LOKALPLAN

Lokalplan nr. 207 for
Sommerhusområde ved Svalemosevej i Strøby Ladeplads

VEDTAGET AF STEVNS KOMMUNALBESTYRELSE **D. 26.10.2023 OG IKRAFTTRÅDT D. 30.10.2023**



stevns kommune

teknik og miljø

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? **1**

Redegørelse **2**

Baggrund og formål **3**

Området **4**

Lokalplanens indhold **6**

Anden planlægning **8**

Anden lovgivning **17**

Servitutter **21**

Bestemmelser **22**

1. Formål **23**

2. Område- og zonestatus **24**

3. Arealanvendelse **25**

4. Udstykning **26**

5. Bebyggelsens omfang og placering **27**

6. Bebyggelsens udseende **29**

7. Ubebyggede arealer **31**

8. Veje, stier og parkering **33**

9. Tekniske anlæg **34**

10. Miljø **35**

11. Grundejerforening **36**

12. Betingelser for ibrugtagning **37**

13. Lokalplan **38**

14. Servitutter **39**

15. Retsvirkninger **40**

Kort og bilag **41**

Kortbilag 1 - Matrikelkort **42**

Kortbilag 2 - Arealanvendelse **43**

Bilag 3 - Den klassiske jordfarveskala **44**

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i en høringsperiode på 2 - 8 uger, alt efter omfanget af planforslaget. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Hvis Kommunalbestyrelsen på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnittet om Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Stevns Kommune har igangsat udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for et sommerhusområde ved Svalemosevej og Kystvejen i Strøby Ladeplads. Planområdet har hidtil været omfattet af kommuneplanrammeområde 3H1 - Fiskeri- og lystbådehavn og lokalplan 5-06 for en fiskeri- og lystbådehavn ved Strøby Ladeplads. Havnen er ikke realiseret og Stevns Kommune vurderer, at det ikke er realistisk at havneformålet realiseres i fremtiden. Derfor har kommunalbestyrelsen valgt at ændre plangrundlaget og give mulighed for at opføre sommerhuse i den del af området, som ligger i sommerhusområde.

Lokalplanens formål er at fastsætte den overordnede disponering af området til sommerhuse og offentlige tilgængelige rekreative friarealer, samt at sikre en stiforbindelse gennem området.

Endelig er det en del af formålet at sikre, at ny og eksisterende bebyggelse tilpasses kystlandskabet og omgivelserne.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2022.

Lokalplanområdet

Planområdet ligger helt ud til kysten og ligger i dag som en overvejende ubebygget del af et større eksisterende sommerhusområde langs Køge Bugt mellem Strøby Egede og Magleby Skov. Den øvrige del af sommerhusområdet er fuldt udbygget. Planområdet udgøres af et areal på ca. 1,5 ha, der gennemskæres af Kystvejen. Arealerne landværts Kystvejen ligger i sommerhusområde og resten ligger i landzone, jf. lokalplan 5-06, der aflyses.

Størstedelen af planområdet er i kommuneplanen og lokalplan 5-06 udlagt til fiskeri- og lystbådehavn, men planerne er ikke realiseret. Inden for planområdet ligger to helårsboliger på hhv. matr.nr. 21b og 21x Strøby By, Strøby, der er opført før lokalplan 5-06 trådte i kraft. Derudover er arealerne ubebyggede på nær et busskur på arealet søværts Kystvejen. Hegn i grænsen til planområdet er overvejende levende hegn.

Området vejbetjenes fra den kommunale vej Kystvejen og den private fællesvej Svalemosevej, der er udlagt som vej i matr.nr. 21b, der er den største matrikel i planområdet.

Søværts Kystvejen udgøres planområdet af en forstrand, mindre kystskrænt og et hævet græsklædt areal med en række større træer, der rammer udsigten ind. Denne del af planområdet er udpeget som delvist i risiko for oversvømmelse og erosion, som lavbundsareal og som potentielt naturbeskyttelsesinteresseområde, jf. grønt Danmarkskort.

Landværts Kystvejen anvendes planområdet til to helårsboliger med tilhørende haver og henligger herudover til et åbent område med en række tætte buske/træer. Terrænet i planområdet stiger fra kysten og ind mod land. På landsiden af Kystvejen ligger planområdet i ca. kote 2.75 - kote 5.00 (DHM). Kystvejen ligger en smule højere end planområdet og danner en lille lavning lige syd for Kystvejen. Derudover er der centralt i planområdet en naturlig lavning, hvor overfladevand samler sig ved kraftige nedbør. Stevns Kommune har i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag modtaget høringssvar, hvori der er oplyst fund af Majgøgeurt ved lavningen.

Der er kendskab til et eksisterende dræn i den østlige del af matr. 21bt og 21b Strøby By, Strøby. Drænet løber under to potentielle sommerhusgrunde og det rekreative friareal. Det forventes at lokalplanen kan realiseres uden behov for omlægning. Bliver der behov for omlægning kræver det tilladelse fra Stevns Kommune.

Omgivelser

Planområdet er omgivet af den udbyggede del af sommerhusområdet, der orienterer sig omkring veje parallelt med og vinkelret på Kystvejen. Grundenes størrelse ligger generelt omkring 800 m^2. Husene i de første rækker til vandet har karakter af helårsbeboelse og størstedelen anvendes også som sådan. Husene i rækkerne bagved har overvejende karakter af klassiske sommerhuse, der er opført i én etage med lave symmetriske saddeltage. Sommerhusene er overvejende opført med facade i træ og nogle i murværk. Derudover er der på hver ejendom oftest flere sekundære bygninger i forskellige størrelser. Hegn i området er i høj grad uklippede levende hegn og i mindre grad klippede hække.

På strandarealet nordvest for planområdet ligger et gammelt fiskehus, der har undergået renovering. De tilgrænsende arealer bærer præg af anvendelsen til fiskeri fra mindre både, der oplægges på strandarealet uden for planområdet.

Lokalplanens indhold

Med lokalplanen ændres områdets anvendelse fra urealiseret havneområde til et område til sommerhuse og offentlige tilgængelige rekreative arealer. Planområdet inddeles i to delområder - delområde A, landværts Kystvejen, og delområde B, søværts Kystvejen.

Lokalplanområdet disponeres, så delområde B, arealet søværts Kystvejen friholdes for bebyggelse. Delområde B er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, som er en forbudszone, jf. naturbeskyttelsesloven. Derfor lægger lokalplanen ikke yderligere regulering på arealet, men udpeger blot en række karaktergivende træer på strandarealet til bevaring. Træerne udpeges pga. deres indramning af kysten. Lokalplanen er derfor heller ikke til hindre for opstilling af badebroer, skraldespande osv. til støtte for den rekreative anvendelse af arealet, men det kræver dispensation og tilladelse efter anden lovgivning.

Delområde A, arealet landværts Kystvejen udlægges til sommerhusbebyggelse. Inden for delområde A ligger to eksisterende enfamiliehuse, som har ret til at fortsætte deres lovlige anvendelse til helårsbeboelse. Ønsker ejer at anvende helårsboligerne til sommerhuse eller fortabes retten ved at helårsboligerne i en årrække anvendes som sommerhuse, så træder bestemmelserne om sommerhuse i kraft, herunder bl.a. de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Indtil da reguleres helårsboligerne af særskilte bestemmelser i lokalplanen.

De nye sommerhuse ligger som en lomme ind i det udbyggede sommerhusområde bag Kystvejen. For at de nye sommerhuse falder naturligt ind i det udbyggede sommerhusområde fastsætter lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, der overvejende viderefører bestemmelserne fra de øvrige sommerhuslokalplaner for sommerhusområdet langs kysten, 5-03, 5-04 og 5-05. Dog justeres bebyggelsesprocenten så den fastsættes til 15 % for sommerhuse og 30 % for helårsboliger tilsvarende reguleringen i BR18.

