

KOMMUNEPLAN- TILLÆG NR. 14 FOR UDVIDELSE AF RAMMEOMRÅDE 4C2

BESKRIVELSE

ÆNDRING AF AFGRÆNSNING IMELLEM 2 RAMMEOMRÅDER I RØDVIG, RAMMEOMRÅDE 4 C2 VEMMETOFTEVEJ OG FRISKOLEN OG RAMMEOMRÅDE 4 B1 ØSTLIGE BYDEL.

HØRINGSPERODE 29.05.2020 TIL 26.07.2020



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 29.05.2020 til 26.07.2020. Indsigelser, kommentarer og ændringsforslag skal sendes til lokalplan@stevns.dk senest 26.07.2020.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14

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. 14

TIL STEVNS KOMMUNEPLAN 17

FORMÅL

Formålet med dette tillæg til Stevns Kommuneplan 17 er, at ændre afgrænsningen imellem rammeområde 4 C2 Vemmetoftevej og Friskolen og rammeområde 4 B1 Østlige bydel, samt at udvide rammebestemmelserne med hotelformål, således at ejendommen beliggende på Rødvigvej 71 vil blive omfattet af rammeområde 4 C2 som er udlagt til centerområde herunder hotelformål. Sideløbende med udarbejdelsen af kommuneplantillægget udarbejdes en lokalplan for Rødvigvej 71, som udlægges til hotelformål.

Afgrænsningen imellem rammeområde 4 C2 og 4 B1 justeres således at 4 C2 udvides med 1816 m², imens rammeområde 4 B2 reduceres tilsvarende, desuden suppleres rammebestemmelserne for 4 C2 med den specifikke anvendelse publikumsorienterede serviceerhverv. Rammebestemmelserne er gengivet på bilag 3 og 4, rammebestemmelserne for 4 B1 ændres ikke.

REDEGØRELSE

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen, og den igangværende lokalplanlægning for det nye rammeområde.

Forhold til fingerplan 2019

Stevns Kommune er omfattet af Fingerplan 2019 - det øvrige hovedstadsområde. Udlæg af nye byzone arealer og udbygning med boliger i det øvrige hovedstadsområde kan kun ske, når udbygningen har lokal karakter og følger rækkefølgeplanlægningen for den enkelte kommune.

Med kommuneplantillægget udlægges ikke nye arealer til byzone, det vurderes derfor, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

De kystnære dele af byzonen

Rammeområdet ligger indenfor de kystnære dele af byzonen, jf. kommuneplanens retningslinje 3.2.5 skal der ved planlægning indenfor de kystnære dele af byzonen ske en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, bl.a. med henblik på at ny bebyggelse passes ind i den kystlandskabelige helhed.

Med kommuneplantillægget ændres rammeafgrænsningen imellem to rammeområder, ændringen vedrører et areal beliggende ca. 300 meter fra kysten, bag eksisterende bebyggelse. Ingen af de to kommuneplanrammer regulerer bebyggelsens omfang. Af Stevns Kommuneplans generelle rammer for byzone fremgår det at hvor intet andet er anført i de enkelte rammebestemmelser gælder bygningsreglementet.

Kommuneplantillægget ledsages af lokalplan xxx som fastsætter den maksimale bebyggeshøjde til 8,5 m. Det vurderes at kommuneplantillægget ikke giver mulighed for byggeri der kan påvirke kysten visuelt.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14

TIL STEVNS KOMMUNEPLAN 17

Detailhandel

Af kommuneplanens retningslinje 1.2.2 fremgår af der i Rødvig er udpeget et lokalcenter. Lokalcentret er sammenfaldende med de kommuneplanrammer der vedrører centerområder, rammeområde 4 C1 - Område ved Hovedgaden, 4 C2 - Vemmetoftevej og Friskolen og 4 C3 - Det centrale byområde. Med udvidelsen af rammeområde 4 C2 Vemmetoftevej og friskolen udvides lokalcentret ikke. Der ændres således ikke på afgrænsningen af lokalcentret i Rødvig eller på kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

Hoteller og feriecentre

Af kommuneplanens retningslinjer for hoteller og feriecentre fremgår, at Stevns Kommune vil øge antallet af overnatningsmuligheder.

