

## Øversigt over de væsentligste ændringer fra Stevns Kommuneplan 2017

Generelt er Stevns Kommuneplan 2021:

- Gennemlæst og fejlrettet
- Opdateret i forhold til gennemførte planer og projekter
- Opdateret i tråd med ny lovgivning
- FN's Verdensmål er indarbejdet i målsætningerne

### Ændringer i Hovedstruktur-afsnittet

Den nye Hovedstruktur afspejler ambitionerne i Planstrategi 2020, og introducerer de væsentligste ændringer i temaer og udpegninger i Kommuneplan 2021.

### Ændringer i udpegninger og retningslinjer

- *Byudvikling og arealudlæg*

Restrummeligheden i kommunens uudnyttede kommuneplanrammer er opgjort og behovet for udlæg af nye områder til byvækst er beregnet til 4 ha. Der er ikke udlagt nye rammer for boliger med Kommuneplan 2021

- *Helårsbeboelse i byzone*

Kommuneplantillægget om helårsbeboelse i byzone er indarbejdet i kommuneplanens rammer og retningslinjer. Dette betyder, at det ikke længere er muligt at søge om tilladelse til fleksboliger i byer med byzone.

- *Mindste udstykningsstørrelser*

Der er foretaget en konsekvensretning af alle kommuneplanrammer udlagt til boligformål, så det ikke længere er muligt at udstykke grunde på under 350m<sup>2</sup>. Dette er gjort for at sikre Bokvalitet i de stevnske boligområder og for at undgå uhensigtsmæssig fortætning og udstykning af grunde.

- *Landsbystrategi*

Der indgår et nyt afsnit i kommuneplan 2021, der beskriver, hvordan Stevns kommune fremover vil arbejde med den strategiske planlægning for kommunens landsbyer og landområder. Der skal i kommende planperiode igangsættes et større arbejde med landsbystrategier. Det er allerede nu muligt at udpege omdannelseslandsbyer.

- *Kulturmiljøer*

På baggrund af et omfattende screeningsarbejde i 2018 er der sket en gennemgang og revision af udpegningen og afgrænsningen af kulturmiljøer i Kommuneplanen. I Kommuneplan 2021 udpeges 47 vigtige kulturmiljøer med hver sin særlige bærende fortælling, og retningslinjerne præciseres. Som baggrund for udpegningen ligger Sektorplan for Kultur og Bevaring 2020

<https://stevns.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?pageId=541>

- *Bevaringsværdige bygninger og kridtstenshuse*

Bygninger med SAVE vurdering 1-4, samt alle registrerede kridtstensbygninger i kommunen, er nu udpeget på retningslinjekortet og der indsættes en ny retningslinje om, at kridtstenshuse skal søges bevaret. Se også Sektorplan for Kultur og Bevaring 2020

<https://stevns.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?pageId=543>



- *Detailhandel*

På baggrund af en ny detailhandelsanalyse, planlovsændringer og behovet for udviklingsmuligheder blandt kommunens eksisterende dagligvarebutikker, er de maksimale butiksstørrelser øget i Kommuneplan 2021.

- *Kystnærhedszonen*

Præcisering af retningslinjer og redegørelse for arealanvendelsen i Kystnærhedszonen. Nye udlæg i Kystnærhedszonen: Nyt sommerhusområde i Rødvig og udvidelse af rammen i Højerup.

- *Indarbejdelse af udviklingsplaner*

Med udgangspunkt i nogle af de udviklingsplaner der er lavet for kommunens større byer og for Stevns Klint, er der udlagt et nyt perspektivområde i Valløby og rammen langs klinten i Højerup er udvidet og giver nu mulighed for overnatning.

- *Produktionsvirksomheder*

For at sikre produktionsvirksomheders muligheder for at etablere og udvikle sig, udpeges tre områder indenfor kommunens eksisterende erhvervsområder til område forbeholdt produktionsvirksomheder.

Samtidig udpeges konsekvensområder omkring de områder, der fremadrettet er forbeholdt produktionsvirksomheder. Konsekvensområderne er ikke forbudszoner men områder, hvor der ikke bør etableres miljøfølsomme formål, såsom boliger og institutioner.

