



stevns kommune

FORSLAG

Høringsperiode 23. august 2016 til 18. oktober 2016



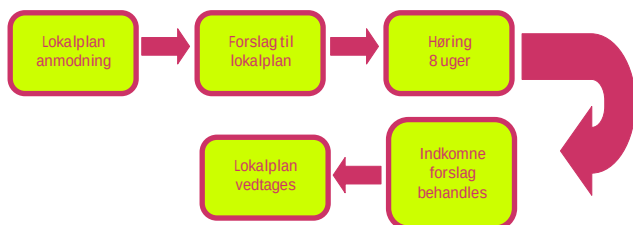
Lokalplan nr. 153

Sommerhusområde ved Strøby Ladeplads

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan kan siges at være en lokal lov. En lokalplan fastsætter, hvordan der skal bygges i et område, og hvad området må anvendes til. Lokalplanen kan også fastsætte hvordan arealerne skal anlægges og vedligeholdes, hvordan arealerne skal disponeres, hvad der kan rives ned og hvad der ikke må. Når man lokalplanlægger et område er der muligheder for at skrive lokale interesser og ønsker ind i planen. Det betyder at borgerne i lokalområdet får indflydelse på den endelige plan.

Den normale lokalplan proces kan vises sådan:



Forslag til lokalplaner med tilhørende miljøscreening og eventuelt kommuneplantillæg sendes i 8 ugers offentlig høring. Høringsperioden fremgår af forsiden.

I denne høringsperiode kan der fremsendes ændringsforslag og kommentarer til planforslaget. Frist for indsendelse af ændringsforslag og kommentarer er sidste dato i høringsperioden.

Ændringsforslag og kommentarer kan sendes til:

Postadressen:
Stevns Kommune
Postboks 83
4660 Store Heddinge

eller e-mail adressen: plan@stevns.dk

Yderligere oplysninger kontakt plankonsulent Lone Wind på telefon 56 57 51 42 eller på e-mail loneniel@stevns.dk

Indholdsfortegnelse

Indledning	4
Redegørelse	
Forhold til anden planlægning	6
Miljøforhold	10
Forsyningsforhold	11
Naturforhold	12
Kulturforhold	17
Bygningsforhold	19
Eksisterende forhold	20
Fremtidig beplantning	21
Lokalplanens indhold	22
Lokalplanens bestemmelser	
Lokalplanens formål	26
Om området	27
Om veje og parkering	29
Om bebyggelsen	30
Om ubebyggede arealer	31
Servitutter	32
Retsvirkninger	33
Vedtagelsespåtegning	34
Kortbilag	
Lokalplanområde	35
Matrikelkort	38
Delområder	43



Området er omfattet af kommuneplanramme nr. 3 S1

Indledning

Baggrund for udarbejdelse af lokalplan

Plan- og Teknikudvalget har besluttet at udarbejde lokalplan for et område med eksisterende sommerhusbebyggelse og nogle få helårsbeboelser. Bebyggelsen er placeret i Strøby Ladeplads.

Området er i dag lokalplanlagt. Denne lokalplan vil derfor erstatte eksisterende lokalplaner. Denne lokalplan udarbejdes for at sikre bevaring af den karakter området har både, hvad bebyggelse og beplantning angår.



Lokalplanområdet

Lokalplanens redegørelse

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Stevns Kommune. Området ligger direkte ud til Køge Bugt og grænser op til Magleby skov.

De særlige kvaliteter for området er beliggenheden med nærheden til stranden, skoven og det åbne landskab.

Areal

Lokalplanområdet har et areal på ialt 1.404.764 m².

Zoneforhold

Området ligger i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

Lokalplanens redegørelse

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 13

Stevns Kommune er omfattet af Fingerplan 13 - det øvrige hovedstadsområde. Fingerplan 13 beskriver krav til nyudlæg, og dette lokalplanområde er ikke et nyudlæg.



Stevns Kommuneplan 13

Retningslinjer

Lokalplanområdet ligger i et område med interesse for større sammenhængende landskaber. Derudover indeholder lokalplanområdet områder med landskabelige interesser.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse ændres ikke og griber derfor ikke forstyrrende ind i områdets større sammenhængende landskaber eller de landskabelige interesser.

Lokalplanområdet ligger desuden i kystnærhedszonen. Der er tale om et eksisterende sommerhusområde, hvor anvendelse og muligheder ikke ændres.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse ligger indenfor kommuneplanens retningslinier, hvad kystnærhedszonen angår.





Kommuneplanrammer i lokalplanområdet

Rammebestemmelser - gældende Kommuneplan 13

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 3 S1 Sommerhusområdet. Der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Anvendelse: Sommerhuse samt restauranter og dagligvarebutikker til områdets forsyning.

Bebyggelseskarakter: Sommerhuse i én etage, eksisterende helårshuse 1½ etage. Der skal tages hensyn til områdets/byens særkende ved lokalplanlægning med henvisning til Arkitekturpolitikken.

Bebyggelsesprocent: 15 for sommerhuse og 30 for eksisterende helårsejendomme.

Bebyggeshøjde: Højest 5 meter for sommerhuse og 8,5 meter for helårshuse.

Udstykning: Mindste grundstørrelse 800m².

Zoneforhold: Sommerhusområde

Andet: Ved nybyggeri og omdannelse til dagligvarebutikker må bruttoarealet højst udgøre 200m².

Rammebestemmelser - gældende Kommuneplan 13

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 3 H1 Fiskeri- og lystbådehavn. Der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Anvendelse: Fiskeri- og lystbådehavn.

Bebyggelseskarakter: Bebyggelse i én etage.

Bebyggeshøjde: Højest 5 meter

Zoneforhold: Sommerhusområde



En af de private veje

Lokalplanens redegørelse

Kommuneplantillæg nr. 1 - Klimatilpasningsplan

Retningslinjer

Klimatilpasningsplanen indeholder følgende retningslinjer, som også har betydning for denne lokalplan:

- Regnvandssystemer og beredskabsplaner skal opgraderes i takt med at kommunen udfører de prioriterede handlingstiltag i klimatilpasningsplanen. (Dette indarbejdes ligeledes i kommunens spildevandsplan).
- Indretningen af grønne områder skal gøres således, at der åbnes mulighed for, at de kan fungere som bufferzone til vandopstuvning ved ekstrem regn.
- Indretningen af grønne områder skal gøres således, at der åbnes mulighed for, at de kan fungere som bufferzone til vandopstuvning ved ekstrem regn.
- På ubebyggede arealer skal befæstningen holdes på et minimum, således at man mindsker behovet for organiseret afledning af overfladevand. Ved udarbejdelse af lokalplaner er det muligt at stille krav om maksimalt befæstet areal eller brug af fx græsarmering.
- Overfladevand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt nedsives, der skal dog tages hensyn til lokale jordbundsforhold, grundvandsstand og grundvandsinteresser, samt bestemmelser i spildevandsplanen.





Del af lokalplanområdet set fra nord

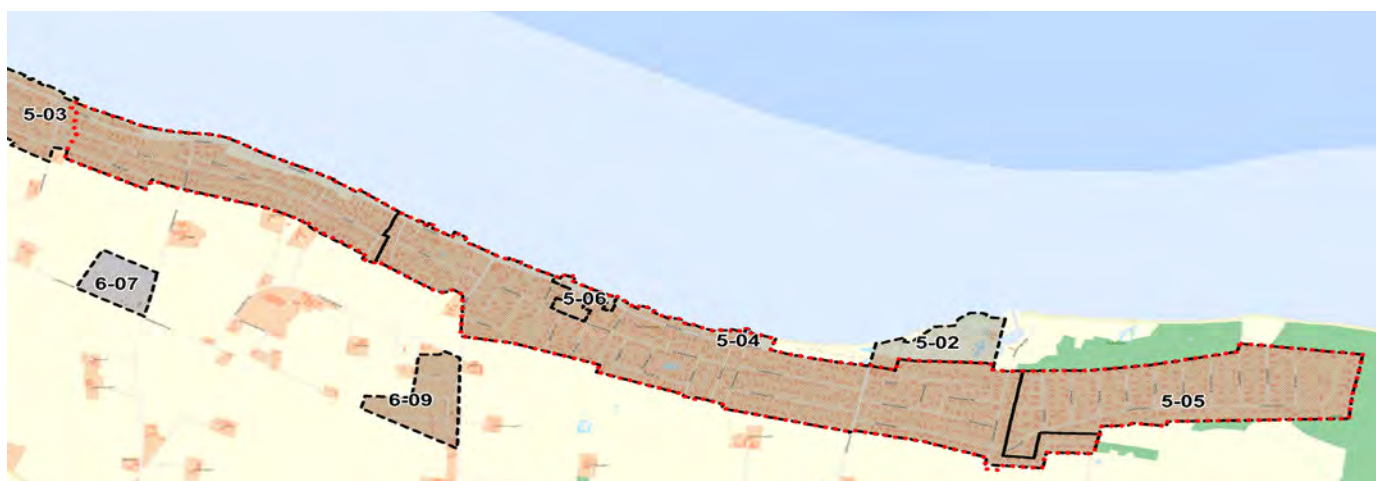
Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af følgende lokalplaner

- Lokalplan 5-03 for et sommerhusområde ved Strøby Egede.
- Lokalplan 5-04 for et sommerhusområde ved Strøby Egede.
- Lokalplan 5-05 for et sommerhusområde øst for Strøby Ladeplads.
- Lokalplan 5-06 for område til fiskeri- og lystbådehavn ved Strøby Ladeplads

Lokalplan 5-05 og 5-06 aflyses helt i forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan. Lokalplan 5-03 og 5-04 aflyses for den del der er omfattet af nærværende lokalplan med vedtagelse af nærværende lokalplan.