Af kommuneplanens retningslinje 6.2.1 fremgår det at hoteller skal placeres i byzone under hensyn til centerstrukturen, det uddybes i redegørelsen for hoteller og feriecentre at centerstrukturen skal forstås som centrum af byerne. Indretning af hotelværelser i eksisterende bebyggelse på ejendommen beliggende Rødvigvej 71 og i den centrale del af Rødvig, vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer

Klimatilpasning

Med planlovsændringen, der trådte i kraft i 2018, blev det indført, at kommunerne i deres planlægning i større omfang skal understøtte forebyggelse af skader som følge af oversvømmelser og erosion på grund af klimaændringer. Kommunerne skal bl.a. udpege områder i deres kommuneplan, der kan blive udsat for oversvømmelser eller erosion.

Ændringen af afgrænsningen på kommuneplanrammerne berører ikke område der er omfattet af udpegning som risikoområde.

EF-Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Natura 2000-området Stevns Rev er beliggende ca. 260m sydøst for det areal som rammeområde 4 C2 udvides med. 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.

Imellem udvidelsen af rammeområde 4 C2 og Stevns Rev ligger et boligområde som en del af Rødvig By. Fra Natura 2000-området og op til udvidelsen af rammeområde 4 C2 er der en højdeforskel på ca. 7-8 meter, fra kote 5 m.o.h. ved kysten til 12-13 m.o.h. i planområdet.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14

TIL STEVNS KOMMUNEPLAN 17

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området er rev og sandbanker, hvilket der ikke er noget af indenfor planens afgrænsning. Derudover er planarealet adskilt fra Natura 2000-området af den eksisterende by, og planarealets tilstand og anvendelse taget i betragtning vurderer Stevns Kommune, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-området Stevns Rev negativt.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Planområdet ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter, opført på Habitatdirektivets bilag IV – herunder flere flagermusarter, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø.

Det areal som rammeområde 4C2 udvides med består af en enkelt ejendom, samt en del af Rødvigvej. Ejendommen beliggende Rødvigvej 71 fremstår bebygget, med parkeringsareal og have med træer og buske i varierende størrelser. Kommunen vurderer, at området ikke er potentielt yngle- og rasteområde for bilag IV-arter.

SCREENING FOR MILJØVURDERING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) nr. 1225 af 25. oktober 2018, skal der udarbejdes en miljøscreening, når en myndighed tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer i planer og programmer. Der skal gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne kan få væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø.

Stevns Kommune har vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da tillægget alene omfatter en mindre justeringen af afgrænsningen imellem to rammeområder.

Afgørelsen om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planen kan påklages til planklagenævnet inden 4 uger efter offentliggørelsen. Screeningen og afgørelsen med tilhørende klagevejledning blev offentliggjort d. xxxxx samtidig med at dette kommuneplantillæg blev sendt i 4/6/8 ugers offentlig høring.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Stevns Kommune. Stevns Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk."

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14

TIL STEVNS KOMMUNEPLAN 17

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Kommuneplantillæg nr. 14 blev vedtaget til udsendelse i offentlig høring i 8 uger på kommunalbestyrelsesmødet af den 28.05.2020.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Anette Mortensen