- *Hoteller, B&B og andre overnatningssteder*

På baggrund af en gennemgang af lovgivningen på dette område, er der foretaget en præcisering af retningslinjer og redegørelse for arealanvendelsen, for at lette administrationen.

- *Sommerhusområder*

Landsplandirektiv 2019 har givet mulighed for udlæg af 18 nye sommerhusgrunde i Rødvig. På baggrund heraf udlægges en ny sommerhusramme vest for den eksisterende sommerhusbebyggelse. En del af sommerhusområdet i Strøby Egede er i 2019 overgået til helårsbeboelse og byzone.

- *Campingpladser, autocampere og primitive lejrpladser*

På baggrund af en gennemgang af lovgivningen på dette område, er der foretaget en præcisering af retningslinjer og redegørelse for arealanvendelsen, for at lette administrationen.

- *Grønt Danmarkskort*

Der er foretaget en opdatering af Grønt danmarkskort i henhold til nye regler i planloven. Grønt Danmarkskort er i Kommuneplan 2021 udpeget på retningslinjekort, og der er udarbejdet retningslinjer herfor.

- *Skovrejsning*

Udpegningen af skovrejsningsområder er opdateret blandt andet med henblik på at sikre drikkevandsinteresser, sikre bynært friluftsliv, styrke de økologiske forbindelser i landskabet samt øge mængden og kvaliteten af skovnatur. I Kommuneplan 2021 øges arealet af skovrejsningsområder med 380 hektar set i forhold til Kommuneplan 2017

- *Lavbundsarealer*

Udpegningen af lavbundsarealer er i Kommuneplan 2021 udvidet med de jorder, der er ekstra tørveholdige, hvilket tyder på, at de tidligere har ligget hen som lavbunds- eller vådområder.

- *Klimatilpasning, oversvømmelse og erosion*

I 2018 blev planloven ændret for at styrke planlægningen med henblik på at forebygge skader som følge af oversvømmelse og erosion. I kommuneplan 2021 er udpegning og retningslinjer for klimatilpasning og oversvømmelse opdateret og desuden, er der udpeget områder, der er



udsat for erosion. I alle oversvømmelsestruede kommuneplanrammer for boliger, erhverv og sommerhuse henvises der til retningslinjerne for oversvømmelse.

- *Tekniske anlæg*

Udpegninger og retningslinjer for vindmøller og antennemaster er i Kommuneplan 2021 samlet under afsnittet Tekniske anlæg. Der er desuden udpeget konsekvensområder omkring vindmølleområderne.

- *Støj, støv, lugt og anden luftforurening*

Retningslinjer og redegørelse for støj, støv, lugt og anden luftforurening er opdateret. Desuden er der udpeget konsekvensområder omkring de områder der er forbeholdt udendørs støjende fritidsanlæg i landzone. Konsekvensområderne er ikke forbudszoner men områder, hvor der ikke bør etableres miljøfølsomme formål, såsom boliger og institutioner.

### Ændringer i rammer

#### **Nye rammeområder udlagt i Stevns Kommuneplan 2021**

- 4S5 - 'Skovbo' - Nyt sommerhusområde i Rødvig. Ny sommerhusramme til 18 sommerhusgrunde. Den vestlige del af rammen er udpeget som oversvømmelsestruet.
- 9R3 'Højerup Ferie og Fritid' – Udvidelse af rammeområdet med 11100m<sup>2</sup>.

#### **Rammeområder der udtages helt i Stevns Kommuneplan 2021**

- 9 L3 – 'Heliport Lyderslev' - aflyses

#### **Rammeområder der ændres med Stevns Kommuneplan 2021**

##### *Ændringer i offentlige og rekreative rammer:*

- 9R3 'Højerup Ferie og Fritid' – Udvidelse af rammeområdet med 11100m<sup>2</sup>. Nye rammebestemmelser: overnatning, servering, kultur og rekreative formål. På museumsgrunden må der opføres en bygning på maksimum 8,5 m / en etage med udnyttet tagetage.
- 9D9 'Boesdal Kalkbrud' - rekreative formål sættes ind i anvendelsen (større rekreativt område)
- 9R4 'Bøgeskov Havn' - Rammenavn ændres til Bøgeskov Havn. Ændringer i eksisterende bebyggelse eller ny bebyggelse skal tilpasses kulturmiljøets bærende bevaringsværdier.

