

# KOMMUNEPLAN- TILLÆG NR. 13 FOR RAMMEOMRÅDE 1D2 PLEJECENTERBOLIGER

## BESKRIVELSE

UDVIDELSE AF RAMMEOMRÅDE 1D2 FOR ETABLERING AF NYE PLEJECENTERBOLIGER MED FÆLLES TILKNYTNING OG SOM AFRUNDING AF DET EKSISTERENDE OMRÅDE FOR PLEJECENTER STEVNSHØJ.

ÆNDRING AF BEBYGGELSESPROCENTEN FRA 30 TIL 35 FOR OMRÅDET UNDER ÉT.

HØRINGSPERODE 04. JUNI TIL 06. AUGUST 2020



## HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for Stevns Kommunes udvikling, såvel i byerne som i det åbne land.

Kommuneplanen for Stevns Kommune revideres hvert fjerde år. Hvis der i den mellemliggende periode ønskes ændringer i kommuneplanen, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Forslaget til kommuneplantillægget offentliggøres og sendes i høring, hvor du kan gøre indsigelse.

Dette kommuneplantillæg er i høring fra 04. Juni 2020 til 06. august 2020. Indsigelser, kommentarer og ændringsforslag skal sendes til lokalplan@stevns.dk senest 06. august 2020.

FORSLAG

### KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13

Adressen er:  
Stevns Kommune  
Postboks 83  
4660 Store Heddinge  
eller e-mail: lokalplan@stevns.dk  
Yderligere oplysninger kan fås hos: lokalplan@stevns.dk

# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13

## TIL STEVNS KOMMUNEPLAN 17

### FORMÅL

Formålet med dette kommuneplantillæg til Stevns Kommuneplan 17 er at udvide rammeområde 1D2, Stevns Plejecenter, så der kan opføres 55 plejecenterboliger i tilknytning til Plejecenter Stevnsbjerg. Udvidelsen af kommuneplanrammen omfatter en udstykning af den sydlige del af matr.nr. 129a, Store Heddinge Markjorde, som er landbrugsjord og grænser op til den eksisterende kommuneplanramme 1D2.

Matr.nr. 129a ligger i landzone og udstykningen til plejecenterboligerne vil med Lokalplan 197 blive overført til byzone. Mod vest, nord og øst er planområdet omgivet af marker og mod syd grænser området op til et grønt område og et parcelhusområde ved Haugbergvej samt Plejecenter Stevnsbjerg.

### REDEGØRELSE

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen, og den igangværende lokalplanlægning for plejecenterboligerne. Hensigten med ændringerne er at sikre, at der kan skabes rammer, der kan danne grundlag for en realisering af nye plejecenterboliger. Med kommuneplantillæggets vedtagelse inddrages lokalplanområdet i det eksisterende rammeområde 1D2, som udvides med lokalplanområdet. Området udgør ca. 12.000m<sup>2</sup> og vil give mulighed for plejecenterboliger med servicearealer og grønne opholdsarealer. Ændringen af rammen muliggør en fælles tilknytning og afrunding af det eksisterende Område for Plejecenter Stevnsbjerg mv. På kortbilag 1 ses afgrænsningen af det nye planområde og bagerst i kommuneplantillægget ses den eksisterende og den nye afgrænsning af rammeområde 1D2.

Bebyggelsesprocenten ændres fra 30 til 35 for området under ét og det præciseres, at rammeområdet ved lokalplanlægning overføres til byzone. Det vurderes, at kommuneplantillægget ikke vil påvirke landskabet i væsentlig grad på grund af beliggenheden i tilknytning til det eksisterende plejecenter og at bebyggelsen skal bære præg af at være et åbent og grønt område.

#### Byudvikling

Stevns Kommune ønsker at sikre muligheden for nye plejecenterboliger og i kommuneplanen er udpeget byer, hvor fremtidig udvikling ønskes. Det gælder to kommunecentre, herunder Store Heddinge, to byudviklingsbyer og tre øvrige byer.