Lokalplaner i området



Lokalplanens redegørelse

Miljøforhold

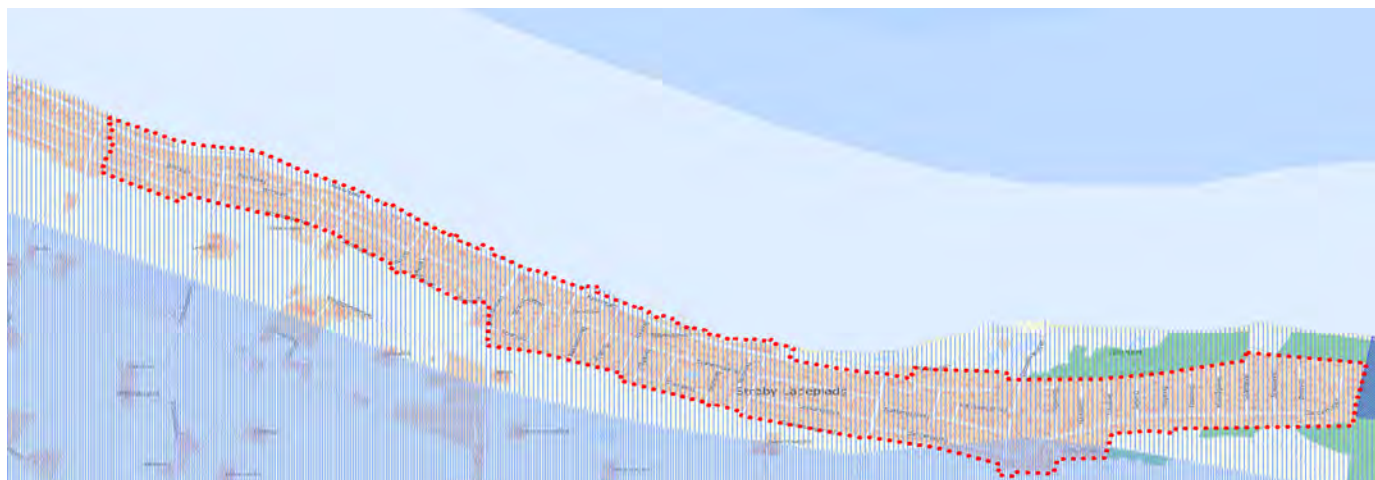
Grundvand, sø og vandløb

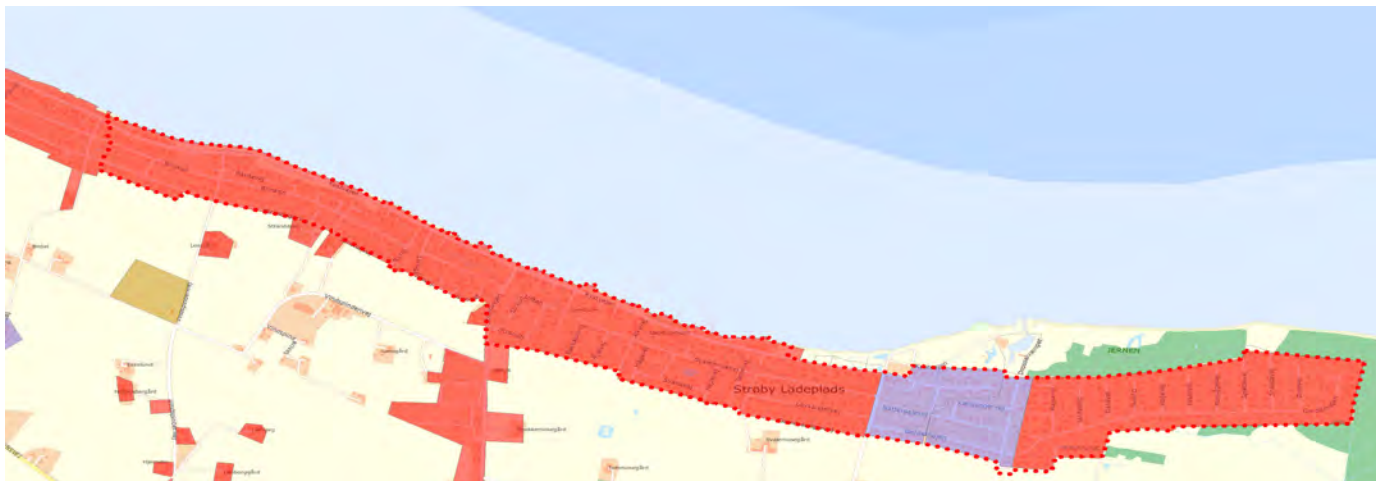
Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Den planlagte arealanvendelse vurderes ikke at ville føre til ændringer i grundvandsbeskyttelsen.

Der er ingen søer i og i nærheden af lokalplanområdet.

*Drikkevandsinteresser i lokalplanområdet
lyseblå = begrænsede drikkevandsinteresser
mørkere blå = særlige drikkevandsinteresser*





Rødt område = spildevandskloakeret og blå område = separatkloakeret

Forsyningsforhold

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Stevns Kommunes spildevandsplan. Den største del af området er spildevandskloakeret - det betyder at spildevand uledes til kloakledningen, mens grundejerne selv skal stå for håndteringen af regnvandet. Regnvandet må ikke ledes på spildevandsledningen. I lille del af området er separatkloakeret - det betyder et afløbssystem, hvor regnvand og spildevand transporteres i hvert sit ledningssystem. Se oversigtskort øverst på siden for placeringen af henholdsvis spildevand og separatkloakering.

Vandforsyning

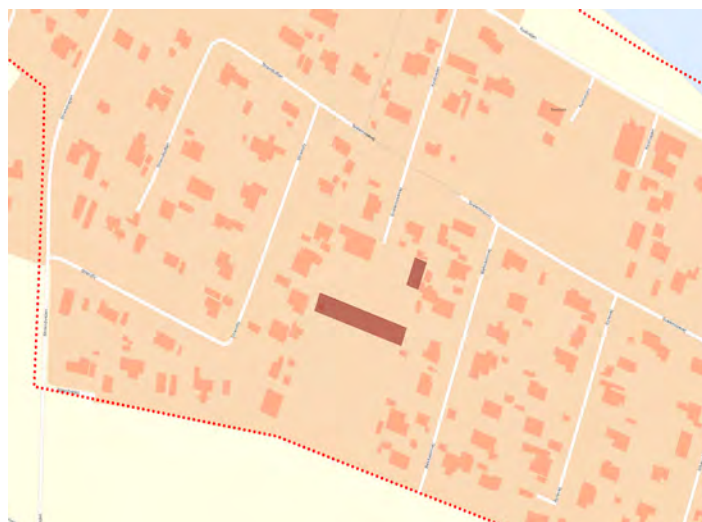
Lokalplanområdet forsynes fra Strøby Ladeplads Vandværk.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af Stevns Kommunes Affaldsplan og Stevns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

Forurening

Der forefindes en mindre jordforurening af typen V2 i området. Forureningens placering er vist på kortet her ved siden af.



Lokalplanens redegørelse

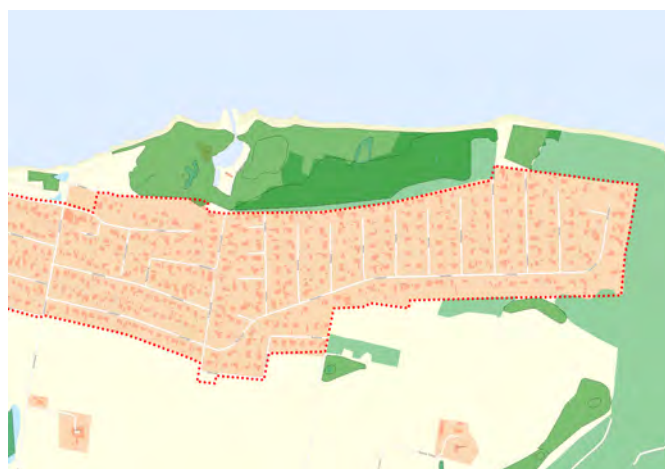
Naturforhold

Beskyttet natur

Lokalplanområdet indeholder beskyttede naturområder - områder der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der ligger også beskyttede naturområder, der grænser op til den østlige del af lokalplanområdet.



Naturområder vist med grøn skravering indenfor lokalplanområdet



Naturområde vist med grøn skravering, der grænser umiddelbart op til lokalplanområdet

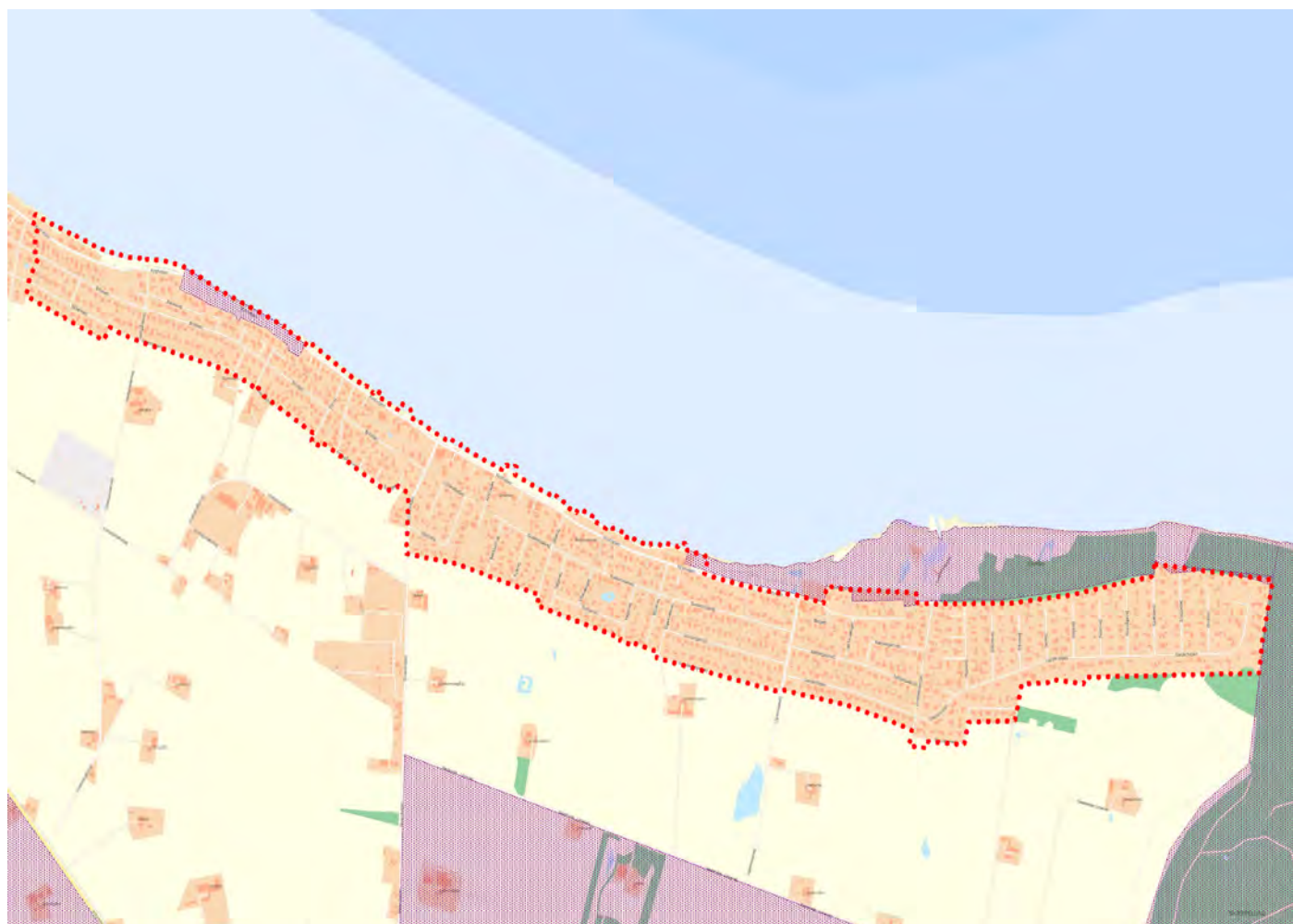
Lokalplanens redegørelse

Naturforhold

Landskabsinteresser

Lokalplanområdet indeholder mindre områder med landskabsinteresser - områder der indeholder landskaber, der bør bevares. Der ligger også områder med landskabsinteresser, der grænser op til den østlige del af lokalplanområdet.

Landskabsinteresser vist med lilla skravering

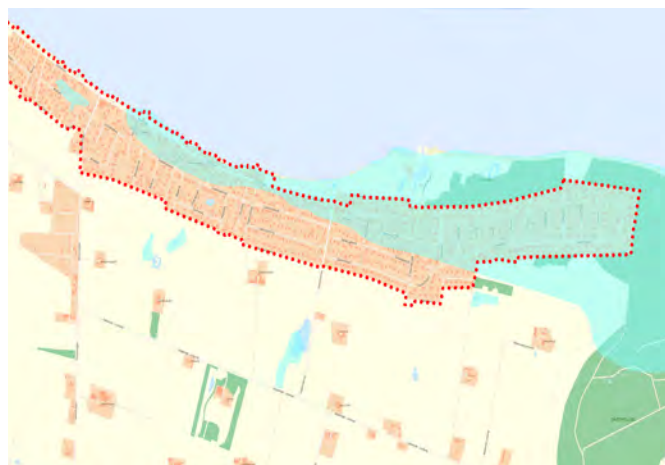


Lokalplanens redegørelse

Naturforhold

Lavbundsarealer

Lokalplanområdet indeholder områder der er udlagt som lavbundsarealer - det vil sige at arealerne ligger så lavt, at de potentielt kan blive oversvømmet.



Områder, der er udpeget til lavbundsarealer i og udenfor lokalplanområdet

Potentiel natur

Lokalplanområdet indeholder områder der er udlagt som potentiel natur - altså områder, der grænser op til naturområder, og hvor den eksisterende natur kunne udvides til. Udvidelse af den eksisterende natur ind i fx et sommerhusområde vil ikke ske ved en planlagt omdannelse. Da der ligger eksisterende natur i tilknytning til den potentielle natur og dette sommerhusområde, kan det ikke afvises, at naturen selv breder sig ind i sommerhusområdet.



Områder, der er udpeget til potentiel natur i og udenfor lokalplanområdet

Lokalplanens redegørelse

Naturforhold

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er græsner op til Magleby Skov, som er fredskov. Magleby Skov trækker skovbyggelinje - det vil sige et område langs med skoven, hvor der ikke må bygges af hensyn til indkigget til skovbrynet og skoven. Skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet er ophævet.



Skovbyggelinje uden for lokalplanområdet vist med grøn signatur.

Skovrejsning

Områder, hvor skovrejsning er uønsket grænser op til lokalplanområdet. Skovrejsning uønsket betyder, at her må der ikke plantes skov af hensyn til landskabet.