Kommunen ønsker ikke at give mulighed for meget store sommerhuse til flere familier, som vil være en væsentlig ændring i det bestående miljø. Derfor fastsætter lokalplanen maksimal størrelsen af boliger og sekundære bygninger. For at sikre de mindre grunde mod overbebyggelse fastsættes samtidig en bebyggelsesprocent. Begge reguleringer skal overholdes samtidigt. For at sikre alsidig mulighed for udstykning af området og mest regulære grunde fastsættes alene bestemmelser om minimumsgrundstørrelser og krav om et bebyggeligt felt. Der er er sat en særskilt mindstegrundstørrelse for den eksisterende helårsbolig på matr.nr. 21b Strøby By, Strøby for at sikre, at ejendommen senere kan videreudstykkes til to sommerhuse, såfremt den i første omgang udstykkes som eksisterende lovlig helårsejendom. Stevns Kommune vurderer, at udstykning af helårsboligen med en grundstørrelse på 800 m^2 som den syvende grund med en bebyggelsesprocent på 30 % vil medføre en for høj grad af fortætning i forhold til områdets anvendelse til sommerhusområde og påvirkningen af kystlandskabet. Herunder er vist tre eksempler på udstykningsforslag, som bestemmelserne har til hensigt at muliggøre.



Figuren viser tre eksempler på udstykningsforslag. Fælles for forslagene er, at de fastholder de eksisterende matrikler 21el, 21bt og 21x Strøby By, Strøby og udstykker matr.nr. 21b som den centrale grund i hhv. fire, fire og tre nye grunde samt et stiudlæg. I det første forslag orienteres

grundene ud til Kystvejen vinkelret på kysten og i det andet forslag parallelt med kysten med adgang via koteletben. I forslaget længst til venstre fastholdes helårsboligen på matr.nr. 21b imens resten af matriklen udstykkes til sommerhuse. Grunden, der udstykkes til helårsbolig, udstykkes i en størrelse, der senere muliggør udstykning til to sommerhuse.

Der er et generelt forbud mod terrænregulering i området. Terrænregulering omfatter efter almindelig praksis ikke udgravning til fundament eller konstruktion. Overskudsjorden skal bortskaffes. Forbuddet mod terrænregulering omfatter ikke anlæg til regnvandshåndtering eller det nærmere angivne lavtliggende areal, som vist på kortbilag 2. Det angivne areal kan fyldes op til det omgivne terræn og i niveau med Kystvejen. Det er i lokalplanen bestemt som kote 3.0, da det er i denne kote Kystvejen og de omkringliggende grunde også ligger, jf. kortbilag 1.

Centralt i delområde A er en naturlig lavning og en mindre bevoksning. I lavningen samler overfladevand sig ved kraftige nedbør. Stevns Kommune har i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag modtaget høringssvar, hvori der er oplyst fund af Majgøgeurt ved lavningen. Fundet er ikke senere kunnet konstateres ved besigtigelse af Stevns Kommune, men da området er vådt og et egnet område for Majgøgeurt, udlægges lavningen som en del af et offentligt rekreativt friareal. I den vestlige del af det friarealet står en mindre bevoksning som består af en række mindre små og krogede træer. Træerne er ikke store eller meget gamle, men de fremstår med tilstrækkelige hulheder og skader til at det ikke kan udelukkes at der kan være flagermus i træerne. For at sikre bevoksningen fastsættes der bestemmelser om bevaring og der udlægges et rekreativt friareal som omfatter bevoksningen. Området forbindes til det offentlige rekreative areal ved kysten af en offentligt tilgængelig sti, der desuden fastholder adgangen på tværs af området for de bagvedliggende sommerhuse.

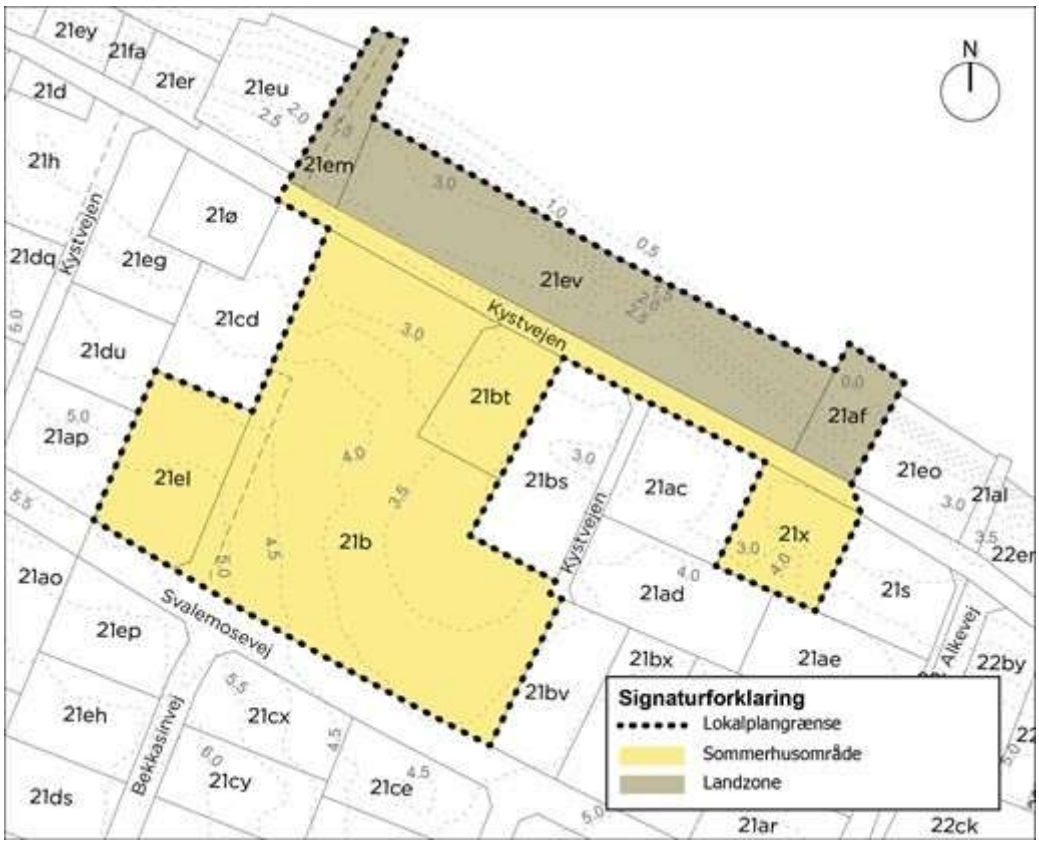
Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Zoneforhold

Inden for planområdet ligger arealet landværts Kystvejen i sommerhusområde og arealet søværts Kystvejen i landzone, som vist på figuren nedenfor og på kortbilag 1.

Afgrænsning af zoneforholdet er fastlagt lokalplan 5-06 fra 1998, jf. planlovens § 34, stk. 3, nr. 2, og videreføres uændret i lokalplan 207.



Fingerplan 2019

Fingerplan 2019

Stevns Kommune er omfattet af Fingerplan 2019 - *det øvrige hovedstadsområde*. I Fingerplan 2019 er planområdet udlagt som *byområde*, jf. kortbilag A til Fingerplan 2019, hvilket ikke er i overensstemmelse med status som *sommerhusområde*, som beskrevet i lokalplan 5-06.

Forudgående udpegninger

Planområdet er med lokalplan 5-06 fra 1998 udlagt til anvendelse som fiskeri- og lystbådehavn, som en udvidelse til et allerede godkendt, men ikke etableret havneprojekt. Lokalplanen fastlægger, at arealet landværts Kystvejen ligger i sommerhusområde og at arealet søværts Kystvejen ligger i landzone. Området har senest siden kommuneplan for Vallø 2016 (vedtaget i 2005) været udlagt i en rekreativ ramme og været planlagt til fiskeri- og lystbådehavn i sommerhusområde.

Regionplan 1997 for Roskilde Amt, der tidligere regulerede mange af de forhold Fingerplanen regulerer i dag, udlagde området som sommerhusområde, jf. retningslinjekort for kystnærhedszonen s. 81 og for sommerhusområder s. 151. Regionplanen udlagde desuden

området til ny/eksisterende lystbådehavn, som et *Større friluftsanlæg*.

Fingerplan 2007 udlagde området som *sommerhusområde*, jf. kort over de fire geografiske delområder s. 16. I de nyere Fingerplaner (2013, 2017 og 2019) er udpegningen ændret til *byområde i det øvrige hovedstadsområde*.