Med den ændrede kommuneplanramme åbnes op for byudvikling af lokal karakter, der sker indefra og udad og der sikres en sammenhæng mellem det nye og det eksisterende område. Samtidig fastholdes en skarp grænse mellem by og land. Det vurderes at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer om byudvikling.

#### Fordebat

Den pågældende ændring kræver en forudgående høring efter planlovens §23c, da der ændres ved den overordnede anvendelse af området ved overførsel fra landzone til byzone, offentlige formål.

#### Fingerplan 2019

Stevns Kommune er omfattet af Fingerplan 2019 - det øvrige hovedstadsområde. Jf. fingerplanens kapitel 6, §§20-23, kan udlæg af ny byzone i det øvrige hovedstadsområde kun ske når udbygningen har lokal karakter og følger rækkefølgeplanlægningen for den enkelte kommune. Med kommuneplantillægget inddrages nyt areal til byzone, hvorved det eksisterende rammeområde 1D2 udvides. Store Heddinge udgør det ene af de to kommunecentre i Stevns Kommune. Rammeområde 1D2 er udlagt til offentlige formål og omfatter bl.a. Stevns Plejecenter og Stevns Rehabiliteringscenter. Det vurderes, at ændring af rammebestemmelserne er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13

## TIL STEVNS KOMMUNEPLAN 17

### **EF-Habitatdirektivet og bilag IV-arter**

Der er ca. 3 km til nærmeste Natura2000 område – "Stevns Rev". Natura 2000-området har et areal på 4.640 ha og har en afgrænsning langs kysten fra Rødvig til syd for Strøby Egede. Af området, er 2350 ha vurderet til at være rev og 590 ha sandbanker. Den resterende del af Natura 2000 området er ikke udlagt som en prioriteret naturtype. Alene på grund af afstanden vurderes det, at planen ikke vil påvirke Natura-2000 området.

Planområdet ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter - opført på Habitatdirektivets bilag IV – herunder flere flagermusarter, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø. Det vurderes, at der indenfor kommuneplanrammen ikke er oplagte arealer der opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for andre arter på Habitatdirektivets bilag IV.

### **SCREENING FOR MILJØVURDERING**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) nr. 448 af 10. maj 2017, § 10 skal der træffes afgørelse om, hvorvidt planer og programmer efter § 8, stk.2, er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Stevns Kommune har vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da ændringer af rammebestemmelserne ikke medfører en væsentlig indvirkning på miljøet. Stevns Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering kan påklages til planklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter at afgørelsen er offentliggjort. Du kan klage via klageportalen, ved at logge på med NEM-ID på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller på [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13

TIL STEVNS KOMMUNEPLAN 17

## Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Kommuneplantillæg nr. 13 blev vedtaget til udsendelse i offentlig høring i 8 uger på kommunalbestyrelsesmødet af den 28. maj 2020.