Områder, der er udpeget til skovrejsning uønsket udenfor lokalplanområdet

Lokalplanens redegørelse

Naturforhold

Fredskov

Lokalplanområdet er græsner op til Magleby Skov, som er fredskov. Fredskovområdet ligger uden for lokalplanområdet.



Områder, der er udpeget til fredskov (grøn træsignatur) udenfor lokalplanområdet



Beskyttet sø syd for lokalplanområdet

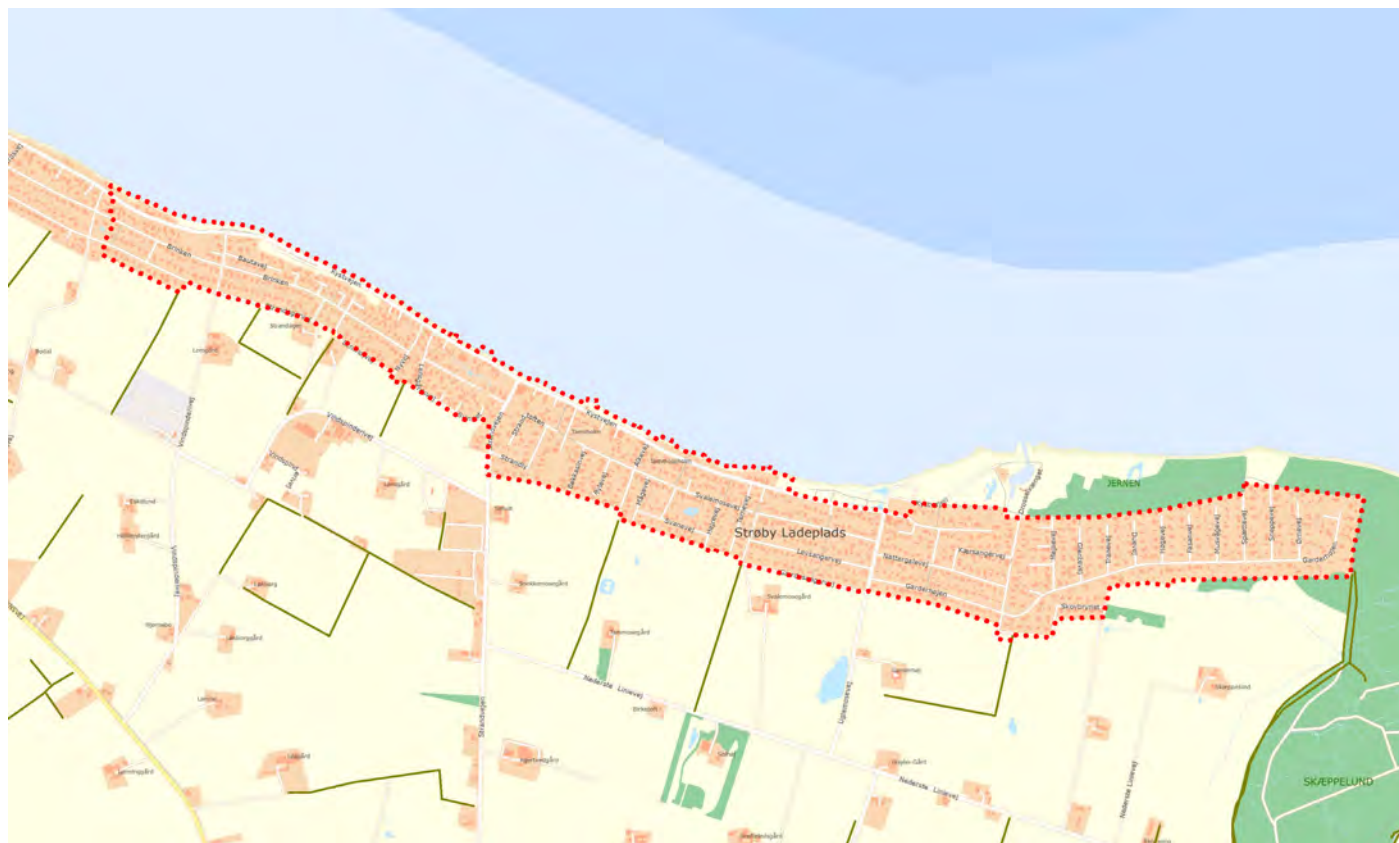
Lokalplanens redegørelse

Kulturforhold

Diger

Uden for lokalplanområdet ligger en del beskyttede diger. Flere af dem ligger helt op til lokalplan, og de kan eventuelt fortsætte ind i området, og dermed også være beskyttet der.

Beskyttede diger udenfor lokalplanområdet



Lokalplanens redegørelse

Kulturforhold

Fredning

En mindre del af lokalplanområdet er fredet. Formålet med fredningen er dels at sikre offentlighedens adgang til strandarealet og adgang til badning. Det andet formål er at sikre det pågældende landskab. Det pågældende område er også omfattet af landskabsinteresser.



Fredet område inden for lokalplanområdet

Fortidsminder

Der ligger 2 fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Fortidsminder har en byggelinje på 100 meter. Inden for byggelinjen må der ikke foretages ændringer i områdets tilstand.



Fortidsminder område inden for lokalplanområdet

Lokalplanens redegørelse

Bygningsforhold

Bevaringsværdige bygninger

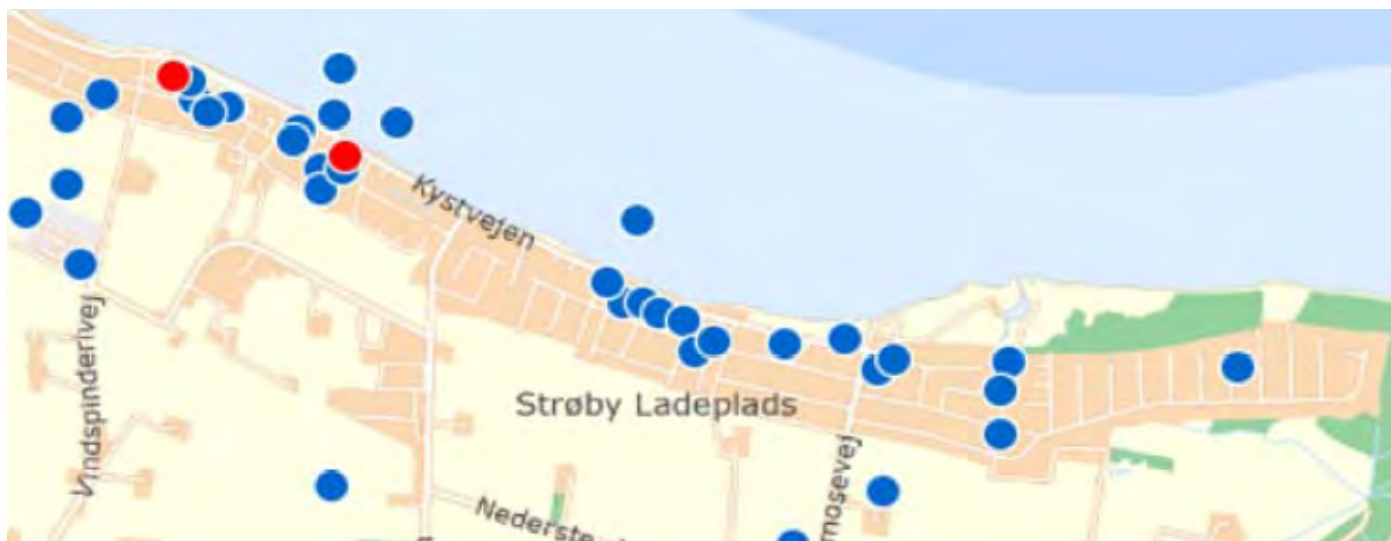
Der er ikke nogen bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

Arkæologi

Museum Sydøstdanmark har udført en arkivalsk kontrol og kan meddele at en arkivalsk kontrol viser at området er rigt på fortidsminder fra alle oldtidens perioder. Der er fundet flintredskaber fra stenalderen på to bopladsområder (050612-51 og -59), en gravrøse med en urnegrav fra bronzealderen (050612-46), en udateret gravrøse (050612-47), samt en udateret skeletgrav (050612-52). Derudover er der registreret en bautasten fra jernalderen (050612-45). Lokalplanområdet ligger på en kystskrænt og har i oldtiden været et populært sted for både beboelse og gravpladser. Det er derfor vigtigt at museet kontaktes forud for ethvert anlægsarbejde i området. Museet kan kontaktes på stevns@museerne.dk.

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal ligeledes rettes til Museum Sydøstdanmark på e-mail adressen stevns@museerne.dk.

Fredede og ikke fredede fortidsminder (Kilde Fund og Fortidsminder, Kulturstyrelsen)



Lokalplanens redegørelse

Eksisterende forhold

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet anvendes i dag til sommerhusbebyggelse med enkelte helårsbliger.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra oområdets offentlige veje og private fællesveje. Der forventes ikke et behov for udlæg af nye veje.

De private fællesveje administreres efter byreglerne i privatsvejsloven.

Eventuelt nye overkørsler skal godkendes af Stevns Kommune som vejmyndighed.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af buslinie 108 og 109 til og fra Køge.

Detailhandel

Der kan etableres dagligvarehandel på op til 200 m² i lokalplanområdet. Der har tidligere været en mindre dagligvarebutik i området, og denne mulighed fastholdes.



De karakteristiske bygninger i lokalplanområdet.

Lokalplanens redegørelse

Fremtidig beplantning

Lokalplanområdet fælles friarealer og vejenes opholds- og legearealer beplantes med træer og buske hjemmehørende på Stevns. Følgende træer og buske er hjemmehørende på Stevns.

Træer:

- ask
- asp
- avnbøg
- birk (dunbirk og vortebirk)
- bøg
- eg (vintereg og stilkeg)
- elm
- fyr
- fuglekirsebær
- hassel
- hvidtjørn
- navr
- pil (femhannet pil, grå pil & seljepil)
- røn
- rødel
- småbladet lind
- spidsløn
- vild æble

Buske:

- Skovæble
- Taks
- Skovfyr
- Alm. hvidtjørn
- Dunet Gedeblad
- Engriflet Hvidtjørn
- Hassel
- Fjeldribs
- Rød Kornel
- Kvalkved
- Æblerose
- Havtorn
- Slåen

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens indhold

Formål

Lokalplanen skal sikre, at lokalplanområdet oprettholdes og udvikles som grønt sommerhusområde til glæde for både beboere, sommerhusejere og besøgende. Lokalplanen skal sikre at bebyggelse og beplantning vedligeholdes og udbygges i overensstemmelse med områdets karakter af sommerhusområde. Lokalplanen skal sikre bebyggelsens omfang og placering, samt udenomsarealernes indretning og vedligeholdelse.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde og forbliver i sommerhusområde.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til sommerhusbebyggelse. De ejendomme inden for området, som p.t. har status af helårsbeboelse, kan fortsat opretholde denne status, men kan også ændres til sommerhusbebyggelse.

Landværts Kystvejen må eksisterende sommerhusbebyggelse erstattes af nyt byggeri til sommerhusformål i henhold til reglerne i nærværende lokalplan og bygningsreglementet.

Søværts kystvejen må eksisterende huse genopføres på sokkelen.

I åben / lav boligbebyggelse kan der drives erhverv, hvis

- virksomheden drives af den der ejer ejendommen
- ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres
- områdets karakter af boligområde ikke brydes - herunder fx med skiltning
- virksomheden overholder miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for forurening i forhold til boligområder og enkeltboliger (røg, støj og lugt)
- al parkering holdes på egen grund

Det tillades at der er enkelte erhvervsvirksomheder i områdets helårsbeboelser.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, der indeholder forskellige bestemmelser om de ubebyggede arealer.



De karakteristiske bygninger i lokalplanområdet.

Lokalplanens redegørelse

Udstykning

Grunde inden for lokalplanområdet skal minimum være 800 m².

Infrastruktur

Området vejbetjenes af de eksisterende offentlige veje og private fællesvej, der findes i området. Det forventes ikke at skal anlægges ny veje.

Nye overkørsler skal godkendes af Stevns Kommune som vejmyndighed.

Al parkering med ærinde i lokalplanområdet skal foregå inden for lokalplanområdet.