Stevns Kommunes vurdering

Det følger af Fingerplan 2019 § 3, stk. 1, nr. 5 at der ikke kan udlægges nye sommerhusområder.

For det øvrige hovedstadsområde gælder, jf. Fingerplan 2019 § 22, stk. 1, nr. 2 og 3:

2) At eksisterende sommerhusområder fastholdes som rekreative områder til ferieformål.
3) At bymæssige fritidsanlæg placeres i byzone.

Tilsvarende bestemmelse findes i de ældre Fingerplaner, men udpegningen af *Større friluftsanlæg* på kort er fjernet. Udpegningen i Fingerplanen af området, som planlagt til byzone, lader derfor til at knytte op på en potentiel realisering af havnelokalplanen som et større/bymæssigt fritidsanlæg.

Idet havnelokalplanen ikke er realiseret og lokalplan 5-06 udpeger arealet landværts Kystvejen, som sommerhusområde, er det Stevns Kommunes vurdering, at der er tale om et eksisterende sommerhusområde.

Da området fastholdes som rekreative områder til ferieformål, er det Stevns Kommunes vurdering, at lokalplan 207 er i overensstemmelse med Fingerplan 2019, jf. § 3, stk. 1, nr. 5 og § 22, stk. 1, nr. 2.

Kystnærhedszonen

Planområdet ligger i sin helhed inden for kystnærhedszonen og afgrænses mod nord af kysten. Planområdet gennemskæres af Kystvejen. Arealet landværts Kystvejen ligger i sommerhusområde og fastholdes i sommerhusområde. Arealet søværts kystvejen ligger i landzone og fastholdes i landzone.

Sommerhusområde i kystnærhedszonen

Af Planlovens § 5 b fremgår, at nye sommerhusområder ikke må udlægges, og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.

Med lokalplanen fastholdes arealet landværts Kystvejen i sommerhusområde og anvendelsen fastlægges til sommerhusområde i overensstemmelse med planlovens § 5b.

Anlæg i landzone

Af planlovens § 5b fremgår, at der kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Den del af planområdet, som ligger i landzone, udlægges til rekreative formål. Der gives med lokalplanen ikke bonusvirkning til bebyggelse eller anlæg, hvorfor anlæg, som fx nyt busskur og lignende vil forudsætte landzonetilladelse. Desuden er arealet omfattet af strandbeskyttelseslinjen, så ændringer i tilstanden, herunder landanlæg fra badebroer, opstilling af borde-bænkesæt, busskur og lignende forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15.

Offentlighedens adgang til kysten

Af planlovens § 5b fremgår, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

Planområdet disponeres, så arealet søværts Kystvejen udlægges til offentligt rekreativt område, der friholdes for bebyggelse. Arealet landværts Kystvejen, som ligger i sommerhusområde, udlægges til nye sommerhusgrunde og et offentlig rekreativt friareal. Forbindelse til kysten gennem planområdet

sikres med en sti, der også forbinder de to rekreative områder. Der sker derfor ingen væsentlig ændring i adgangen til kysten.

Visuel påvirkning af omgivelserne inden for kystnærhedszonen

Ifølge Planlovens § 16 stk. 3 skal der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,50 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Planområdet er beliggende helt ud til kysten og omgivet af et eksisterende udbygget sommerhusområde. Arealet bag Kystvejen er beliggende mellem ca. kote 2,75 og 5,0 og består i dag af fire matrikler, hvoraf de to er bebygget med enfamiliehuse.

Der planlægges for op til syv nye sommerhusgrunde bag Kystvejen, når omdannelse/nedrivning af enfamiliehuse til sommerhuse medregnes. De nye sommerhusgrunde lægger sig ind i en lomme i den eksisterende sommerhusbebyggelse og flugter med den eksisterende bebyggelseskant mod kysten bag Kystvejen, se skråfoto af området herunder. Visuelt vil bebyggelsen set fra havet og kysten opleves som en huludfyldning i et eksisterende sommerhusområde og være uden væsentlig betydning for oplevelsen af det samlede kystlandskab. Idet lokalplanområdet disponeres, så arealet søværts Kystvejen friholdes for bebyggelse, vil offentlighedens visuelle oplevelse af kysten fra Kystvejen og det rekreative areal være uændret.

Landværts Kystvejen gives med planlægningen mulighed for at opføre sommerhuse med en bygningshøjde op til 5 meter svarende til reguleringen i lokalplan 5-04 af det omkransende sommerhusområde. For de to eksisterende enfamiliehuse fastholdes en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. En mulig nedrivning af det eksisterende enfamiliehus på Kystvejen 270 og omdannelsen til to nye sommerhusgrunde vil medføre en lavere bygningshøjde på 5 m. Bebyggelsen afviger derfor ikke væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.

Arealet, der udlægges til sommerhusbebyggelse, henligger i dag som et åbent græsklædt areal med en række tætte buske/træer. Centralt i det græsklædte område er en naturlig lavning og en mindre bevoksning. Overfladevand samler sig i lavningen ved kraftigt nedbør. Stevns Kommune i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag modtaget høringssvar, hvori der er oplyst fund af Majgøgeurt ved lavningen. Fundet er ikke senere kunne konstateres ved besigtigelse af Stevns Kommune, men da området er vådt og et egnet område for Majgøgeurt, udlægges lavningen som en del af et ubebygget areal. Den mindre bevoksning i området fremstår med en række små og krogede træer, som potentielt kan være rastested for flagermus, bevoksningen udpeges til bevaring og udlægges ligeledes som en del af det ubebyggede areal.

På det rekreative areal søværts Kystvejen udpeges med lokalplanen en række karaktergivende træer til bevaring, hvorved eventuelle flagermus også her tilgodeses. Træerne medvirker samtidig til en visuel sløring af det bagvedliggende område det arealet søværts kysten ikke ændres og området generelt er uden naturmæssige kvaliteter, ses de beskedne potentielle naturmæssige interesser varetaget med disponeringen. Med stien igennem området, der forbinder de to rekreative arealer, og den øgede udnyttelse til sommerhuse ses områdets friluftsmæssige interesser ikke forringet.

På denne baggrund er det Kommunens vurdering, at den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for at opføre, ikke vil påvirke den kystlandskabelige helhed.



Skråfoto, SDFE, 03.06.2021.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Kommuneplanens retningslinjer

Kystnærhedszonen

Planområdet ligger i kystnærhedszonen. I Kommuneplan 2021 fastsættes Stevns Kommune retningslinjer for planlægning i kystnærhedszonen, jf. retningslinje 3.2.

Retningslinje 3.2.8 fastlægger at, *"Ved kystområderne må eksisterende og udlagte parkeringsmuligheder ikke forringes. Parkeringskapaciteten skal søges udbygget, så den står i forhold til strandenes kapacitet og størrelsen af det opland, hvorfra de besøgende kommer".* Med den eksisterende lokalplan 5-06 udlægges pladser til 200 biler. Udlægget var knyttet til den planlagte anvendelse til havn. Hverken pladserne eller havnen er anlagt. Stevns Kommune vurderer derfor, at der ikke fjernes parkeringsmuligheder med den nye planlægning.

Retningslinje 3.2.9 fastlægger at, *"Eventuel opførelse af erstatningsbyggeri/nybyggeri ved kysten skal vurderes i forhold til risikoen for oversvømmelse eller erosion fra havet"*. Se nærmere redegørelse under afsnit om Klimatilpasning, oversvømmelse og erosion, der konkluderer, at der ikke er væsentlig risiko for oversvømmelse og erosion, der bør forhindrer nybyggeri i den del af planområdet, der ligger landværts Kystvejen.

Sommerhusområde

Stevns Kommuneplan 2021 fastsætter for sommerhusområder, at *"Områderne udlagt til sommerhusområde skal fastholdes som sommerhusområder"*, jf. retningslinje 2.7.2. Planområdet er på retningslinjekortet ikke udlagt som sommerhusområde trods områdets faktiske status af sommerhusområde, jf. lokalplan 5-06, se under afsnittet om Zoneforhold. Den manglende udpegning af området til sommerhusområde formodes at være knyttet op på udpegningen af området, som planlagt til byzone i Fingerplanen og en potentiel realisering af havnelokalplanen som et større/bymæssigt fritidsanlæg. Idet havnelokalplanen ikke er realiseret og lokalplan 5-06 udpeger arealet landværts Kystvejen, som sommerhusområde, er det Stevns Kommunes vurdering, at der er tale om et eksisterende sommerhusområde.