##### *Rammer der overlapper med Grønt Danmarkskort:*

- 9D9, 9D8, 9D7, 9D4, 9D3, 9D7, 9R3 og 9R4 - Der indskrives i rammerne langs klinten, der overlapper med potentiel natur og natur, at området er udpeget i Grønt Danmarkskort som



natur og potentiel natur, som samtidig bidrager til andre formål, herunder klimatilpasning og klimaforebyggelse og rekreation.

*Mindste grundstørrelser i rammer til boligformål:*

- 1B1, 1B2, 1B3, 1B4, 1B5, 1B6, 1B7, 1B8, 1B9, 1B11, 2B1, 2B4, 2 B7, 2B8, 3B10, 3B11, 3B12, 3B6, 3B8, 3B9 - små grundstørrelser under 350 m2 hæves til minimum 350 m2

*Oversvømmelsestruede rammeområder:*

- 1 B11, 1 B2, 1 B3, 1 B4, 1 B5, 1 B6, 1 B8, 1 B9, 1 C1, 1 C2, 1 C3, 1 C4, 1 D1, 1 D4, 1 E1, 1 E2, 1 E3, 1 E5, 1 E6, 1 E7, 2 B1, 2 B7, 2 B8, 2 C1, 2 C2, 2 D1, 2 E1, 2 E2, 2 E3, 2 R1, 3 B1, 3 B10, 3 B11, 3 B2, 3 B3, 3 B5, 3 B7, 3 B8, 3 B9, 3 C1, 3 D1, 3 H1, 3 R1, 3 R2, 3 R3, 3 S1, 3 S2, 4 B1, 4 B2, 4 B3, 4 B4, 4 B6, 4 B8, 4 B9, 4 C1, 4 C2, 4 C3, 4 D1, 4 E2, 4 E3, 4 R2, 4 R3, 4 S1, 4 S2, 4 S3, 4 S5, 5 B1, 5 B2, 5 C1, 5 D1, 5 E1, 5 E2, 5 E3, 6 B1, 6 B2, 6 E1, 6 E2, 6 R1, 7 B1, 7 C1, 8 B3, 8 C1, 9 D1, 9 D11, 9 D2, 9 D3, 9 D5, 9 D6, 9 D7, 9 D8, 9 D9, 9 E1, 9 E2, 9 E3, 9 R3, 9 R4, 9.1, 9.10, 9.11, 9.12, 9.13, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.7.2, 9.8, 9.9 - Dele af rammerne er udpeget som oversvømmelsestruet. Rammetekst henviser til retningslinjer for oversvømmelsestruede områder.

*Produktionsvirksomheder og rammer indenfor konsekvensområder omkring dem:*

- 1 E2 'Højerupvej' - En del af rammen udpeges til område forbeholdt produktionsvirksomheder.
- 2 E2 'Hårlev Syd' - En del af rammen udpeges til område forbeholdt produktionsvirksomheder.
- 9 E3 'Varpelev' - En del af rammen udpeges til område forbeholdt produktionsvirksomheder.
- 2C1 - en del af rammen ligger indenfor udpeget konsekvensområde omkring område forbeholdt produktionsvirksomheder.
- 2B1 - Dele af rammen er udpeget som konsekvensområde omkring et område forbeholdt produktionsvirksomheder.
- 9.5 - Den sydlige del af rammen er udpeget som konsekvensområde omkring et område forbeholdt produktionsvirksomheder.
- 1E1, 1E5, 1E6, 2E1, 2E2, 2E3 - En del af rammen er udpeget som konsekvensområde omkring et område forbeholdt produktionsvirksomheder.