Hvis der etableres dagligvarebutik i området skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal,

Belysning indenfor lokalplanområdet må ikke være til gene for naboerne, bilister eller andre trafikanter i området.

Ledninger skal graves ned. Der må ikke etableres luftledninger inden for lokalplanområdet.

Der må ikke sættes skilte op, der lyser, og der må ikke sættes skilte op, der bliver belyst.

Om bebyggelsen

Størrelse

Der må bebygges med 15% for sommerhuse og 30% for eksisterende helårsejendomme.

Bygningshøjde

Sommerhuse må maksimalt være 5 meter høje. Eksisterende helårshuse må maksimalt være 8,5 meter høje. Udhuse må maksimalt være 3 meter høje

Højder måles i forhold til naturligt terræn med udgangspunkt i en godkendt koteplan.

De eksisterende koter i henhold til Stevns Kommunes kotesystem betragtes som naturligt terræn.

Placering

Der må ikke bygges tættere end 5 meter til skel - både til vej, naboer og grønne områder. Udhuse må bygges 2,5 meter fra skel til vej og 5 meter fra alle andre skel.

Udseende

Facader og tage må gerne fortsat have et varieret udtryk med forskelligartede materialevalg i farver, der ikke er selvlysende eller flouocerende. Der må ikke anvendes metal eller plastmaterialer. Der må ikke anvendes materialer med et glanstal over 15.

Detailhandel

Der kan etableres dagligvarehandel på maksimalt 200 m² inden for lokalplanområdet.



Lokalplanens redegørelse

Om de ubebyggede arealer

Hele lokalplanområdet

Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, vejareal, parkering skal anlægges og vedligeholdes som haver.

Den maksimale befæstigelsesgrad for den enkelte grund er 0,4. Befæstelsesgraden beskriver, hvor meget tag-og overfladevand, der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra en ejendoms areal uden forsinkelse. Befæstelse herudover skal udføres som vandgennemtrængelig - det kan fx være grønne arealer, græsarmeringssten, grus eller træterrasse.

Der må ikke graves mere end $\frac{1}{2}$ meter jord af grunden og der må ikke lægges mere end $\frac{1}{2}$ meter jord på grunden.

Udendørs oplag skal etableres i indhegnede oplagspladser, som skal have fast hegn.

Der må ikke placeres

- både større end 6 meter,
- uindregistrerede køretøjer som biler, motorcykler, lastbiler, busser, trailere, campingvogne, pølsevogne eller lignende
- køretøjer over 3.500 kg

udendørs i lokalplanområdet.

For begge delområder gælder at eksisterende lovlig beplantning ikke berøres af lokalplanens bestemmelser. Der planlægges udelukkende for fremtidig beplantning.

Delområde 1

Eksisterende træer med en kronediameter på over 8,5 meter må ikke fældes.

Hegn skal bestå af levende hegn. Levende hegn skal bestå af planter der er hjemmehørende på Stevns - se listen side 21.

Der kan etableres faste trådhegn indvendigt på de levende hegn. Faste trådhegn må maksimalt være 1,2 meter højt.

Indenfor 5 meter fra skel må der ikke stå beplantning, der er højere end 2 meter. Ingen beplantning på den enkelte grund må skygge på bebyggede naboejendomme.

Administrationen af disse bestemmelser overgives til de respektive grundejerforeninger.

Delområde 2

Det eksisterende præg af skovområde skal oprettholdes.

Eksisterende træer må ikke fældes, hvis de er over 5 meter. Hvis træer går ud eller der dispenseres til at fælde et sygt træ, skal der genplantes træer, der er minimum 3 meter høje.

Alle hegn skal etableres som natur hegn med levende planter. Hegn skal bestå af planter der er hjemmehørende på Stevns - se listen side 21.

Der kan etableres faste trådhegn indvendigt på de levende hegn. Faste trådhegn må maksimalt være 1 meter højt.

Administrationen af disse bestemmelser overgives til de respektive grundejerforeninger.

Lokalplanens redegørelse

Servitutter

Med hensyn til servitutter henvises til den enkelte ejendoms blad i tingbogen.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, nr. 484 af 11. maj 2010, 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.

Denne lokalplan vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø.

Den samlede miljøscreening er vedhæftet som bilag til lokalplanen.



En af de offentlige veje

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes følgende bestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at sikre, at lokalplanområdet opretholdes og udvikles som grønt sommerhusområde til glæde for både beboere, sommerhusejere og besøgende
- at sikre at bebyggelse og beplantning vedligeholdes og udbygges i overensstemmelse med områdets karakter som sommerhusområde
- at sikre bebyggelsens omfang og placering
- at sikre udenomsarealernes indretning og vedligeholdelse



Kysten som lokalplanområdet lægger sig op imod

Lokalplanens bestemmelser

Om området

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet består af matrikel nr. 13ah, 13ai, 13ak, 13al, 13am, 13an, 13ao, 13ap, 13aq, 13ar, 13as, 13at, 13au, 13av, 13ax, 13ay, 13az, 13aæ, 13aø, 13ba, 13bb, 13bc, 13bd, 13be, 13bf, 13bg, 13bh, 13bi, 13bk, 13bl, 13bm, 13bn, 13bo, 13bp, 13bq, 13br, 13bs, 13bt, 13bu, 13bv, 13bx, 13by, 13bz, 13bæ, 13bø, 13ca, 13cb, 13cc, 13cd, 13ce, 13cf, 13cg, 13ch, 13ci, 13ck, 13cl, 13cm, 13cn, 13co, 13cp, 13cq, 13cr, 13cs, 13ct, 13cu, 13cv, 13cx, 13cy, 13cz, 13cæ, 13cø, 13da, 13db, 13dd, 13de, 13df, 13dg, 13f, 13g, 13h, 13i, 13k, 13l, 13m, 13n, 13o, 13p, 13q, 13r, 13s, 13t, 13u, 13v, 13x, 13y, 140, 143, 14ab, 14ac, 14ad, 14ae, 14af, 14ak, 14al, 14am, 14ao, 14ap, 14aq, 14ar, 14at, 14au, 14av, 14ax, 14ay, 14az, 14aæ, 14aø, 14ba, 14bb, 14bc, 14bd, 14be, 14bf, 14bg, 14bh, 14bi, 14bl, 14bm, 14bn, 14bp, 14br, 14bs, 14bt, 14bu, 14bv, 14bx, 14by, 14bz, 14bæ, 14bø, 14ca, 14cb, 14cc, 14cd, 14cf, 14cg, 14ch, 14ci, 14ck, 14cl, 14cn, 14co, 14cp, 14cq, 14cr, 14cs, 14ct, 14cv, 14cx, 14cy, 14cø, 14da, 14db, 14dc, 14dd, 14de, 14df, 14dg, 14dh, 14di, 14dk, 14dl, 14dm, 14dn, 14do, 14dp, 14dq, 14dr, 14ds, 14dt, 14du, 14dv, 14dx, 14dy, 14dz, 14dæ, 14dø, 14ea, 14eb, 14ed, 14ee, 14ef, 14eg, 14eh, 14ei, 14ek, 14el, 14em, 14en, 14eo, 14eq, 14er, 14eu, 14ev, 14ex, 14ey, 14ez, 14eæ, 14eø, 14fa, 14fb, 14fc, 14fd, 14fe, 14ff, 14fg, 14fh, 14fi, 14fk, 14fl, 14fm, 14fn, 14fo, 14fp, 14fq, 14fr, 14fs, 14ft, 14fu, 14fv, 14fx, 14fy, 14fz, 14fæ, 14fø, 14ga, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 21aa, 21ab, 21ac, 21ad, 21ae, 21af, 21ag, 21ah, 21ai, 21ak, 21al, 21am, 21an, 21ao, 21ap, 21aq, 21ar, 21as, 21at, 21au, 21av, 21ax, 21ay, 21az, 21aæ, 21aø, 21b, 21ba, 21bb, 21bc, 21bd, 21be, 21bf, 21bg, 21bh, 21bi, 21bk, 21bl, 21bm, 21bn, 21bo, 21bp, 21bq, 21br, 21bs, 21bt, 21bu, 21bv, 21bx, 21by, 21bz, 21bæ, 21bø, 21c, 21ca, 21cb, 21cc, 21cd, 21ce, 21cf, 21cg, 21ch, 21ci, 21ck, 21cl, 21cm, 21cn, 21co, 21cp, 21cq, 21cr, 21cs, 21ct, 21cu, 21cv, 21cx, 21cy, 21cz, 21cæ, 21cø, 21d, 21da, 21db, 21dc, 21dd, 21de, 21df, 21dg, 21dh, 21di, 21dk, 21dl, 21dm, 21dn, 21do, 21dp, 21dq, 21dr, 21ds, 21dt, 21du, 21dx, 21dy, 21dz, 21dæ, 21dø, 21e, 21ea, 21eb, 21ec, 21ee, 21eg, 21eh, 21ei, 21ek, 21el,

21em, 21en, 21eo, 21ep, 21eq, 21er, 21eu, 21ev, 21ex, 21ey, 21ez, 21eæ, 21eø, 21f, 21fa, 21fb, 21fc, 21fd, 21fe, 21ff, 21fg, 21fh, 21h, 21i, 21k, 21m, 21r, 21s, 21t, 21u, 21v, 21x, 21y, 21ø, 22aa, 22ab, 22ac, 22ag, 22ah, 22ai, 22ak, 22al, 22am, 22an, 22ao, 22ap, 22aq, 22as, 22at, 22au, 22av, 22ax, 22az, 22aæ, 22aø, 22ba, 22bb, 22bc, 22bd, 22be, 22bf, 22bg, 22bh, 22bi, 22bk, 22bl, 22bm, 22bn, 22bo, 22bp, 22bq, 22br, 22bs, 22bt, 22bu, 22bv, 22bx, 22by, 22bz, 22bæ, 22bø, 22c, 22ca, 22cb, 22cc, 22cd, 22ce, 22cf, 22cg, 22ch, 22ci, 22ck, 22cl, 22cm, 22cn, 22co, 22cp, 22cq, 22cr, 22cs, 22ct, 22cu, 22cv, 22cx, 22cy, 22cz, 22cæ, 22cø, 22d, 22da, 22db, 22dc, 22dd, 22de, 22df, 22dg, 22dh, 22di, 22dk, 22dn, 22du, 22dv, 22dx, 22dy, 22dz, 22e, 22ea, 22eb, 22ec, 22ed, 22ee, 22ef, 22eg, 22eh, 22em, 22eo, 22ep, 22eq, 22er, 22es, 22et, 22eu, 22ev, 22ey, 22ez, 22eæ, 22f, 22fa, 22k, 22l, 22m, 22o, 22p, 22s, 22t, 22u, 22v, 22x, 22y, 22z, 22æ, 23aa, 23ab, 23ac, 23ad, 23ae, 23af, 23ag, 23ah, 23ai, 23ak, 23al, 23am, 23an, 23ao, 23ap, 23aq, 23ar, 23as, 23at, 23au, 23av, 23ax, 23ay, 23az, 23aæ, 23aø, 23b, 23ba, 23bb, 23bc, 23bd, 23be, 23bf, 23bg, 23bh, 23bi, 23bk, 23bl, 23bm, 23bn, 23bo, 23bp, 23bq, 23br, 23bs, 23bt, 23bu, 23bv, 23bx, 23by, 23bz, 23bæ, 23bø, 23ca, 23cb, 23cc, 23cd, 23ce, 23cf, 23cg, 23ch, 23ci, 23ck, 23cl, 23cm, 23cn, 23co, 23cp, 23cq, 23cr, 23cs, 23ct, 23cu, 23cv, 23cx, 23cy, 23cz, 23cæ, 23cø, 23da, 23db, 23dc, 23dd, 23de, 23df, 23dg, 23dh, 23di, 23dk, 23dl, 23dm, 23dn, 23do, 23dp, 23dr, 23ds, 23dt, 23e, 23h, 23i, 23k, 23l, 23m, 23n, 23o, 23p, 23q, 23r, 23s, 23t, 23u, 23x, 23y, 23z, 23æ, 23ø, 24aa, 24ab, 24ac, 24ad, 24ae, 24af, 24ag, 24ah, 24ai, 24ak, 24al, 24am, 24an, 24ao, 24ap, 24aq, 24ar, 24as, 24at, 24au, 24av, 24ax, 24ay, 24az, 24aæ, 24aø, 24ba, 24bb, 24bc, 24bd, 24be, 24bf, 24bg, 24bh, 24bi, 24bk, 24bl, 24bm, 24bn, 24bo, 24bp, 24bq, 24br, 24bs, 24bt, 24bu, 24bv, 24bx, 24by, 24bz, 24bø, 24ca, 24cb, 24cc, 24cd, 24ce, 24cf, 24cg, 24ch, 24ci, 24ck, 24cl, 24cm, 24cn, 24co, 24cp, 24cq, 24cr, 24cs, 24ct, 24cv, 24cx, 24cy, 24cz, 24cæ, 24cø, 24da, 24db, 24dc, 24dd, 24de, 24df, 24dg, 24dh, 24di, 24dk, 24dl, 24dm, 24dn, 24do, 24dp,