Da området fastholdes som sommerhusområde, er det Stevns Kommunes vurdering, at lokalplan 207 er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2.7.2.

Landskabsværdier

Planområdet er udpeget som en del af landskabskarakterområdet Strøby Småskala landskab, jf. retningslinje 3.1.1. Ved planlægning skal kommunen vurdere konsekvenserne for landskabskarakteren i det givne område. Strøby småskala landskab er, udover sommerhusområdet langs kysten, kendetegnet ved mindre rektangulære dyrkningsflader der omgiver områdets to landsbyer Strøby og Magleby. Planområdet omfatter anbefalinger for sommerhusområdet (A2) og kysten (A1) om at arbejde med visuel og fysisk kontakt mellem det åbne land og kysten, fx i form af stiforbindelser gennem sommerhusområdet. Idet der disponeres med en sti gennem planområdet, forbindes det åbne land med kysten via Bekkasinvej og stien gennem området i overensstemmelse med anbefaling A2. Idet lokalplanen udlægger arealet søværts Kystvejen som rekreativt område, sikres offentlighedens adgang til kysten og stranden i overensstemmelse med anbefaling A1. Den planlagte bebyggelse vil i størrelse og omfang falde ind i det eksisterende sommerhusområde og ikke kunne ses fra det åbne land. Stevns Kommunen vurderer på baggrund af ovenstående, at planlægningen ikke vil medfører væsentlige konsekvenser for landskabskarakteren.

Planområdet er i Stevns Kommuneplan 2021 udpeget som en del af et større sammenhængende landskab, jf. retningslinje 3.3.1. Af retningslinjerne fremgår det, at der som hovedregel ikke må etableres større bygninger og anlæg medmindre det kan påvises, at et sådant anlæg ikke har negative konsekvenser for de landskabelige værdier. Det fremgår desuden, at byudvikling kun kan ske efter kommunen har foretaget en konkret vurdering, og evt. bebyggelser skal indpasses i landskabet. Lokalplanen muliggør ikke større bygninger eller anlæg, der kan skabe visuel "støj" på lang afstand og påvirke sårbare og beskyttede områder. Udviklingen af sommerhusområdet indpasser sig, som redegjort for ovenfor, i det eksisterende sommerhusområde og landskabet. Det er derfor Stevns Kommunes vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for større sammenhængende landskaber.

Naturværdier

Den kystnære del af planområdet - søværts Kystvejen - er udpeget i Grønt Danmarkskort som potentielt naturområde og potentiel økologisk forbindelse, jf. kommuneplanens retningslinje 3.10, 3.6 og 3.7. Det følger af kommuneplanens retningslinjer 3.6 for potentielle naturområder, at der ikke må skal ændringer inden for udpegningen, hvis det kan forringe naturtilstanden eller muligheden for at styrke eller genoprette denne. For arealer udpeget som potentielle økologiske forbindelser gælder, at der ikke må foretages ændringer i arealanvendelsen, som forhindrer en fremtidig udvikling af områderne til spredningsveje for vilde planter og dyr, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger, jf. kommuneplan retningslinje 3.7. Med lokalplanen udlægges den kystnære del af planområdet, som rekreative arealer i landzone. Bebyggelse og anlæg kræver således tilladelse efter planlovens landzoneregler og dispensation efter naturbeskyttelsesloven fra strandbeskyttelseslinjen, som administreres restriktivt. Kommuneplanens retningslinjer skal i den forbindelse varetages i enkeltsagsbehandlingen. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med Grønt Danmarkskort.

Lokalplanen muliggør ikke aktiviteter eller anlæg der kan påvirke tilstanden af naturen indenfor et Natura 2000-område. De nærmeste områder ligger hhv. 2,1 km og 2,5 km væk fra planområdet, se nærmere under afsnittet Anden lovgivning - Habitatdirektivet.

Størstedelen af planområdet er omfattet af udpegning som lavbundsareal, jf. retningslinje 3.9.1 i Stevns Kommuneplan 2021. Udpegningen er ved sidste kommuneplanrevision i 2021 suppleret med data, som viser jord med et tørveindhold fra 6% og op. Indhold af tørv er et tegn på at jorden tidligere har ligget hen som et lavbunds eller vådområde. Udpegningen indenfor planområdet er ikke registreret med et tørveindhold på 6% eller mere. Indenfor lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås eller udformes så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som naturligt området. Planområdet ligger som en lomme i et allerede udbygget

område. Af kommuneplanens retningslinje 3.9.6 fremgår, at lavbundsarealer, der er omfattet af en eksisterende lokalplan, kan bebygges, hvis der etableres afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse. Planområdet er indtil vedtagelsen af lokalplan 207 omfattet af eksisterende lokalplan 5-06. Som det fremgår af nedenstående afsnit om klimatilpasning, oversvømmelse og erosion giver lokalplan 207 alene mulighed for bebyggelse på arealer, som ikke er omfattet af kommuneplanens udpegninger for oversvømmelsesrisici ved stormflod eller skybrud. På denne baggrund er det Stevns Kommunes vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer om lavbundsarealer.

Klimatilpasning, oversvømmelse og erosion

Den kystnære del af planområdet - søværts Kystvejen - er udpeget med risiko for stormflod og erosion, jf. kommuneplanens retningslinje 6.1.1. Områder, der er udpeget med risiko for stormflod, er områder, der ligger under kote 2.80 mod kysten. Den del af planområdet, hvor der gives mulighed for bebyggelse, ligger overvejende fra ca. kote 3.0 til ca. 4.5 og adskilles af kysten af Kystvejen, der ligger i kote 3.0. Området landværts Kystvejen er således ikke oversvømmelsestruet ved stormflod. Hele lokalplanens kyststrækning er markeret som erosionstruet.

Idet den kystnære del af planområdet friholdes til rekreativt areal, kan der efter en konkret vurdering være plads til kystbeskyttelsesforanstaltninger som fx diger, jf. Kystplanlægger 2120, Slutrapport for Strategistrækning S3.04.02 udgivet af Kystdirektoratet. Stevns Kommune har udarbejdet et forslag til *Strategi for fælles kystbeskyttelse og kystudvikling af Strøby Egede og Strøby Ladeplads,* der lægger op til at etablere fælles kystbeskyttelsesforanstaltninger i form af klitdige og kystfodring på strækningen. Etablering af fælles kystbeskyttelse forudsætter bl.a. ny en proces efter kapitel 1a i kystbeskyttelsesloven og ny planlægning. Realisering af lokalplan 207 er ikke til hinder for fremtidig kystbeskyttelse søværts Kystvejen.

Oversvømmelse forårsaget af skybrud og vedvarende regn er på retningslinjekortet kun medtaget for områder med 30 cm vanddybde og et areal over 100 m^2. Dvs. at kortet ikke udpeger de helt små oversvømmelsestruede områder. På bluespot-kort ses imidlertid to lavninger indenfor området, som kan blive vandfyldt ved ekstremregn. Det ene ligger på det område, der udlægges til rekreativt offentligt friareal, og det andet ligger hvor der planlægges for sommerhusgrunde. Lavningen på sommerhusgrunden ligger som et lavtliggende areal langs Kystvejen i ca. kote 2.75. Når der skal bygges kan det løses ved at placere bebyggelsen trukket tilbage fra vejen eller en mindre terrænregulering på ca. 25 cm, hvorved arealet ligger i niveau med Kystvejen i ca. kote 3.0. En mindre terrænregulering vil være i overensstemmelse med lokalplanen.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning, oversvømmelse og erosion.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 3 H1 i Stevns Kommuneplan 2021 - 2023, som udlægger området rekreative formål og lystbådehavn. Havnen er ikke realiseret. Rammen fastlægger, at området fastholdes i sommerhuszone og at bebyggelse maksimalt må opføres i én etage med en bygningshøjde på op til 5 m.