*Rammeområder der ligger indenfor områder med drikkevandsinteresser:*



- 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.5.2, 9.6, 9.7, 9.8, 9.10, 9.11, 9.12, 1 E1, 1 E2, 1 E3, 1 E4, 1 E5, 1 E6, 1 E7, 1 E8, 2 E1, 5 E1, 5 E2, 5 E3, 6 E1, 6 E2, 9 E1 - Rammeområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser (OSD) samt delvist i indvindingsoplandet til Rødvig Vandværk. - Rammetekst er ændret

#### *Ændringer i butiksstørrelser:*

- 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.9, 9.10, 9.11, 9.12, 9.13 - Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker hæves til 1200 m<sup>2</sup> i lokalcentre.
- 1C2, 1C3, 1C4, 1C5 - Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker hæves: Bruttoetagearealet i bymidten må ikke overstige 18.000 m<sup>2</sup>. Dagligvarebutikker må ikke være større end 3000 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker må ikke være større end 1000 m<sup>2</sup>.
- 2C2, 3C1 - Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker hæves. Bruttoetagearealet i bymidten må ikke overstige 6.500 m<sup>2</sup>. Dagligvarebutikker må ikke være større end 3000 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker må ikke være større end 1000 m<sup>2</sup>.
- 4C1, 4C2, 4C3, 5C1, 6C1, 7C1, 8C1 - Maksimal butiksstørrelse for dagligvarebutikker hæves til 1200 m<sup>2</sup> i landsbyer

#### *Fejlretning i rammer:*

- 4B2 - byzone og landzone ændres til byzone (fejl i Kommuneplan 2017)

#### Redaktionelle ændringer

I forbindelse med arbejdet med kommuneplanrevisionen er der foretaget redaktionelle ændringer samt enkelte strukturelle ændringer, der har til formål at fremme forståelsen og læsbarheden af planen. Dermed er der indsat nye afsnit og temaer mens andre afsnit og temaer er udgået. Desuden er der afsnit og temaer, der er blevet flyttet eller samskrevet med andre.

I perioden frem til den offentlige høringsperiode, der er planlagt til marts-april 2021, vil der fortsat blive arbejdet med at finpudse den digitale kommuneplan. Der vil for eksempel blive rettet stavefejl, indsat billeder, optimeret i kortvisning mm. Der foretages ikke rettelser, som kan have betydning for indholdet.

## Miljøvurdering af Stevns Kommuneplan 2021

NIRAS har miljøvurderet forslag til Stevns Kommuneplan 2021. Se Bilag 2 – Miljøvurdering. I miljøvurderingens indledende fase blev det vurderet hvilke af kommuneplanændringerne, der kan påvirke miljøet væsentligt. Disse emner er blevet miljøvurderet og er følgende:

- Bevaringsværdige bygninger, herunder kridtstenshuse: Der er vurderet på de reviderede retningslinjer og nye udpegninger af bevaringsværdige bygninger
- Grønt Danmarkskort og lavbundsarealer: Der er vurderet på de reviderede retningslinjer og ændrede udpegninger.
- Skovrejsningsområder: Der er vurderet på 3 nye udpegninger til skovrejsning.
- Sommerhusområder: Der er vurderet på 1 ny udpegning og et nyt rammeområde, Skovbo.
- Rammeområder til erhverv og bolig/erhverv inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD): Der er vurderet på nye rammebestemmelser vedr. beskyttelse af grundvandet i forbindelse med udarbejdelse af fremtidige lokalplaner.
- Udvidelse af rammeområdet 9R3 Højerup Ferie og Fritid: De er vurderet på udvidelsen og de ændrede rammebestemmelser.

### Miljøvurderingens konklusioner:

Der er ikke konstateret påvirkninger, som strider mod nationale miljømål eller bindinger som f.eks. Natura 2000-områder.

#### *Bevaringsværdige Bygninger og Kridtstenshuse*

Det vurderes, at beskyttelsesniveauet for både de bevaringsværdige bygninger og kridtstenshuse er steget, hvilket vurderes at medføre en positiv effekt på miljøet.

#### *Grønt Danmarkskort og lavbundsarealer*

Samlet set vurderes retningslinjerne for Grønt Danmarkskort samt lavbundsarealer at tilgodese de naturmæssige forhold bedst muligt. I forbindelse med efterfølgende konkrete naturprojekter vil retningslinjerne i kommuneplanforslaget sikre, at nødvendige naturhensyn tages, herunder påvirkningen af Natura 2000 områder. Hensynene sikres desuden i den konkrete myndighedsbehandling.