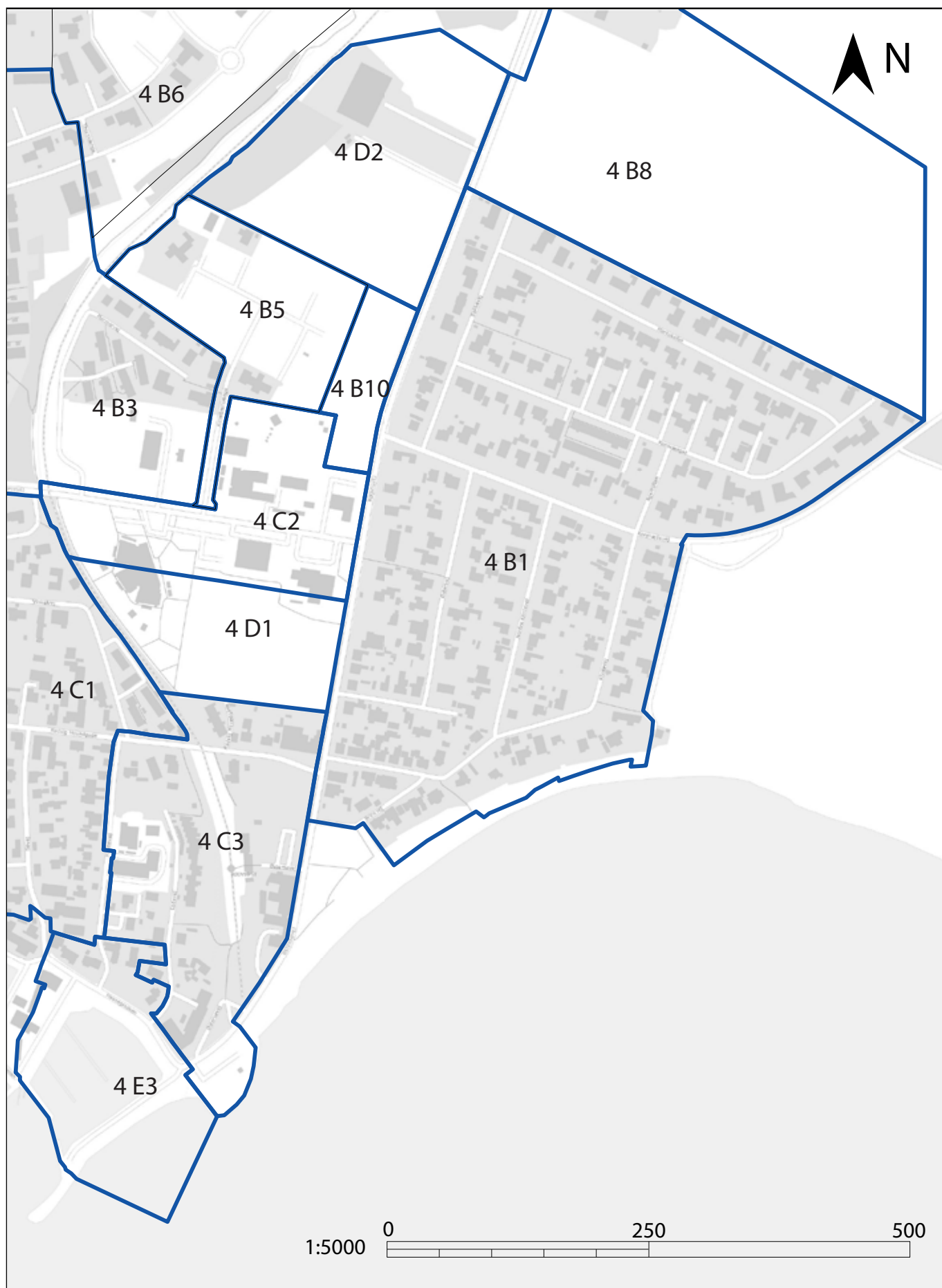
Borgmester

Per Røner

Kommunaldirektør

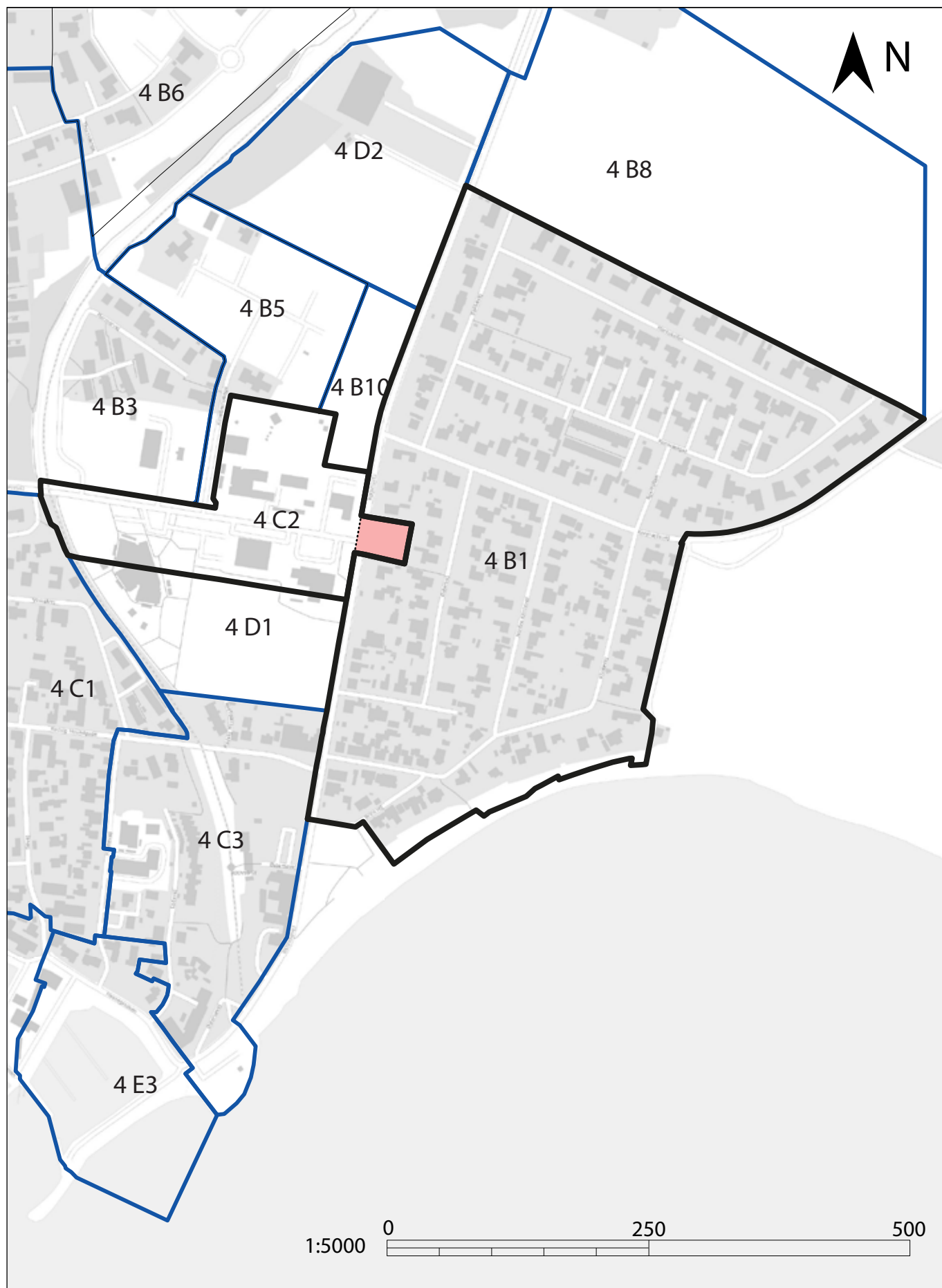
KORTBILAG 1

EKSISTERENDE RAMMEOMRÅDER



KORTBILAG 2

ÆNDRET AFGRÆNSNING AF RAMMEOMRÅDE 4 C2 OG 4 B1



BILAG 3 NYE RAMMEBESTEMMELSER

RAMMEOMRÅDE 4 C2 VEMMETOFTEVEJ OG FRISKOLEN

SPECIFIK ANVENDELSE SUPPLERES MED PUBLIKUMSORIENTEREDE SERVICEERHVERV OG DE GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER SUPPLERES MED HOTEL.

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**.

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, erhvervsområde, publikumsorienterede service erhverv, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, område til offentlige formål, daginstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål og boligformål (helårsbeboelse), herunder butikker, hotel, liberale erhverv, offentlige formål, boliger samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Byzone og landzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bl.a. institutions- og halbyggeri. Der skal tages hensyn til områdets/byens særkende ved lokalplanlægning med henvisning til Arkitekturpolitikken.

Mindste grundstørrelse for åben lav 700m² og for tæt lav 350m².

Bebyggeshøjde for Rødvig Multihus-byggeriet på matr. nr. del af 21bk og 22ho alle Lille Heddinge by, Lille Heddinge: Højst 2 etager og højst 8,5m. Det kan tillades, at enkelte bygningsdele, som har betydning for dagslysindfald, energitiltag og lignende, kan opføres med større højde, dog maks. til kote 20,00m, ligesom der kan tillades indskudte etager med et samlet areal på indtil 400m² ud over de to etager.