Bestemmelserne i kommuneplanen giver ikke mulighed for at for at udstykke sommerhusgrunde. Der er derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg for området, som sikrer at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplan 207.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 5

Med kommuneplantillægget aflyses rammeområde 3 H1 for fiskeri- og lystbådehavn i sin helhed. Rammeområdet erstattes af et nyt rekreativt rammeområde 3 R4, der ligger mellem Kystvejen og kysten, og resten af planområdet inddrages i den eksisterende sommerhusramme 3 S1, der

udvides.

Det nye rammeområde 3 R4 udlægges til rekreativt område. Arealet nuværende og planlagte zone er landzone, jf. lokalplan 5-06. Rammen regulerer ikke bebyggelse eller udstykning, men da området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen forudsætter alle ændringer dispensation herfra. Det er ikke hensigten at der skal bygges, men rammebestemmelserne er ikke til hinder for at busskur kan erstattes af et nyt eller lignende, såfremt der kan opnås tilladelse i henhold til anden lovgivning.

Kommuneplanramme 3 S1 udlægger området til sommerhusområde samt restauranter og dagligvarebutik til områdets forsyning. Kommuneplanen giver mulighed for, at sommerhuse kan bygges i 1 etage med en maks. højde på 5 m og en bebyggelsesprocent på 15. For eksisterende helårshuse kan der bygges i 1 ½ plan i en højde på maks. 8,5 m og med en bebyggelsesprocent på 30. For hele området gælder, at grunde skal være minimum 800 m^2 ved en evt. udstykning. Rammebestemmelserne for område 3 S1 videreføres uændret.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan og findes i et særskilt dokument. Der er lavet en forudgående høring efter planlovens § 23c, se nærmere herom i kommuneplantillæg nr. 5 til Stevns Kommuneplan 2021.

Kortene nedenfor viser rammeområderne før og efter aflysningen af kommuneplanramme 3H1 Fiskeri og Lystbådehavn.



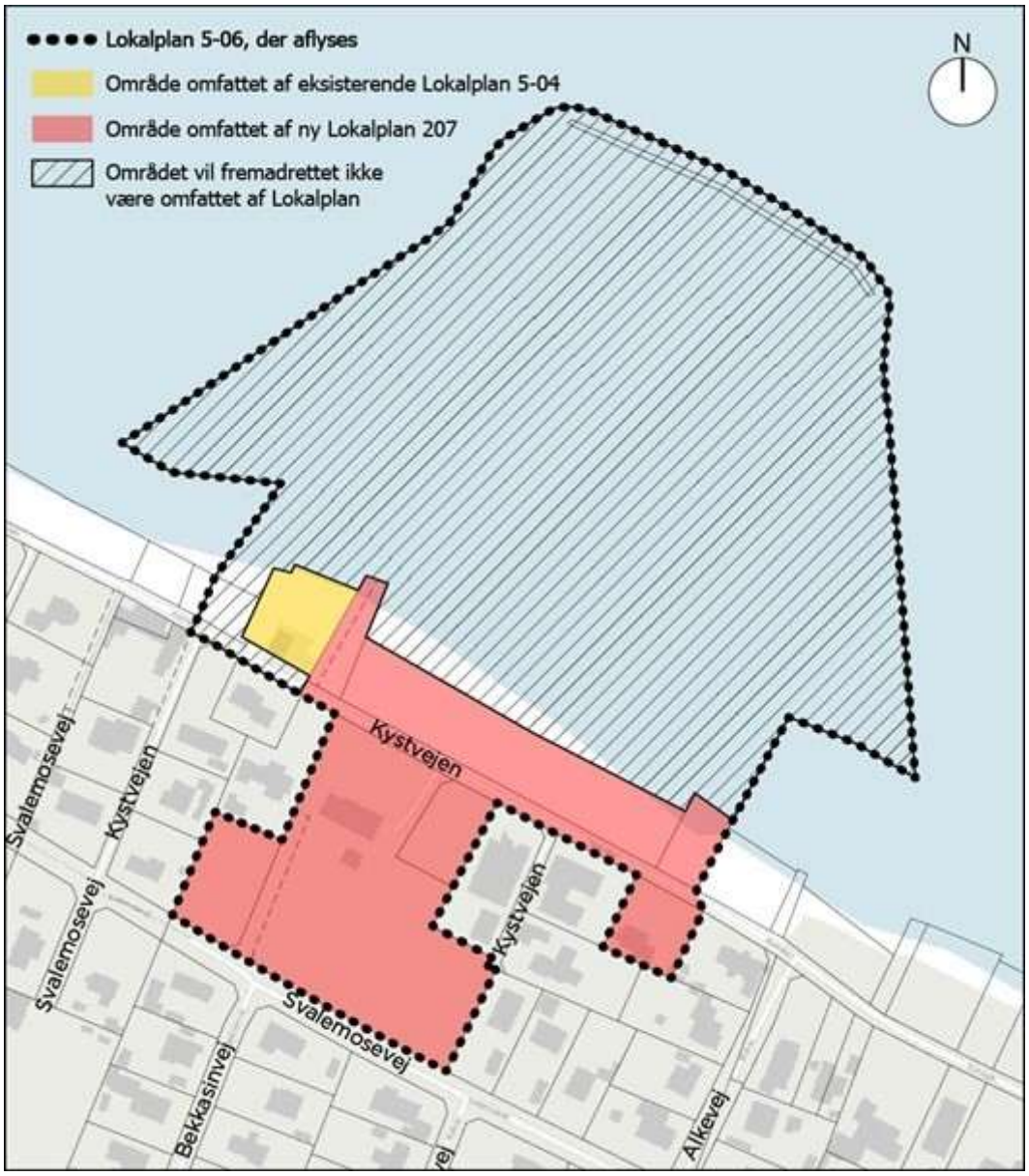
Lokalplanlægning

Med denne lokalplan aflyses tidligere Lokalplan 5-06 for en fiskeri- og lystbådehavn ved Strøby Ladeplads indenfor lokalplanområdet.

Da Lokalplan 5-06 omfatter et større areal end lokalplan 207 vil en aflysning alene med lokalplan 207 efterlade en del af lokalplan 5-06 som ikke er aflyst. Derfor er der sideløbende med denne lokalplan 207 igangsat en aflysningsprocedure som sikrer at lokalplan 5-06 ophæves i sin helhed.

Aflysningsproceduren gennemføres ved at offentliggøre et dokument, som redegør for aflysningen. Dokumentet skal følge den almindelige planproces og kaldes derfor lokalplan 207A ophævelse af Lokalplan 5-06. Lokalplan 207A er udarbejdet sideløbende med lokalplan 207.

På figuren nedenfor ses planområdet for Lokalplan 5-06 med sort priksignatur. Med vedtagelsen af Lokalplan 207 aflyses den del af LP 5-06 som er markeret med rød på kortet nedenfor. Med aflysningslokalplan 207A aflyses LP 5-06 for de arealer som er markeret med gul og med skravering på kortet nedenfor.



Når aflysningen af lokalplan 5-06 er gennemført vil matr. 21er Strøby By, Strøby ikke være omfattet af en lokalplan. Matr. nr. 21er Strøby By, Strøby er et kommunal ejet strandareal fremstår som ubebygget, det er beliggende i landzone og omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Matriklen er på zonekortet registreret som beliggende i sommerhusområde, men er ikke omfattet af lokalplan 5-04. Med lokalplan 5-06 blev det fastlagt at arealer på kystsiden af søvejen var beliggende i landzone, med ophævelse af lokalplan 5-06 sker ikke zoneændringer og derfor er matr. 21er Strøby By, Strøby fortsat beliggende i landzone. Efter aflysning af lokalplan 5-06 skal matriklen fremover administreres på baggrund af kommuneplanens rammebestemmelser, reglerne for landzoneadministration og de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet. Matr. 21er Strøby By, Strøby er imidlertid i sin helhed beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen, hvor der som hovedregel ikke må ske ændringer af tilstanden.

Matr.nr. 21eu Strøby By, Strøby er udover 5-06 omfattet af lokalplan 5-04 (sommerhuslokalplan). Efter aflysning af lokalplan 5-06 er 21eu Strøby, Strøby fortsat omfattet af lokalplan 5-04.