Lokalplanens bestemmelser

24dq, 24dr, 24ds, 24dt, 24du, 24dx, 24dy, 24dz, 24dæ, 24dø, 24ea, 24eb, 24ec, 24ed, 24ee, 24ef, 24eg, 24eh, 24ei, 24ek, 24el, 24em, 24en, 24eo, 24eq, 24er, 24es, 24et, 24eu, 24ev, 24ex, 24ey, 24ez, 24eæ, 24fa, 24fb, 24fc, 24fd, 24fe, 24ff, 24fg, 24fh, 24fi, 24fk, 24fl, 24fm, 24fn, 24fo, 24fp, 24fr, 24fv, 24fx, 24fy, 24fz, 24fø, 24g, 24i, 24n, 24o, 24q, 24r, 24s, 24v, 24y, 24z, 24æ, 25aa, 25ab, 25ac, 25ad, 25ae, 25af, 25ag, 25ah, 25ai, 25ak, 25al, 25am, 25an, 25ao, 25ap, 25aq, 25ar, 25as, 25at, 25au, 25av, 25ax, 25ay, 25az, 25aæ, 25aø, 25ba, 25bb, 25bc, 25bd, 25be, 25bf, 25bg, 25bh, 25bi, 25bk, 25bl, 25bm, 25bn, 25bo, 25bp, 25bq, 25br, 25bs, 25bt, 25bu, 25bv, 25bx, 25by, 25bz, 25bæ, 25bø, 25ca, 25cb, 25cc, 25cd, 25ce, 25cf, 25cg, 25ch, 25ci, 25ck, 25cl, 25cm, 25cn, 25co, 25cp, 25cq, 25cr, 25cs, 25ct, 25cu, 25cv, 25cx, 25cy, 25cz, 25cæ, 25cø, 25da, 25db, 25dc, 25dd, 25de, 25df, 25dg, 25dh, 25di, 25dk, 25dl, 25dm, 25dn, 25do, 25dp, 25dq, 25dr, 25ds, 25dt, 25du, 25dv, 25dx, 25dy, 25dz, 25dæ, 25dø, 25ea, 25eb, 25ec, 25ed, 25ee, 25ef, 25eg, 25eh, 25ei, 25ek, 25el, 25em, 25en, 25eo, 25ep, 25eq, 25er, 25es, 25et, 25eu, 25ev, 25ex, 25ey, 25ez, 25eæ, 25eø, 25fa, 25fb, 25fc, 25fd, 25fe, 25ff, 25fg, 25fh, 25fi, 25fk, 25fl, 25fm, 25fn, 25fo, 25fp, 25fq, 25fr, 25fs, 25ft, 25fu, 25fv, 25fx, 25fy, 25fz, 25fæ, 25fø, 25g, 25ga, 25gb, 25gc, 25gd, 25ge, 25gf, 25gg, 25gh, 25gi, 25gk, 25gn, 25go, 25gp, 25gq, 25gr, 25gs, 25gt, 25gu, 25gv, 25gx, 25gy, 25gz, 25gæ, 25gø, 25ha, 25hb, 25hc, 25hd, 25he, 25hf, 25hg, 25hh, 25hi, 25hk, 25hl, 25hm, 25hn, 25ho, 25hp, 25hq, 25hr, 25hs, 25ht, 25hu, 25hv, 25o, 25p, 25q, 25r, 25s, 25t, 25u, 25v, 25x, 25y, 25z, 25æ, 25ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ao, 9ap, 9aq, 9ar, 9as, 9at, 9au, 9av, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bi, 9bk, 9bl, 9bm, 9bn, 9bo, 9bp, 9bq, 9br, 9bs, 9bt, 9bu, 9bv, 9bx, 9by, 9bz, 9bæ, 9bø, 9cq, 9ct, 9cx, 9cz, 9cæ, 9d, 9da, 9dg, 9dh, 9k, 9l, 9m, 9o, 9p, 9r, 9t, 9u, 9z, 9æ, 9ø, samt del af 13a, 14gc, 21ft og 25hx alle Strøby by, Strøby

- 2.2 Lokalplanområdet er og forbliver i zonen sommerhusområde.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til sommerhusbebyggelse. De ejendomme inden for området, som p.t. har status af helårsbeboelse, kan fortsat opretholde denne status, men kan også ændres til sommerhusbebyggelse.
- 3.2 Landværts Kystvejen må eksisterende sommerhusbebyggelse erstattes af nyt byggeri til sommerhusformål i henhold til reglerne i nærværende lokalplan og bygningsreglementet.
- 3.3 Søværts kystvejen må eksisterende huse genopføres på sokkelen.
- 3.4 I åben / lav boligbebyggelse kan der drives erhverv, hvis
- Virksomheden drives af den der ejer ejendommen
Ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres
området karakter af boligområde ikke brydes - herunder fx med skiltning
Virksomheden overholder miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for forurening i forhold til boligområder og enkeltboliger (røg, støj og lugt)
Al parkering holdes på egen grund
- 3.5 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, der indeholder forskellige bestemmelser for de ubebyggede arealer.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Grunde inden for lokalplanområdet skal minimum være 800 m².

Lokalplanens bestemmelser

Om veje og parkering

§ 5 Vej og parkering

- 5.1 Området vejbetjenes af de eksisterende offentlige veje og private fællesveje, der findes i området. Det forventes ikke at skal anlægges ny veje.
- 5.2 Nye overkørsler skal godkendes af Stevns Kommune som vejmyndighed.
- 5.3 Belysning indenfor lokalplanområdet må ikke være til gene for naboerne, bilister eller andre trafikanter i området.
- 5.4 Al parkering med ærinde i lokalplanområdet skal kunne holdes inden for området.
- 5.5 I forbindelse med dagligvare butikker skal der etableres en parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal.
- 5.7 Ledninger skal graves ned. Der må ikke etableres luftledningen inden for lokalplan området.
- 5.8 Der må ikke sættes skilte op, der lyser, og der må ikke sættes skilte op, der bliver belyst.

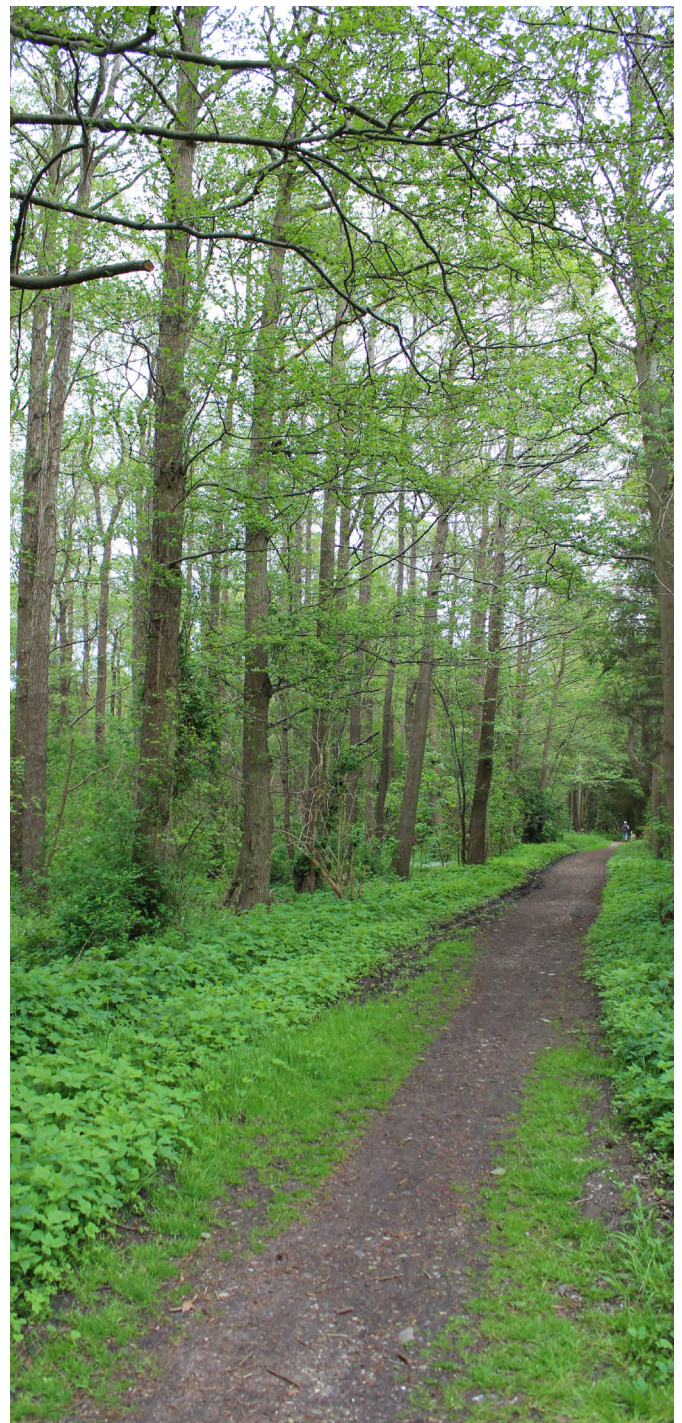


Et af sommerhusene i området

Lokalplanens bestemmelser

Om bebyggelsen

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige
15 % for sommerhusgrunde
30 % for helårsgrunde.
- 6.2 Bygninger må opføres med en højde op til
- 5 meter for sommerhuse
- 8,5 meter for eksisterende helårsboliger
- 3 meter for udhuse
Højder måles i forhold til naturligt terræn med udgangspunkt i en godkendt koteplan. De eksisterende koter i henhold til Stevns Kommunes kotesystem betragtes som naturligt terræn.
- 6.3 Der må ikke bygges tættere en 5 meter til skel. Udhuse må bygges 2,5 meter fra skel til vej og 5 meter fra alle øvrige skel.
- 6.4 Udvendige bygningssider - facader og tage
- kan udføres i det forskelligartede materiale- og farvevalg, der er naturligt i et sommerhusområde.
- 6.5 Der må ikke anvendes fluorcerende eller selvlysende farver. Der må ikke anvendes metal- og plastmaterialer. Der må ikke anvendes materialer med et glanstal over 15.
- 6.6 Der kan indrettes dagligvarehandel med et areal op til 200 m² inden for lokalplanområdet.



Grønt bælte imellem lokalplanområdet og havet.

Lokalplanens bestemmelser

Om ubebyggede arealer

§ 8 Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Bestemmelser gældende for hele lokalplanområdet:

- 8.1 Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, vejareal, parkering skal anlægges og vedligeholdes som haver.
- 8.2 Den maksimale befæstigelsesgrad for den enkelte grund er 0,4. Befæstigelsesgraden beskriver, hvor meget tag-og overfladevand, der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra en ejendoms areal uden forsinkelse. Befæstelse herudover skal udføres som vandgennemtrængelig - det kan fx være grønne arealer, græsarmeringssten, grus eller træterrasse.
- 8.3 Der må ikke foretages terrænregulering over + / - 0,5 meter.
- 8.4 Der må ikke placeres
 - både større end 6 meter,
 - uindregistrerede køretøjer som biler, motorcykler, lastbiler, busser, trailere, campingvogne, pølsevogne eller lignende
 - køretøjer over 3.500 kgudendørs i lokalplanområdet.
- 8.5 Administration af de følgende bestemmelser for de to delområder overgives til de respektive grundejerforeninger.