Detailhandel: Bruttoetagearealet til detailhandel i centerområdet (4C1, 4C2 og 4C3) må ikke overstige 3.000m². Dagligvarebutikker må ikke være større end 1.000m² og udvalgsvarer må ikke være større end 500m².

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 25m² butiksareal og 1 parkeringsplads pr. 50m² erhvervsareal.

Der skal sikres opholdsarealer svarende til 25% af det samlede etageareal.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **350 m²**

BILAG 4 RAMMEBESTEMMELSER

RAMMEOMRÅDE 4 B1 VEMMETOFTEVEJ OG FRISKOLEN

RAMMEBESTEMMELSER ÆNDRES IKKE

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, erhvervsområde, butikker til lokalområdets forsyning, nærekreativt område, område til offentlige formål, daginstitutioner**

Tæt lav og åben lav. Der skal tages hensyn til områdets/byens særkende ved lokalplanlægning med henvisning til Arkitekturpolitikken.

Mindste grundstørrelse for åben lav 700m² og for tæt lav 350m².

Detailhandel: Ved nybyggeri og om dannelse til dagligvarebutikker må bruttoarealet højst udgøre 200m².

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål (Helårsbeboelse) med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, legepladser, grønt område og lignende, offentlige formål, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Byzone og landzone.

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **350 m²**