Den resterende del af lokalplan 5-06 omfatter arealer i søterritoriet inkl. bølgebryderen beliggende på matr. nr. 152 Strøby By, Strøby, samt mindre vejarealer beliggende ud til matrikler omfattet af lokalplan 5-04. Når planlægningen for havnen og grundlaget for indvindingen af arealerne i søterritoriet ophæves forbliver arealerne en del af søterritoriet.

Turismestrategi 2019-2022

Huludfyldning af det eksisterende sommerhusområde er i tråd med Stevns Kommunes Turismestrategi 2019-2022. Turismestrategien fastsætter seks bærende indsatser, hvoraf den anden er "Flere steder at sove" fx ved at udstykke nye sommerhusgrunde.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Stevns Kommunes Strategisk Varmeplan 2022. Lokalplanområdet opvarmes med individuel opvarmning ligesom det øvrige sommerhusområde. Der gives mulighed for individuelle opvarmningsmuligheder fx varmepumper og jordvarme.

Varmepumper kan medføre støjgener for naboerne. Støj fra varmepumperne må ikke overskride miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for sommerhusområdet. Der findes en vejledende støjberegner på Energistyrelsens hjemmeside:
https://ens.dk/ansvarsomraader/varme/stoejberegner-varmepumper

Spildevand

Området er udlagt til spildevandskloakering og er beliggende i kloakområde 951.1 Strøby Ladeplads, jf. Stevns Kommunes spildevandsplan 2021-2030 kloakområde 951.1 Strøby Ladeplads.

Spildevandskloakering betyder at det kun er sanitært spildevand, der må tilsluttes kloakken. Regnvand skal i spildevandskloakerede områder håndteres lokalt.

Der er foretaget nedsivningstest i området, der viser, at der er en begrænset nedsivningsevne. For at sikre at regnvandet kan håndteres lokalt, åbner lokalplanen mulighed for terrænregulering til regnvandshåndtering på egen grund i kombination med evt. regnvandshåndtering på fælles arealer, f.eks. ved nedsivning i faskiner, fordampning fra regnbede og/eller ved afledning til recipient via åbne render eller drænrør i området.

Etablering af nedsivningsanlæg og ændring af tilslutning til dræn kræver tilladelse fra Stevns Kommune.

Affald

Affald skal håndteres i overensstemmelse med gældende affaldsregulativ for Stevns Kommune.

Vandforsyning

Lokalplanområdet bliver vandforsynet fra Strøby Ladeplads Vandværk efter bestemmelserne i Stevns Kommunes vandforsyningsplan.

Området ligger ikke inden for område med særlige drikkevandsinteresser eller følsomme indvindingsområder. Desuden planlægges ikke for grundvandstruende aktiviteter.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

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.

Planområdet ligger ca. 2,2 km fra nærmeste Natura 2000-område; Habitatområde Tryggevælde Ådal. Natura 2000-området har et areal på 347 ha og består af et stort sammenhængende lavbundsområde omkring Tryggevælde Å, fra udløbet i Køge Bugt til sammenløbet med Stevns Å syd for Hårlev. Natura 2000-området er specielt udpeget for at beskytte vandløbet og de store lavbundsarealer langs åen, herunder særligt forekomsterne af rigkær og dets tilknyttede flora og fauna. Tryggevælde Ådal er endvidere en vigtig lokalitet for fugle. Da området ikke er udpeget som Fuglebeskyttelsesområde, indgår fuglene ikke i Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag. Den væsentligste trussel mod de lysåbne naturtyper i området er manglende drift og heraf følgende tilgroning med høj græs/urtevegetation og vedplanter. En betydelig del af de sure overdrev trues endvidere af invasive arter, jf. Miljøstyrelsen Sjælland, 2020, Natura 2000-basisanalyse 2022-2027 Tryggevælde Å, Miljø- og Fødevareministeriet. Ud fra udpegningsgrundlag og de beskrevne trusler mod Natura2000-området, samt planområdets størrelse og afstand til Natura 2000-området, er det Stevns Kommunes vurdering, at lokalplanen med udlæg af op til syv sommerhusgrunde landværts Kystvejen ikke medfører aktiviteter, som direkte eller indirekte kan have indflydelse på området eller dets udpegningsgrundlag.

Planområdet ligger derudover ca. 2,4 km fra Natura2000-habitatområde Stevns Rev. Området består udelukkende af hav og har et samlet areal på 4.664 ha. Natura 2000-område er specielt udpeget for at beskytte de marine naturtyper Sandbanke og rev, herunder stenrev og biogene rev. Generelt er mange af de marine naturtyper påvirket af næringsstofbelastningen, hvor indsatser for denne påvirkning varetages i Vandområdeplanerne. Ligeledes kan der være påvirkning fra menneskelige forstyrrelser fx i form af fiskeri og sejlads, jf. Miljøstyrelsen Sjælland, 2020, Natura 2000-basisanalyse 2022-2027 Stevns Rev, Miljø- og Fødevareministeriet. Ud fra udpegningsgrundlag og de beskrevne trusler mod Natura 2000-området, samt planområdets størrelse og afstand til Natura 2000-området, er det Stevns Kommunes vurdering, at lokalplanen med udlæg af syv sommerhusgrunde landværts Kystvejen ikke medfører aktiviteter, som direkte eller indirekte kan have indflydelse på området eller dets udpegningsgrundlag.

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.

Lokalplanen ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter - opført på Habitatdirektivets bilag IV - herunder flere flagermusarter, eremit, grønbroget tudse, springfrø, spidssnudet frø, stor vandsalamander og markfirben samt marsvin i tilgrænsende hav, jf. Søgaard, B. & Asferg, T. (red.), 2007, *Håndbog om arter på habitatdirektivets bilag IV – til brug i administration og planlægning, Danmarks Miljøundersøgelser, Aarhus Universitet.*

Der er registreret flere arter af flagermus i nærområdet. Det drejer sig om brun-, dværg-, skimmel-, syd-, trold- og vandflagermus. Indenfor lokalplanområdet er der en bestand af træer, hvoraf nogle kan ses allerede på luftfotos fra 1970'erne. Nogle af disse træer har tydelige hulheder, og det er derfor kommunens vurdering, at der er tale om potentielle flagermustræer. Kommunen har derfor valgt at beskytte disse træer mod fældning via udpegningen som bevaringsværdig beplantning med tilhørende bestemmelse (§ 7.6). Det er dermed kommunens vurdering, at eventuelle flagermus, der benytter træerne som levested, ikke vil blive påvirket negativt af lokalplanen.

Stevns Kommune har ikke kendskab til, at der skulle forekomme andre bilag IV-arter i området. Den nærmest registrering af bilag IV-art er Springfrø ca. 1,2 km øst for planområdet i tilknytning til en mindre sø, jf. Naturdatabasen. 1,2 km er længere end Springfrø normalt bevæger sig. Delområde A, som er den del af lokalplanområdet, hvor lokalplanen giver mulighed for tilstandsændringer, består af relativt tør græsplæne, der de sidste få år har haft nedsat slåningsintensitet af hensyn til biodiversiteten. Området har dog endnu ikke botanisk udviklet sig til noget særligt ud over en nu "uslået græsplæne". Se dog nedenstående afsnit om orkideer. Dertil er området omringet af sommerhuse, der sammen med det grønne områdes størrelse og struktur betyder, at der ikke er gode skjule- og rastesteder for diverse dyrearter.

Planområdet fordeler sig over arealer på begge side af Kystvejen.

Søværts Kystvejen udgøres planområdet af en forstrand, mindre kystskrænt og et hævet græsklædt areal med en række større træer. Det Stevns Kommunes vurdering, at lokalplanens realisering ikke medfører en væsentlig påvirkning af bilag IV-arter, der skulle befinde sig på arealet søværts Kystvejen, da der ikke planlægges for aktiviteter her, at de eksisterende større træer bevares, og der på den modsatte side af Kystvejen alene gives mulighed for syv sommerhusgrunde i en lomme i et forvejen udbygget område.