Bestemmelser gældende for Delområde 1:

- 8.6 Eksisterende træer med en kronediameter på over 8,5 meter må ikke fældes.
- 8.7 Hegn skal bestå af levende hegn. Levende hegn skal bestå af planter der er hjemme hørende på Stevns - se listen side 21.
- 8.8 Der kan etableres faste trådhegn indvendigt på de levende hegn. Faste trådhegn må maksimalt være 1,2 meter højt.
- 8.9 Indenfor 5 meter fra skel må der ikke stå beplantning, der er højere end 2 meter. In gen beplantning på den enkelte grund må skygge på bebyggede naboejendomme.

Bestemmelser gældende for Delområde 2:

- 8.10 Det eksisterende præg af skovområde skal opretholdes.
- 8.11 Eksisterende træer må ikke fældes, hvis de er over 5 meter. Hvis træer går ud eller der dispenseres til at fælde et sygt træ, skal der genplantes træer, der er minimum 3 meter høje.
- 8.12 Alle hegn skal etableres som natur hegn med levende planter. Hegn skal bestå af planter der er hjemmehørende på Stevns - se listen side 21.
- 8.13 Der kan etableres faste trådhegn indvendigt på de levende hegn. Faste trådhegn må maksimalt være 1 meter højt.

Lokalplanens bestemmelser

Servitutter

§ 12 Servitutter

- 12.1 Forsåvidt angår servitutter henvises tingbogen.

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger

Når Kommunalbestyrelsen har udsendt et lokalplanforeslag i høring, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Der stilles heller ikke krav om at ændre eksisterende lovlige forhold.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre afvigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper. Større afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning,

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, såfremt de er specifikt nævnt under lokalplanens bestemmelser.

Midlertidige retsvirkninger

Et offentliggjort lokalplanforslag har den foreløbige retsvirkning, at ejendommen inden for området ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Da forslaget kan blive ændret under processen, omfatter forbudet også udstykning, bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er vedtaget og offentliggjort som endelig. De midlertidige retsvirkninger gælder højst 1 år fra forslagets offentliggørelse.

Lokalplanens vedtagelse

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan nr. 153 blev udsendt i 8 ugers høring den 23. august 2016.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Mogens Haugaard-Nielsen
Borgmester

Per Røner
Kommunaldirektør

Lokalplan nr. 153 blev vedtaget den XX.XX.XXXX.