#### *Skovrejsning*

Det vurderes muligt at tage de nødvendige hensyn i forbindelse med kommende konkrete skovrejsningsprojekter. Skovrejsningerne har imidlertid også positive miljøeffekter, f.eks. vil nye skovområder være med til at beskytte grundvandet, da skovdrift medfører et meget lille eller intet forbrug af gødning og kemiske bekæmpelsesmidler.

#### *Nyt rammeområde, sommerhusområde Skovbo*

Påvirkningen af natur- og landskab ved fremtidig realisering af det nye sommerhusområde er vurderet. Der er desuden vurderet på adgangsmulighederne til kysten. Samlet set vurderes det muligt at gennemføre en realisering af det nye sommerhusområde uden væsentlig negativ miljøpåvirkning.

#### *Rammeområder til erhverv og bolig/erhverv inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)*

De nye rammebestemmelser vil understøtte den fremtidige regulering af virksomhedstyper eller anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet, når der vedtages nye lokalplaner for områderne. Rammebestemmelserne vil dermed sikre, at dette hensyn varetages i den fremtidige lokalplanlægning.

#### *Udvidelse af rammeområdet 9R3 Højerup Ferie og Fritid*



Udvidelsen af rammeområdet gør det muligt at understøtte områdets høje kulturmæssige værdier, samt opnå en mere optimal håndtering af trafikken. Samlet set vurderes det muligt at gennemføre ændringerne uden væsentlig negativ miljøpåvirkning.

Miljøvurderingen anbefaler følgende afværgeforanstaltninger\*:

**Skovrejsning:**

- At skovrejsningsprojekter tilpasses så beplantninger, skovbryn osv. følger retninger i landskabet.
- At der holdes tilstrækkelig afstand til diger, så der ikke sker en utilsigtet påvirkning.
- At hensynet til de eksisterende skovbryn kan inddrages i forbindelse med efterfølgende konkrete skovrejsningsprojekter.
- Sikre, at der ikke sker jordarbejde og plantning af træer inden for beskyttelseszonen omkring fredede fortidsminder.
- Sikre, at skovrejsningen ikke medfører en tilstandsændring på de beskyttede naturområder.

**Nyt sommerhusområde, rammeområde 4S5 Skovbo:**

- Vurdere, om der er behov for trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger, der kan sikre fodgængeres krydsning af Højstrupvej.
- Ved lokalplanlægning skal det vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse. Desuden skal hensynet til lavbundsudpegningen tages i betragtning.
- De landskabelige hensyn skal inddrages i den efterfølgende lokalplanlægning for sommerhusområdet. Et åbent ubebygget grønt fællesareal vil understøtte opfattelsen af de landskabelige interesser, særligt hvis området ikke tilplantes.

**Udvidet rammeområde 9R3, Højerup Ferie og Fritid:**

- I den videre planlægning og projektering sikres, at tilstanden på det beskyttede overdrev ikke påvirkes. Herunder skal det overvejes, om den rekreative færdsel fra parkeringsarealet skal styres ved et veletableret stisystem, så påvirkningen på det beskyttede overdrev mindskes. Desuden skal det sikres, at den beskyttede sø ikke påvirkes ifm. nedlæggelse af den eksisterende parkeringsplads og etablering af torv og vendeplads.
- De ændrede rammebestemmelser vedrørende omlægning af adgangsvejen og parkeringsarealet kan påvirke beskyttelsesarealet omkring Gamle Højerup Kirke. Naturbeskyttelsesloven § 18 skal derfor inddrages i den efterfølgende konkrete planlægning og udformning af projektet.
- Det er væsentligt, at hensyn til kulturmiljøet og samspillet mellem landsbyen, kirkerne og landskabet omkring Stevns Klint inddrages i den efterfølgende planlægning og projektering.

*\*Afværgeforanstaltninger skal forstås som tiltag, der kan mindske eller forhindre eventuelle miljøpåvirkninger.*

Overvågning

Miljøvurderingen har ikke medført forslag til specifik overvågning, der ligger ud over den eksisterende statslige og kommunale miljømæssige overvågning.