På Kommunalbestyrelsens vegne

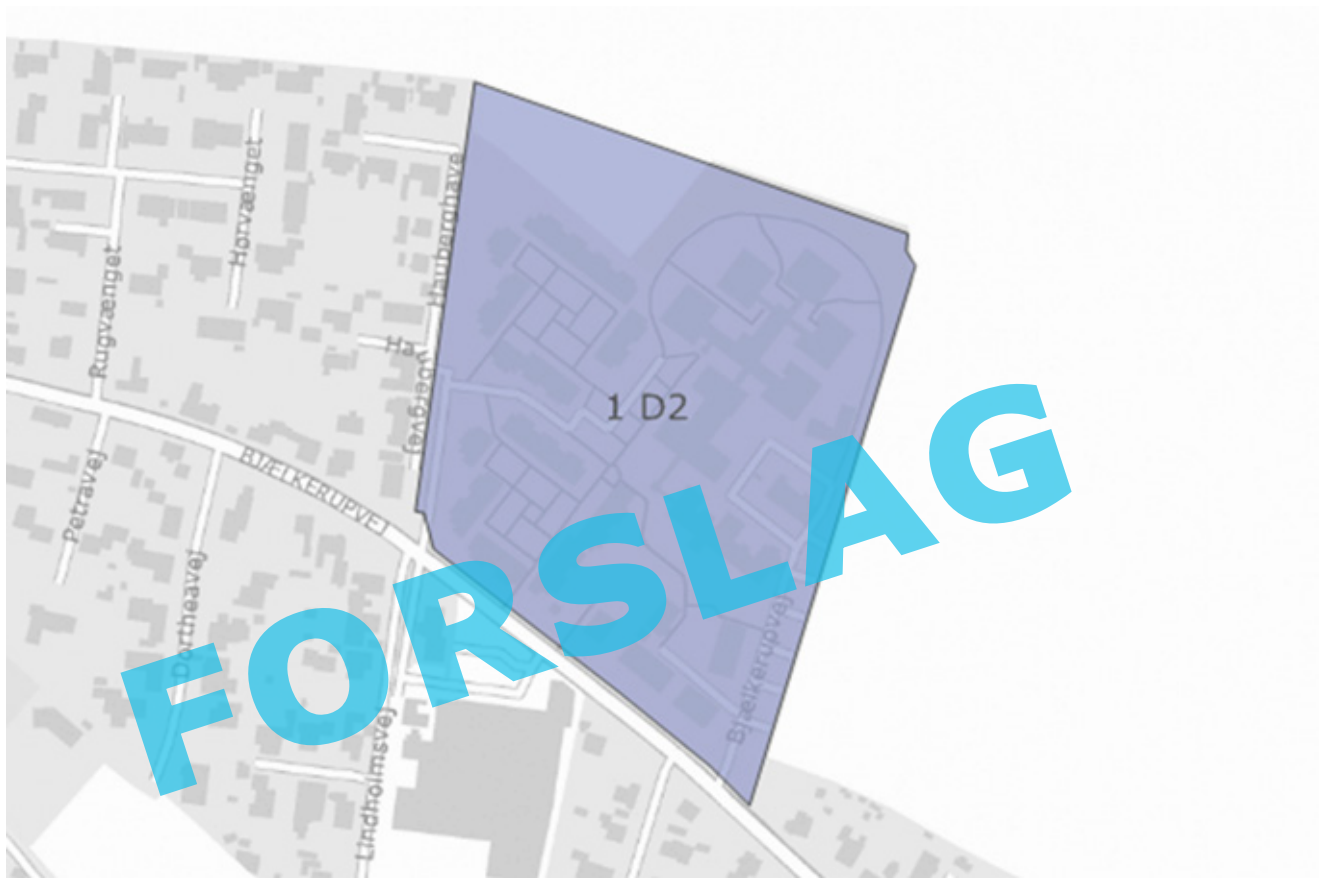
Anette Mortensen  
Borgmester

Per Røner  
Kommunaldirektør

**FORSLAG**

# BILAG 1

## EKSISTERENDE RAMMEBESTEMMELSER 1D2 OFFENTLIGE FORMÅL



### Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (plejehjem, kollektive boliger m.v.).

### Bebyggelseskarakter

Der skal tages hensyn til områdets/byens særkende ved lokalplanlægning med henvisning til Arkitekturpolitikken.

### Bebyggelsesprocent

Maksimal bebyggelsesprocent er 30 for området under et

### Udstykning

Mindste grundstørrelse for åben lav 700m<sup>2</sup> og for tæt lav 300m<sup>2</sup>.