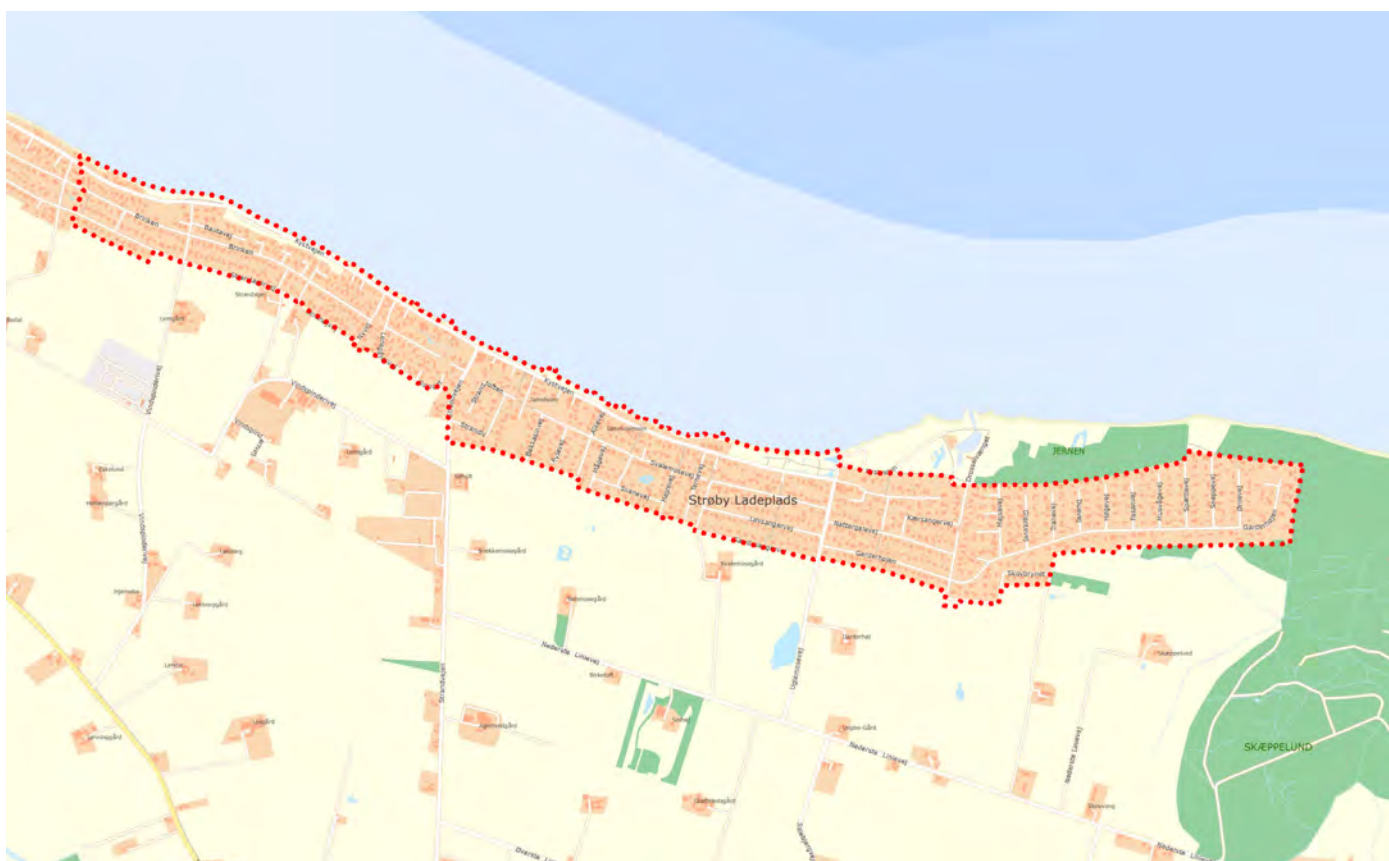
På Kommunalbestyrelsens vegne

Mogens Haugaard-Nielsen
Borgmester

Per Røner
Kommunaldirektør

Kortbilag nr. 1

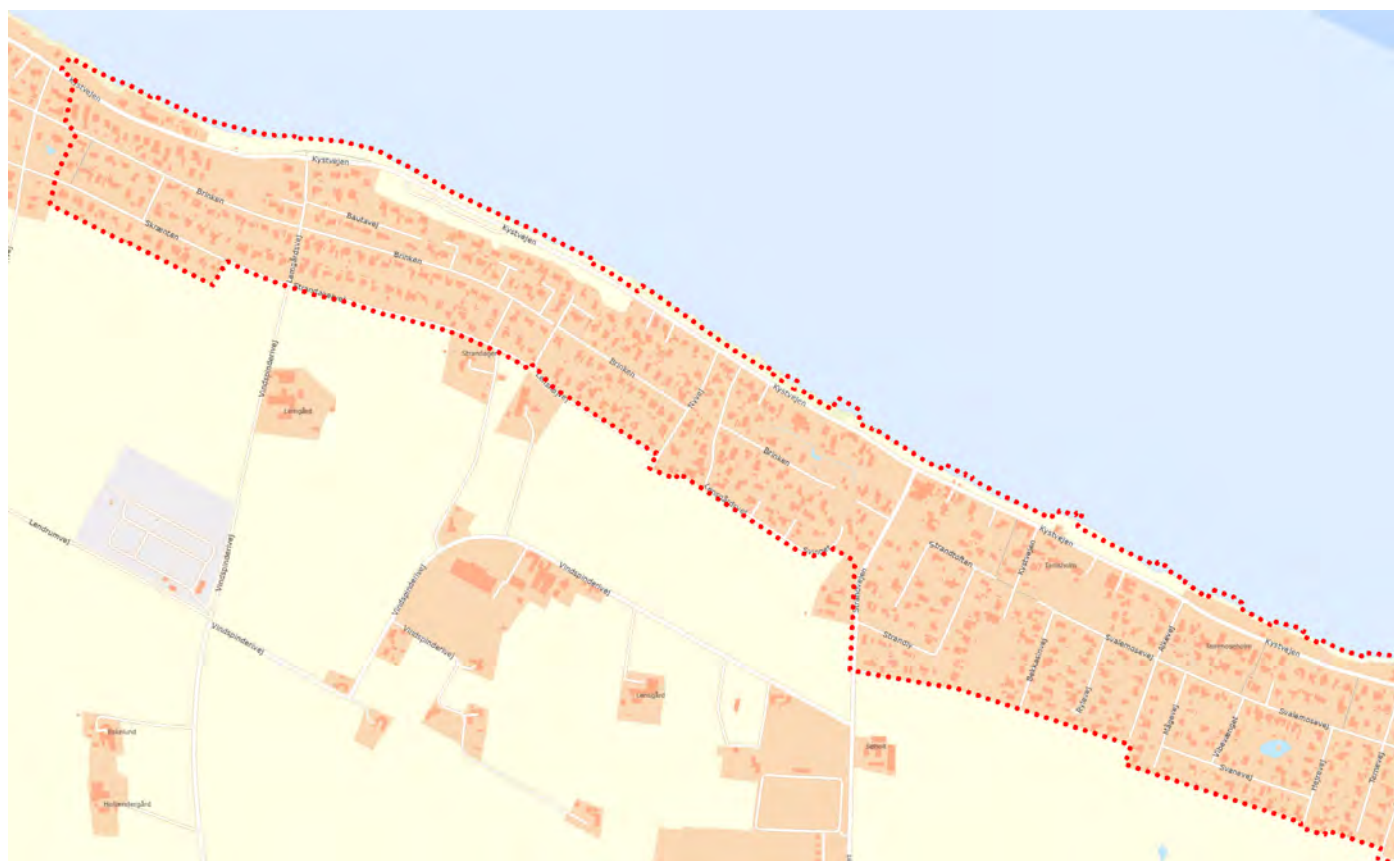
Lokalplanområde



Lokalplan 153
Lokalplanområde
Kortet er ikke målfast

Kortbilag nr. 2A

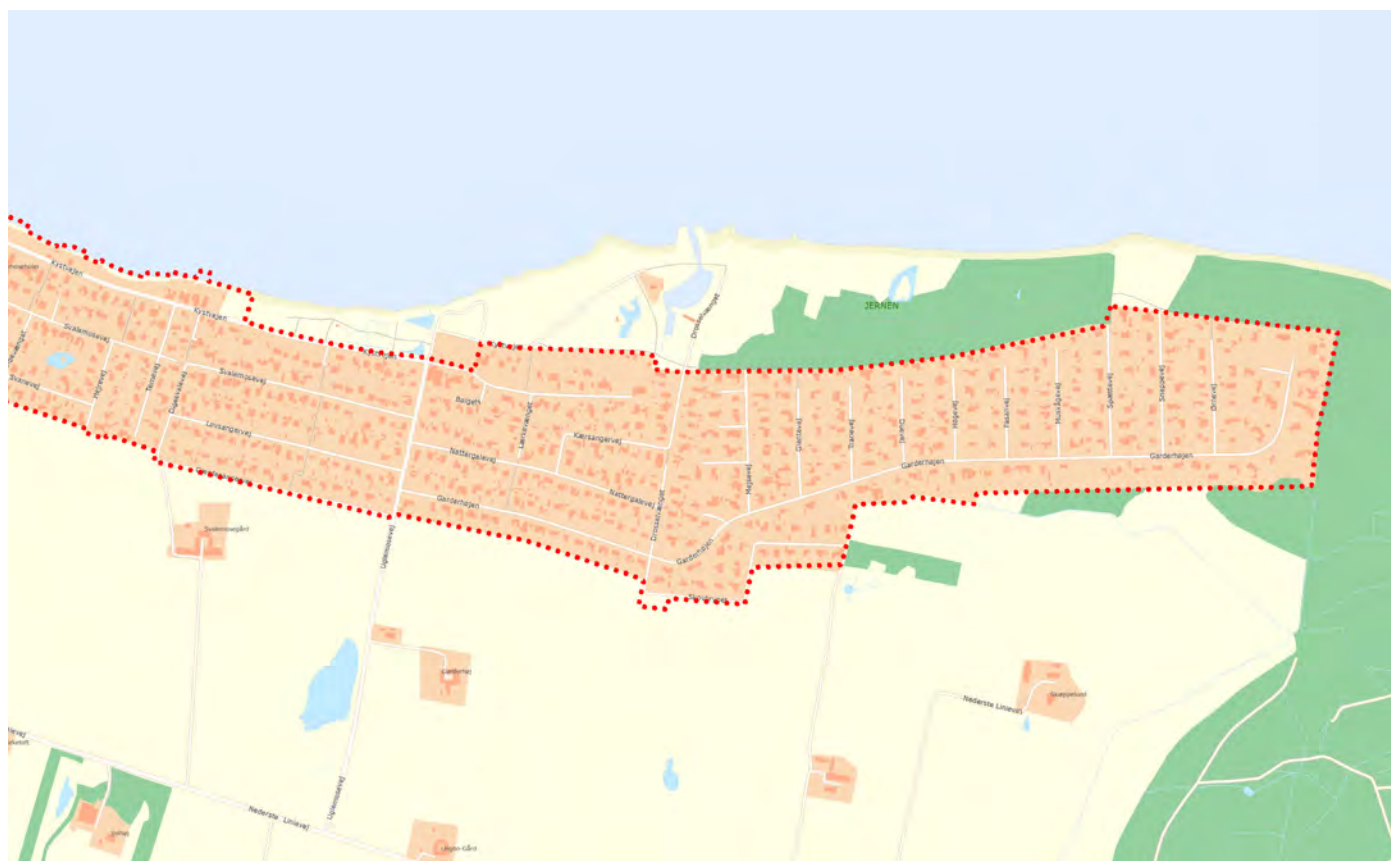
Lokalplanområde - vest



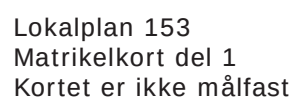
Lokalplan 153
Lokalplanområde
Kortet er ikke målfast