Kommunen vurderer, at lokalplanområdet generelt ikke er et godt levested for bilag IV-arter ud over træerne for flagermus. Kommunen vurderer samlet set, at projektet ikke vil påvirke bilag IV-arter negativt, da der ikke vil blive fældet potentielle flagermustræer, ingen vådområder vil blive tilstandsændret, og området ikke er egnet for andre bilag IV-arter end flagermus.

Artsfredningsbekendtgørelsen

Artsfredningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse. nr. 521 af 25. marts 2021) handler om fredning af en række dyre og plantearter. Hensigten med fredningen er at beskytte arterne imod udryddelse.

I forbindelse med indkaldelse til ideer og forslag til ny kommuneplanramme, har Stevns Kommune modtaget høringssvar, hvori der er oplyst fund af Majgøgeurt. Fritvoksende orkideer er omfattet af artsfredningsbekendtgørelsens bilag 2. Det fremgår af artsfredningsbekendtgørelsens § 14, at der for vildtvoksende planter, der er nævnt i bilag 2, er forbud mod, at de beskadiges eller fjernes fra deres voksested.

Stevns Kommune har ved tilsyn ikke kunne finde så er efter majgøgeurt eller andre orkideer indenfor lokalplanområdet. Ved besigtigelsen blev der desuden taget stilling til, at planområdet ikke opfyldte betingelserne for at blive registreret som § 3 natur.

Det område, hvor majgøgeurten er rapporteret fundet, er sammenfaldende med en våd lavning indenfor planområdet. Arealet er for en sikkerhedsskyld udlagt til et ubebygget offentligt rekreativt friareal. Herved fastholdes området i høj grad i dets nuværende tilstand. Det er kommunens vurdering, at skulle der vokse orkideer, så vil de ikke blive beskadiget som følge af realisering af lokalplanen

Naturbeskyttelsesloven

Strandbeskyttelseslinje

Den del af lokalplanens område, der ligger søværts Kystvejen, er omfattet af en strandbeskyttelseslinje.

Strandbeskyttelseslinjen skal sikre kysterne mod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse. Beskyttelseszonen er som hovedregel 300 m, men er mindre på en række kyststrækninger, hvor der er bebyggelse. Den er registreret i matrikelregisteret og notet i tingbogen på de enkelte ejendomme.

Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af de arealer, der ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Der må blandt andet ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.), foretages ændringer i terrænet, beplantning og lignende samt hegning. Det kan også være forbudt at ændre anvendelse af en bygning, selv om bygningen ikke udadtil ændrer udseende.

Strandbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Lovbestemmelserne om strandbeskyttelseslinjen findes i Naturbeskyttelseslovens § 15 og administreres af Kystdirektoratet.

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret tidligere fund, men der er registrerede adskillige ikke-fredede fund i det tilgrænsende sommerhusområde. Lokalplanområdet ligger på en kystskrænt og har i oldtiden været et populært sted for både beboelse og gravpladser. Det er derfor vigtigt, at Museum Sydøstdanmark kontaktes forud for ethvert anlægsarbejde i området.

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Sydøstdanmark, jf. Museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Museum Sydøstdanmark om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Jordforurening

Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlægning af forurening på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til Lov om forurenet jord eller oplysninger omfattet af den indledende kortlægning. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når Stevns Kommunes Miljøafdeling giver tilladelse hertil.

Grundvandsbeskyttelse

Området er udpeget som område med drikkevandsinteresser (OD), men beliggende uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for sommerhusbebyggelse og rekreative formål, jf. bekendtgørelse nr. 1697 af 21/12/2016 om krav til kommuneplanlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, der er trådt i kraft pr. 1. januar 2017, betragtes boligformål ikke som en anvendelse, der er særligt grundvandstruende.

Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslens sikkerhed og afvikling (se færdselslovens § 100).

Vejadgangen til lokalplanområdet skal dels ske direkte fra Kystvejen, som er offentlig vej, og dels fra Svalemosevej som er en privat fællesvej beliggende på matr. 21b Strøby By, Strøby, ejet af Stevns Kommune.

Stevns Kommune skal som vejmyndighed godkende nye adgange (overkørsler) til Svalemosevej samt give tilladelse til nye adgange (overkørsler) til Kystvejen.

Vandløbsloven - dræn

Der er kendskab til et eksisterende dræn, som løber i den vestlige del af matr. 21bt og 21b Strøby By, Strøby. Drænets præcise placering og tilstand er ikke undersøgt nærmere.

Eksisterende dræn skal bibeholdes eller omlægges. Ændringer kræver Stevns Kommunes tilladelse iht. vandløbsloven.



Ortofoto med indikation af drænets placering, den præcise placering er ikke kendt.

VVM

På nuværende tidspunkt omfatter planen ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor er der ikke udarbejdet en VVM-screening eller en VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

Miljøvurdering

I henhold til lov om Miljøvurdering af planer og programmer, lbk nr. 4 af 03/01/2023, 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.

Teknik og Miljø har i forbindelse med udarbejdelse af planerne (kommuneplantillæg nr. 5, Lokalplan nr, 207 og aflysningslokalplan nr. 207A) foretaget en screening af planernes miljømæssige påvirkninger i henhold til lov om Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan 207.

Screeningen og afgørelsen med tilhørende klagevejledning blev offentliggjort på www.stevns.dk samtidig med at planerne blev sendt i offentlig høring.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings-selskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret 12 unikke servitutter, heraf to, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Servitutterne som vurderes at kunne have betydning for lokalplanen er listet nedenfor.

Stevns Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

Servitut om medlemspligt til grundejerforening

Matr.nr. 21b og 21ev Strøby By, Strøby
Tinglyst: 20.05.1961-911136-19
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv samt mv, Ikke til hinder for prioritering
Indhold: Bebyggelsesservitut. Indeholder bestemmelser om stiftelse af grundejerforening (igen vedtægter medfølger). Indeholder bestemmelser om at der på grundende kun må opføres sommerhuse i én etage og til en familie. Der må ikke indrettes erhvervsvirksomheder (butikker med dispensation). Parceller har hegnspligt mod vej og sælgers ejendom, ved udstykning overgår det til halv hegnspligt. Vand skal aftages fra det lokale vandværk.
Påtaleberettiget: Strøby Ladeplads Grundejerforening og Strøby sogneråd (I dag Strøby Ladeplads Grundejerforening og Stevns Kommune)

Matr.nr. 21bt Strøby By, Strøby
Tinglyst: 20.05.1961-911209-19
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, vandværk, pumpehuse mv samt forbud mod erhvervsvirksomheder mv, Ikke til hinder for prioritering
Indhold og påtaleberettiget: Som ovenstående

Matr.nr. 21el Strøby By, Strøby
Tinglyst: 20.05.1961-911255-19
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Ikke til hinder for prioritering
Indhold og påtaleberettiget: Som ovenstående

Matr.nr. 21em Strøby By, Strøby
Tinglyst: 20.05.1961-911258-19
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
Indhold og påtaleberettiget: Som ovenstående

Servitut om ledning

Matr.nr. 21b og 21ev Strøby By, Strøby
Tinglyst: 14.11.1994-109949-19
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Indhold: Ledningsservitut. Vandforsyning. Vandledning skal ligge uforstyrret og vandværket har ret til eftersyn og vedligehold. Beskyttelsesbælte på 1,5 fra ledningsmidt hvor der ikke må opføres bebyggelse eller foretages træplantning. Ledningen ligger på friarealet og forventes derfor ikke at være i konflikt med kommende byggeri.
Påtaleberettiget: Bestyrelsen for andelsselskabet Strøby Ladeplads vandværk.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

Lokalplanens formål er:

§1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastlægge disponering af området med sommerhuse og offentlige rekreative friarealer,
- at sikre at ny bebyggelse tilpasses kystlandskabet og får samme karakter som bebyggelsen i det omkringliggende sommerhusområde, og
- at sikre fortsat er offentlig adgang til kysten samt en stiforbindelse igennem området mellem Svalemosevej og Kystvejen.

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nr. 21af, 21bt, 21el, 21em, 21ev, 21x og en del af matr.nr. 21b og vejarealet 7000k alle af Strøby By, Strøby, samt alle parceller som efter den 12.01.2022 udstykkes fra ovennævnte ejendom.