### Zoneforhold

Byzone

### Lokalplaner

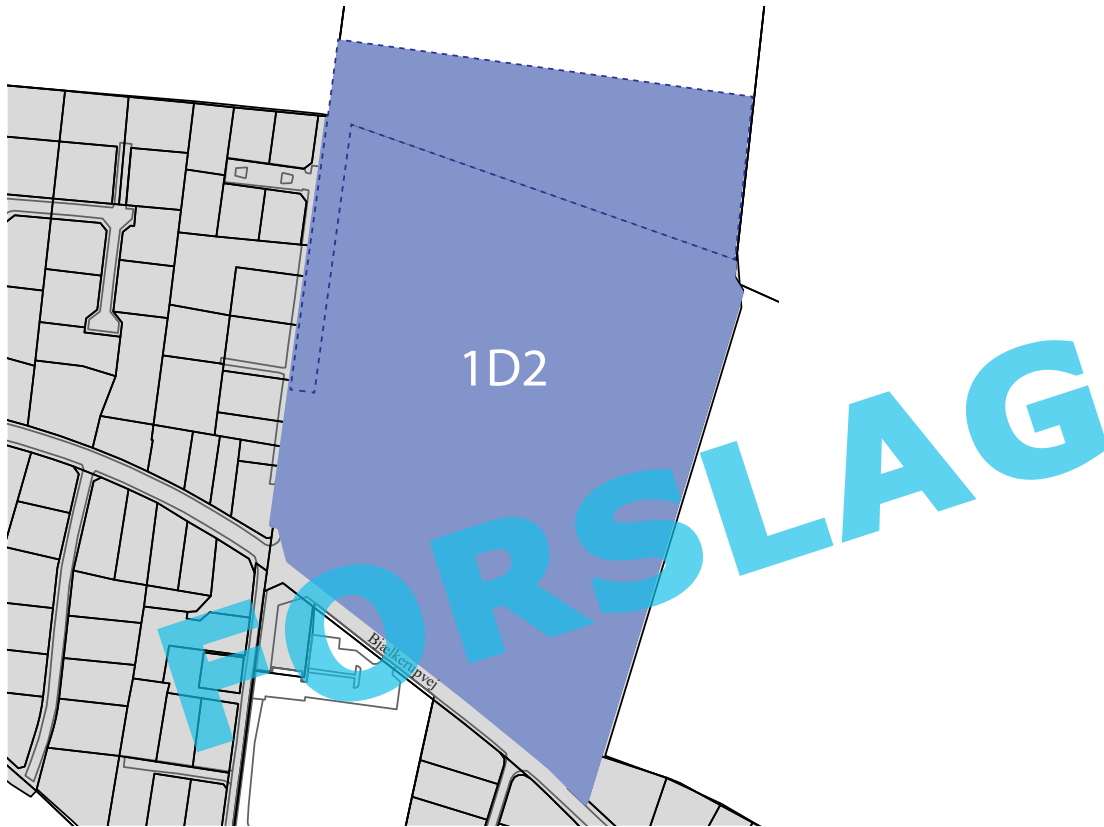
Lokalplan nr. 126.

### Andet

Der skal etableres mindst 3 parkeringspladser pr. 100m<sup>2</sup> bruttoareal.  
Mindst 20% af områdets areal skal anvendes til større samlede friarealer.

# BILAG 2

## ÆNDRERE RAMMEBESTEMMELSER 1D2 OFFENTLIGE FORMÅL



### Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (plejehjem, kollektive boliger m.v.).

### Bebyggelseskarakter

Der skal tages hensyn til områdets/byens særkende ved lokalplanlægning med henvisning til Arkitekturpolitikken.

### Bebyggelsesprocent

Maksimal bebyggelsesprocent er 35 for området under et

### Udstykning

Mindste grundstørrelse for åben lav 700m<sup>2</sup> og for tæt lav 300m<sup>2</sup>.

### Zoneforhold

Byzone. Landzone overføres til byzone.

