeres i en afstand af 75 - 150 meter til nærmeste beboelse. Antallet af	
--	--	---	---	--

		2. Miljøvurderingen er mangelfuld, da det ikke fremgår om der er overvintrende flagermus, taget hensyn til stor vandsalamander og hugorme på overdrevet	busser forventes at ville være begrænset. Tomgang er forbudt og overtrædelse kan medføre bøde. 4. Trappe og gravfred (12) 1. Stevns Kommune stiller krav om genbegravelse ved fund af knogler i forbindelse med anlægsarbejder. Ved knoglefund skal Stevns kommune kontaktes øjeblikkeligt. Stevns Kommune og Højerup Kirke vil herefter forestå genbegravelse på den nuværende kirkegård. Forvaltningen vurderer, at det ikke er teknisk muligt, at placere gangbro/trappe for enden af kirkeskredet. 5. Fredning og sti (15) 1. Stien som der henvises til har status som tilslutningssti i Fredning af Stevns Klint og kan omlægges af plejemyndigheden (som er Stevns Kommune på privatejede og kommunale arealer) uden Fredningsnævnets godkendelse. Det er således muligt, at omlægge stien i overensstemmelse med lokalplanen. Formålet med tilslutningsstierne er at sikre, at det er muligt at komme ud til trampestien og attraktionerne fra det offentlige tilgængelige vejnet ad enkelte mindre stier og veje langs klinten. Sådanne adgangsveje skal give den besøgende mulighed for at gå ture rundt samt afpasse turens længde efter mål og ønsker.	
--	--	--	---	--

			6. Varmepumpe (17) 1. Der skal også gives mulighed for opvarmning af den eksisterende bygning, men en stor varmepumpe kan være svær at afskærme ordentligt og vil derfor fremstå markant på den viste placering. På trods af sin størrelse overholder varmepumpen de vejledende støjgrænser. Forvaltningen foreslår at varmepumpen ikke udgår, men flyttes til mulige placeringer ved den eksisterende bygning, hvor den bedre kan indpasses og fremstå som en del af bygningen. 7. Beplantning og udsigt (18) Se forvaltningens kommentarer i høringssvar 3.F.1. og i punkt 3.7. 8. Fortidsmindebeskyttelseslinjen (19) 1. Området er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen, hvor der ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealet. Torve/pladسدannelse vil således kræve en dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsminderne som landskabelementer, samt de arkæologiske lag. Torv/pladسدannelse etableres på et areal, som allerede i dag er befæstet. Ved etablering af en ny torv/pladسدannelse vil det samlede befæstede areal i området blive mindre. Torv/pladسدannelsen etableres i tilknytning til eksisterende vejanlæg og har en begrænset	
--	--	--	--	--

			højde over terræn, hvilket vurderes ikke at ændre væsentligt på ind og udsyn til og fra fortidsmindet. Samlet vurderer forvaltningen at området vil fremstå mere harmonisk, hvilket også er et af formålene med lokalplanen. Det samme forhold gælder etablering af disponibel parkeringsplads. Forvaltningen foreslår, at det præciserer, at der skal søges om dispensation i lokalplanens afsnit om fortidsminder. 9. Beskyttet natur § 3 (20) 1. I forbindelse med naturundersøgelserne i 2021, blev en del af området syd for museet ikke udpeget til § 3- beskyttelse, da det ikke opfyldte kriterierne med hensyn til plantearter og sammensætning. Dette blev imidlertid ikke registreret korrekt i kortgrundlaget og er efterfølgende blevet rettet. Stevns Kommunens naturteam har genbesøgt området oktober 2025 og har fundet, at udpegningen fortsat er korrekt. 10. Legeplads (22) 1. 1. Den eksisterende legeplads kan fastholdes, da det er fortsat lovlig anvendelse. 11. Miljøvurdering 1. Taget til efterretning. Stevns Kommune ønsker at fastholde det fremsendte forslag med tilhørende Miljørapport.	
--	--	--	--	--

			2. Den Miljørapport der henvises til er ikke længere gældende, da der findes en nyere version. Den nye miljørapport forholder til både flagermus, stor vandsalamander og hugorm.	
--	--	--	---	--