Kortbilag nr. 2B

Lokalplanområde - øst

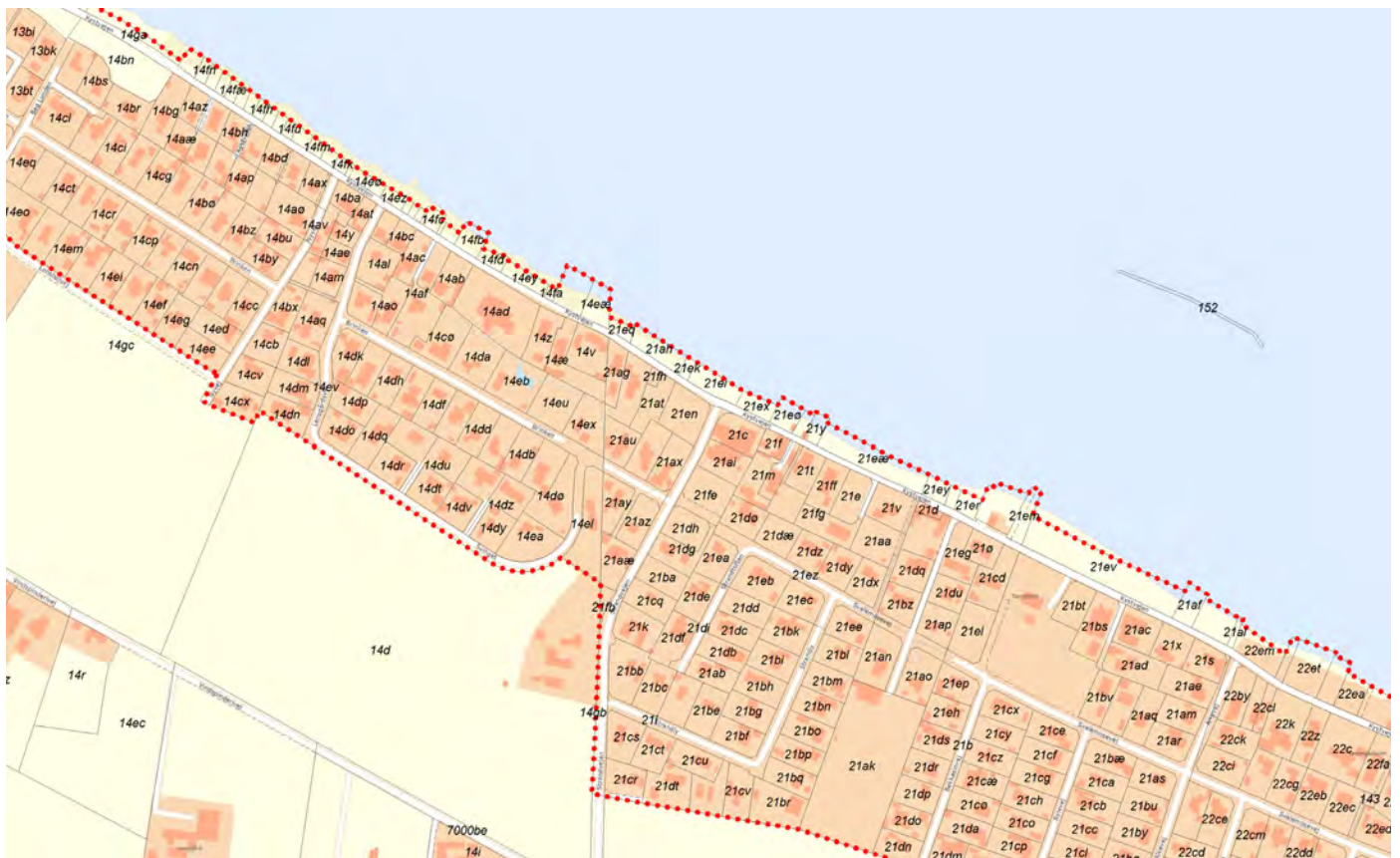


Lokalplan 153
Lokalplanområde
Kortet er ikke målfast

38 **Stevns** Kommune - Lokalplan 153

Kortbilag nr. 3 b

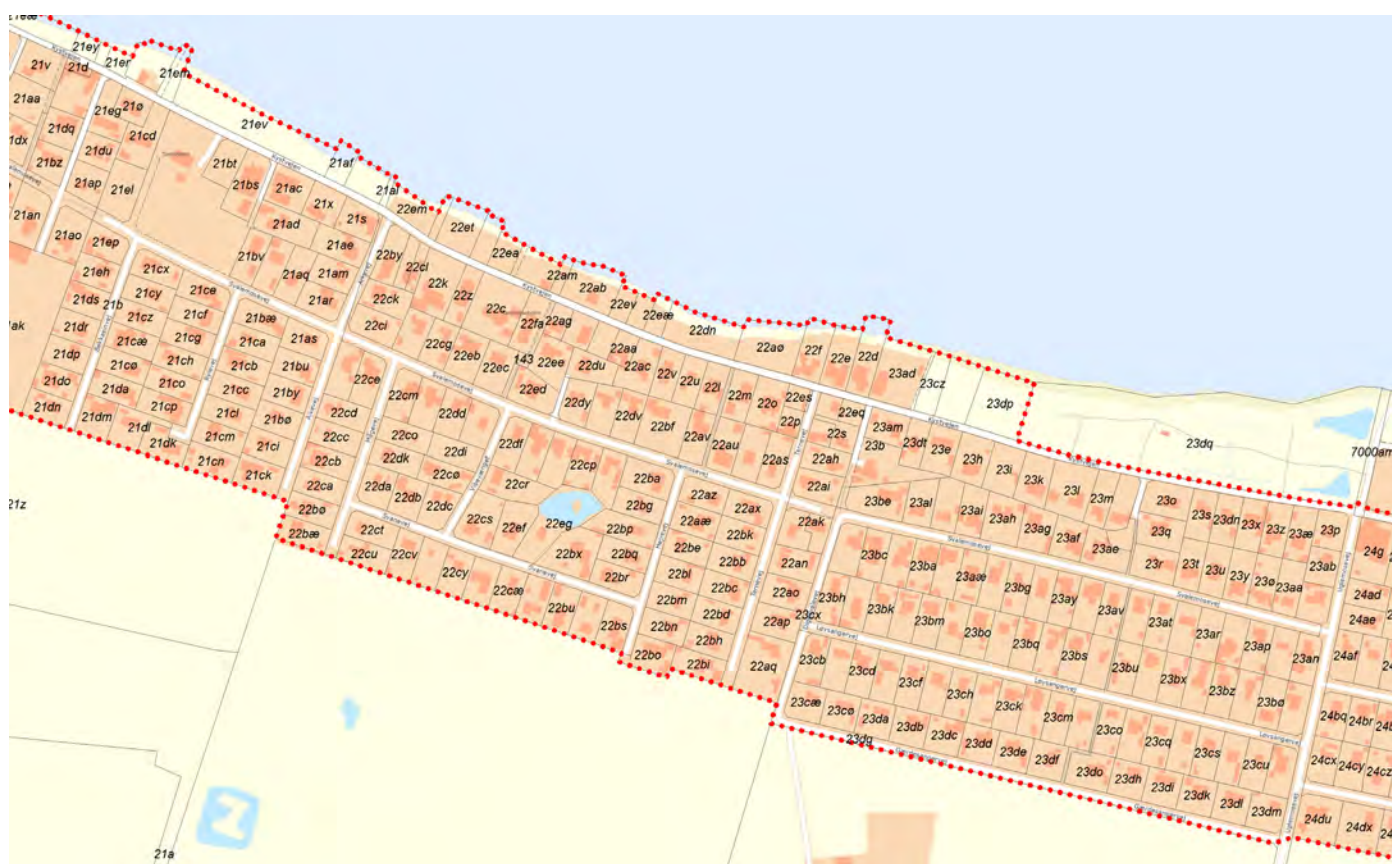
Matrikelkort del 2



Lokalplan 153
Matrikelkort del 2
Kortet er ikke målfast

Kortbilag nr. 3 c

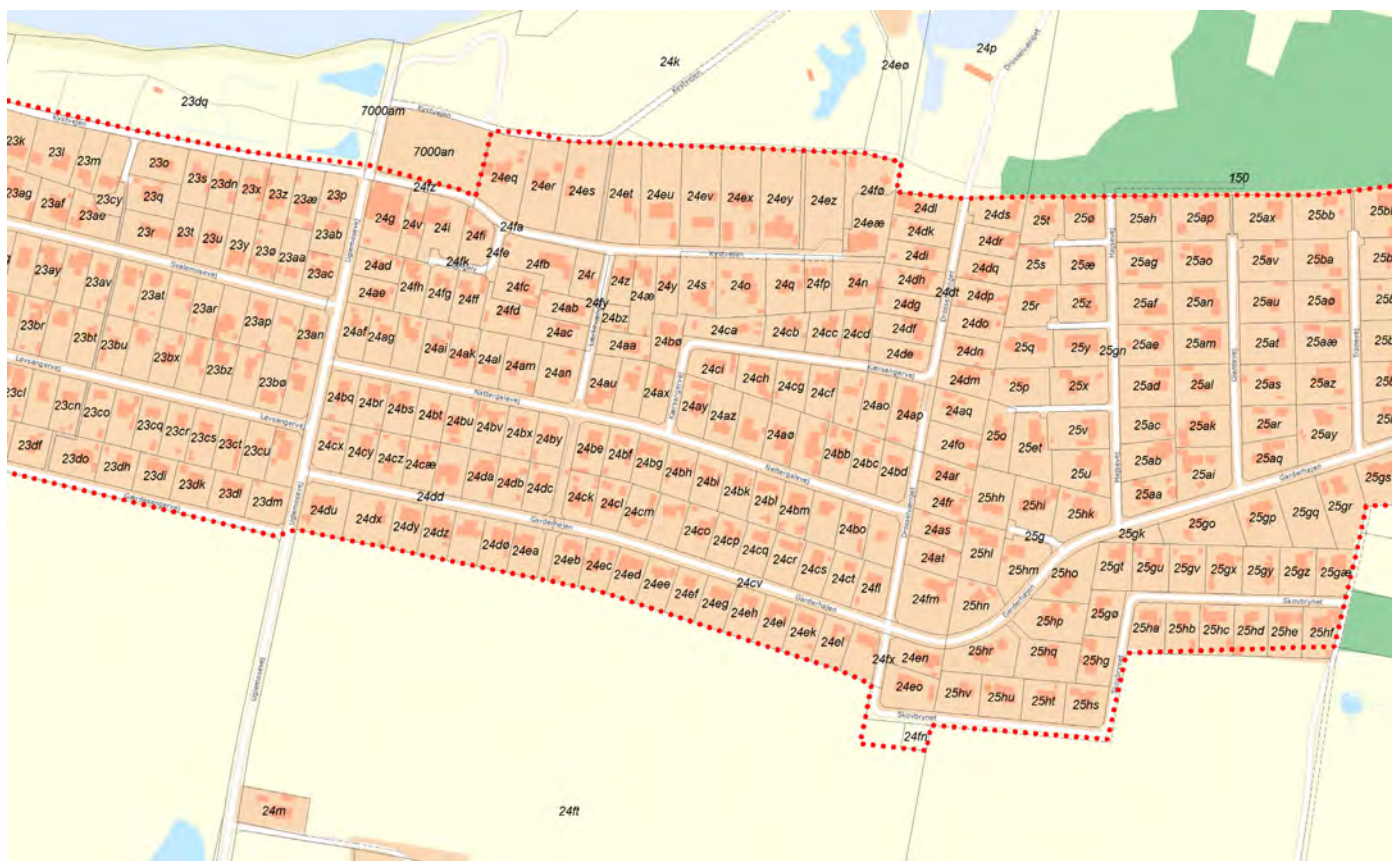
Matrikelkort del 3



Lokalplan 153
Matrikelkort del 3
Kortet er ikke målfast

Kortbilag nr. 3 d

Matrikelkort del 4



Lokalplan 153
Matrikelkort del 4
Kortet er ikke målfast

Kortbilag nr. 3 e

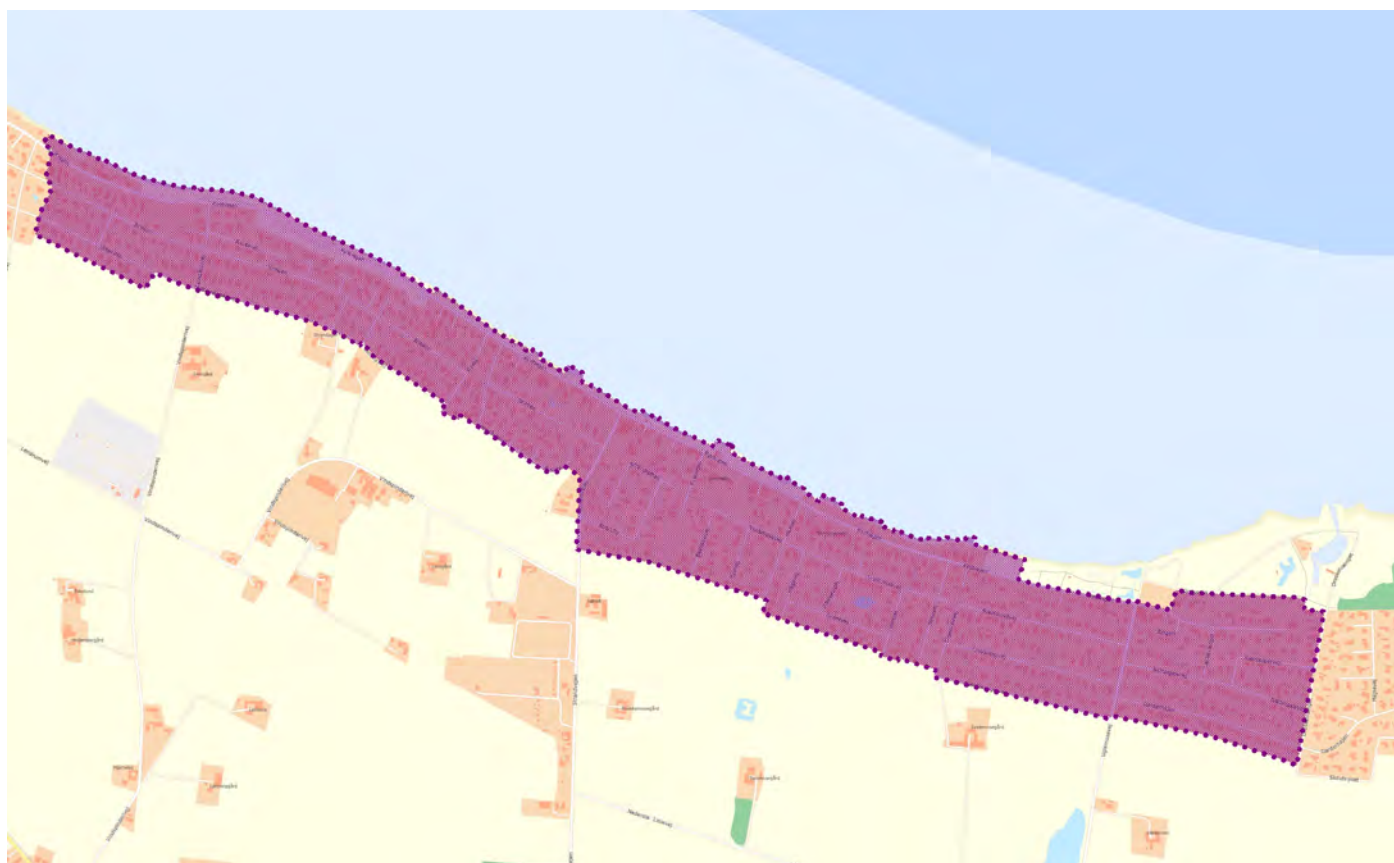
Matrikelkort del 5



Lokalplan 153
Matrikelkort del 5
Kortet er ikke målfast

Kortbilag nr. 4

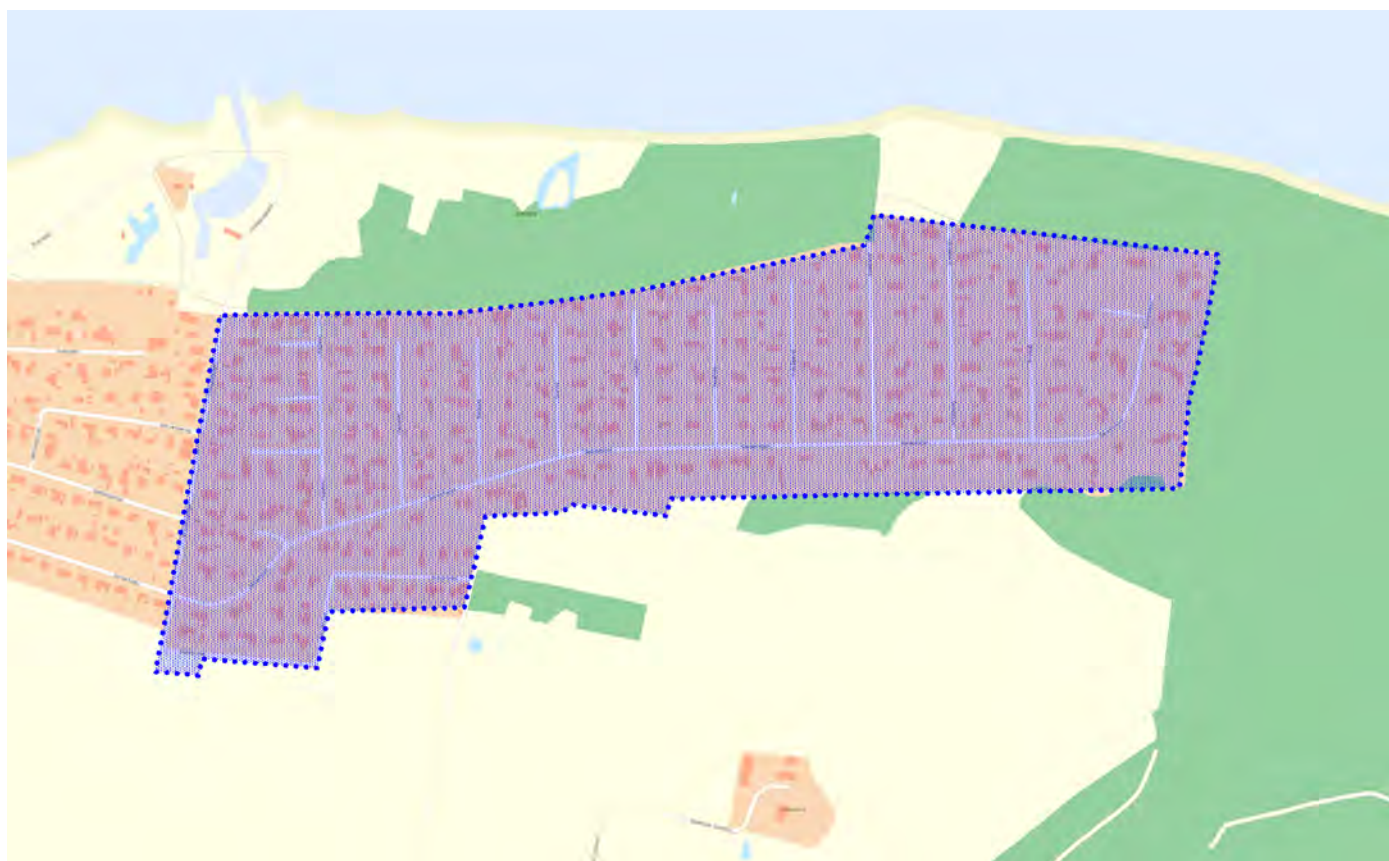
Delområde 1



Lokalplan 153
Delområde 1
Kortet er ikke målfast

Kortbilag nr. 5

Delområde 2



Lokalplan 153
Delområde 2
Kortet er ikke målfast



SMV-screening af planer og programmer

Generelle oplysninger	
Navn på plan	Lokalplan 153 – Sommerhusområde ved Strøby Ladeplads
Dato for screeningen	24. juni 2016
Screenet af	Lone Wind
Materiale der er screenet på	Forslag til lokalplan 153. Området er et fuldt udbygget sommerhusområde.

Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Planen omfattet af lovens bilag 3 og 4		x	
Planen kan påvirke internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		x	
Planen kan påvirke miljøet i almindelighed		x	

Planens påvirkning på miljøet	Ikke relevant	Negativ påvirkning	Neutral påvirkning	Positiv påvirkning	Undersøges nærmere	Bemærkninger
Biologisk mangfoldighed						
Dyreliv			X			
Planteliv			X			
Sjældne, udryddelsestruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper			X			
Habitat områder	X					
Spredningskorridor	X					
Naturbeskyttelse jævnfør § 3	X					
Grønne områder	X					
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X					
Fredning	X					
Befolkningen						
Sundhedstilstand	X					
Svage grupper	X					
Friluftsliv/rekreative interesser	X					
Indendørs støj- og vibrationspåvirkning	X					
Landskab og jordbund						
Landskabelig værdi	X					
Geologiske særpræg	X					
Jordforurening			X			
Risiko for jordforurening			X			
Jordhåndtering/flytning			X			
Vand						
Overfladevand, herunder vandløb og vådområder			X			
Udledning af spildevand			X			
Grundvandsforhold			X			
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			X			



SMV-screening af planer og programmer

Planens påvirkning på miljøet	Ikke relevant	Negativ påvirkning	Neutral påvirkning	Positiv påvirkning	Undersøges nærmere	Bemærkninger
Luft						
Luftforurening (støv og andre emissioner)	X					
Emissioner fra trafik til og fra området			X			
Støj						
Støj	X					
Vibrationer	X					
Trafik						
Trafikafvikling/belastning			X			
Støj			X			
Energiforbrug			X			
Sikkerhed			X			
Risiko for ulykker			X			
Klimatiske faktorer						
Eventuel påvirkning af klimaet	X					
Kulturarv						
Kulturhistoriske værdier	X					
Kirker	X					
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X					
Ressourcer og affald						
Arealforbrug			X			
Energiforbrug			X			
Vandforbrug			X			
Produkter, materialer og råstoffer	X					
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X					
Affald, genanvendelse	X					
Visuel effekt						
Arkitektonisk udtryk	X					
Lys og/eller refleksioner	X					
Æstetisk udtryk	X					
Sikkerhed						
Kriminalitet	X					
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X					
Socioøkonomiske effekter						
Påvirkning af sociale forhold	X					
Påvirkning af erhvervsliv	X					