### Lokalplaner

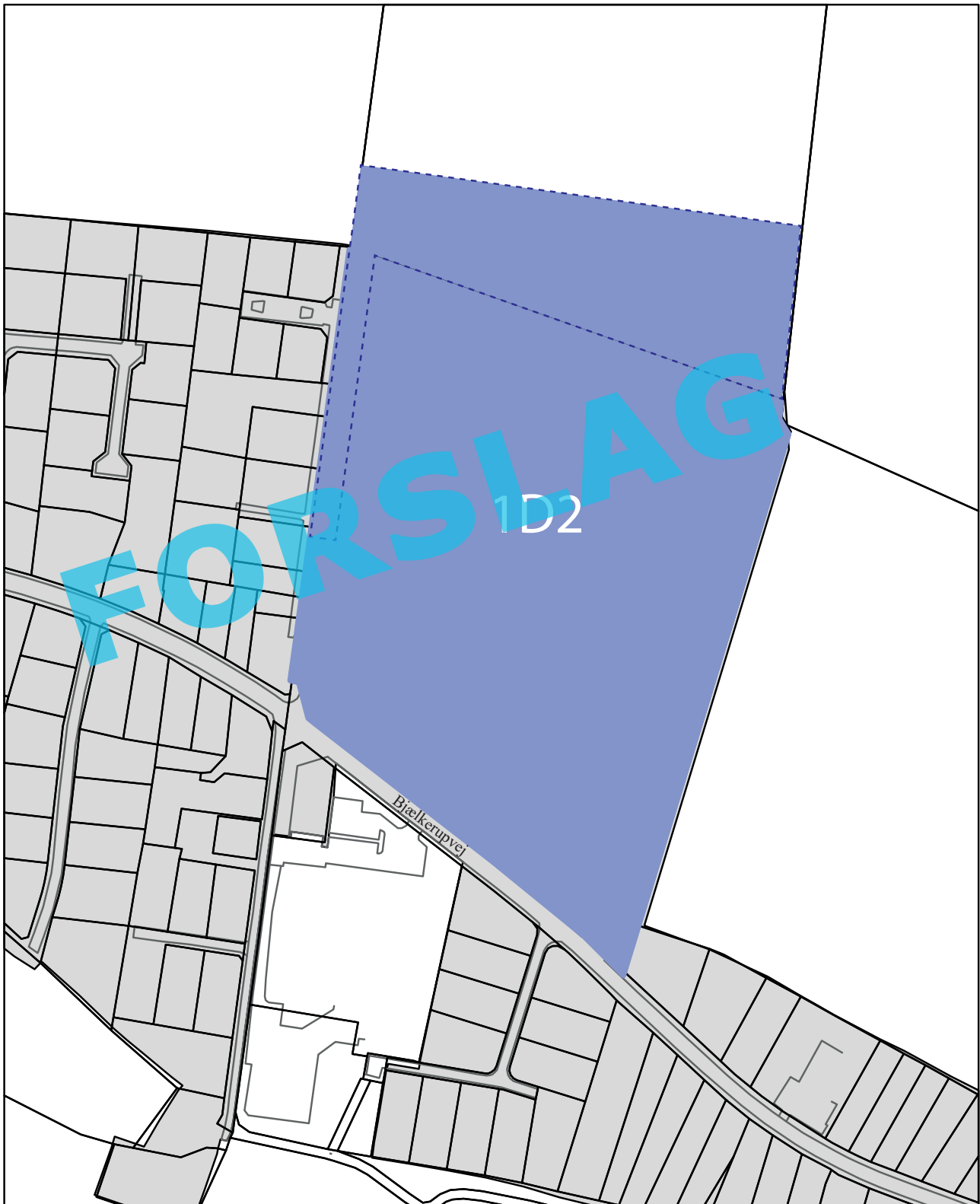
Lokalplan nr. 126 og Lokalplan 197.

### Andet

Der skal etableres mindst 3 parkeringspladser pr. 100m<sup>2</sup> bruttoareal.  
Mindst 20% af områdets areal skal anvendes til større samlede friarealer.

# KORTBILAG 3

## UDVIDELSE AF RAMMEOMRÅDE 1D2



Kommuneplanramme 1D2



Tilføjet området