§2.2 Zoneforhold

Området landværts Kystvejen ligger i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde, se kortbilag 1.

Den øvrige del af området søværts Kystvejen ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B, som vist på kortbilag 1 og 2.

3. Arealanvendelse

Delområde A - Sommerhusbeboelse

§3.1 Anvendelse

Delområdets hovedanvendelse er sommerhusområde.

Inden for delområdet må der være følgende, såfremt det er foreneligt med hovedanvendelsen:

- Sommerhuse og eksisterende lovlige helårsboliger
- Lovligt eksisterende ejendom med helårsstatus kan anvendes til sådanne erhverv, der tjener til sommerhusområdets daglige forsyning, og til liberale erhverv, som normalt kan tilladelse i boligområder, når karakteren af sommerhusområde ikke tilsidesættes
- Rekreativt friareal

Der må ikke opføres eller indrettes mere end én bolig på en selvstændigt matrikuleret ejendom.

Note til §3.1 Anvendelse

Med lovligt eksisterende helårsboliger menes de to helårsboliger som er vist på kortbilag 2. Ved lokalplanens vedtagelse er de beliggende på matr. 21b og 21x Strøby By, Strøby.

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

Iht. planlovens § 56, stk. 4 må en bolig i et sommerhusområde bortset fra kortvarige ferieophold mv. ikke anvendes til overnatning i perioden fra den 1. november til udgangen af februar, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet. De eksisterende lovlige helårsboliger er udpeget på kortbilag 2. En hidtidig ret til at udnytte en ejendommen til helårsbeboelse bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år (lbk. nr. 1157 om planlægning af 01-07-2020).

Delområde B - Rekreativt område

§3.2 Anvendelse

Delområdet skal anvendes til rekreative formål.

Note til §3.2 Anvendelse

Delområdet ligger i landzone. Der gives med lokalplanen ikke bonusvirkning til bebyggelse eller anlæg, hvorfor anlæg, som fx nyt busskur og lignende vil forudsætte landzonetilladelse. Desuden er arealet omfattet af strandbeskyttelseslinjen, så ændringer i tilstanden, herunder landanlæg fra badebroer, opstilling af borde-bænkesæt, busskur og lignende forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15.

4. Udstykning

Delområde A - Sommerhusbeboelse

§4.1 Udstykning

Der må maksimalt udstykkes syv boliggrunde inden for delområde A.

Grundene skal placeres, så der maksimalt er fire grunde med adgang mod Kystvejen og tre mod Svalemosevej.

På hver grund skal kunne placeres et bebyggeligt retvinklet firkantet areal på min. 8,5 x 15 m.

Note til §4.1 Udstykning

Med et bebyggeligt areal menes, at arealet skal skal kunne placeres, så det ikke ligger ind over byggelinjer, påkrævede afstande til skel, jf. § 5.5 og lignende.

§4.2 Grundstørrelser

Mindstegrundstørrelse for sommerhusgrunde skal være min. 800 m^2. Der kan ikke medregnes evt. andele i fælles friarealer.

Mindstegrundstørrelse for helårsboligen, som ved lokalplanens vedtagelse er beliggende på matr. nr. 21b Strøby By, Strøby fastsættes til 1600 m^2.

Delområde B - Rekreativ område

§4.3 Udstykning

Delområde B må ikke udstykkes yderligere.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A - Sommerhusbeboelse

§5.1 Bebyggelsesprocent og maksimalt etageareal

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige

- 15 % for ejendommen anvendt til sommerhusbebyggelse
- 30 % for ejendommen anvendt til helårsboligbebyggelse

Samtidig gælder, at der på den enkelte ejendom maksimalt må opføres et etageareal for primær og sekundær bebyggelse på hhv.

- 120 m^2 for sommerhusboligbebyggelse inkl. udestue eller
- 300 m^2 for helårsboligbebyggelsen inkl. udestue

og

- 70 m^2 sekundært byggeri på sommerhusejendomme og helårsboligejendomme.

Note til §5.1 Bebyggelsesprocent og maksimalt etageareal

Alle tre dele af bestemmelsen, (bebyggelsesprocent, maks. størrelse på bolig og maks. størrelse på samlet sekundær bebyggelse) skal overholdes samtidig.

*Ved en sommerhusgrund på 900 m^2 vil der med en bebyggelsesprocent på 15 kunne opføres et etageareal på 135 m^2 (=900 * 0,15). Hertil kan tillægges et fradrag på 50 m^2 for sekundær bebyggelse, jf. BR18 §455, stk. 4, nr. 2. Det giver et samlet bruttoetageareal på 185 m^2. Arealet kan herefter fordeles på hhv. op til 120 m^2 beboelse og 65 m^2 sekundært eller op til 70 m^2 sekundært og op til 115 m^2 bolig.*

*Ved en sommerhusgrund på 800 m^2 vil der med en bebyggelsesprocent på 15 kunne opføres et etageareal på 120 m^2 (=800 * 0,15). Hertil kan tillægges et fradrag på 50 m^2 for sekundær bebyggelse, jf. BR18 §455, stk. 4, nr. 2. Det giver et samlet bruttoetageareal på 170 m^2. Arealet kan herefter fordeles på hhv. op til 120 m^2 beboelse og 50 m^2 sekundært eller op til 70 m^2 sekundært og op til 100 m^2 bolig.*

§5.2 Etageantal

Sommerhuse og sekundære bygninger, som fx garager, udhuse og drivhuse og lignende, skal opføres i én etage.

Helårsboliger må opføres i maksimalt én etage med udnyttet tagetage.

Note til §5.2 Etageantal

Med udnyttet tagetage menes udnyttelsen af det rum, der fremkommer under et symmetrisk saddeltag med en trempel af sædvanlig størrelse.

§5.3 Bygningshøjde

Højde på sommerhuse og udhusbygninger må ikke overstige 5 meter over naturligt terræn.

Højde på helårsboliger må ikke overstige 8,5 m over naturligt terræn.

Note til §5.3 Bygningshøjde

For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen.

§5.4 Facadehøjde

Facadehøjden, der måles fra naturligt terræn til skæringen mellem facaden og oversiden af tagfladen, må der ikke være højere end 3 meter.

Note til §5.4 Facadehøjde

For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen.

§5.5 Afstand til skel

På sommerhusgrunde må boligbebyggelse, udestuer og hævede opholdsarealer ikke opføres nærmere skel mod nabo, fællesareal, vej, sti eller udlagt linje mod vej og sti end 5 m.

På helårsboliggrunde må boligbebyggelse, udestuer og hævede opholdsarealer ikke opføres nærmere skel mod nabo, fællesareal, sti end 2,5 m samt vej og udlagt linje mod vej end 5 m.

Sekundære bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod nabo, fællesareal, vej, sti eller udlagt linje mod vej og sti end 2,5 m.

Note til §5.5 Afstand til skel

Reguleringen af sekundær bebyggelse gælder både for bebyggelse til sommerhus og helårshuse.

Delområde B - Rekreativt område

§5.6

Ingen bestemmelser.

6. Bebyggelsens udseende

Delområde A - Sommerhusbeboelse

§6.1 Facademateriale

Bygningssider og gavle må kun opføres i træ. Bestemmelsen er ikke til hindre for at mindre bygningsdele, som fx sålbænke, vindskeder og lignende kan opføres i et andet materiale.

Note til §6.1 Facademateriale

Kompositmaterialer, der skal ligne træ, opfattes i denne sammenhæng ikke som træ.

§6.2 Tagmateriale

Tagmaterialet skal have et glanstal under 5 jf. ASTM D523, DIN 67530 eller ISO 2813.

Note til §6.2 Tagmateriale

Selvom glansgraden er overholdt er det fortsat ejers eget ansvar at sikre, at den naboretlige tålegrænse ift. fx genskin fra tage også er overholdt.

Se § 9.3 for bestemmelser vedr. udformning af solenergianlæg.

§6.3 Tagform og -materiale

Tage på sommerhuse og helårshuse skal udføres som symmetriske saddeltage uden valm.

Saddeltagets hældning må ikke overstige

- 30 grader målt fra vandret plan for sommerhuse og
- 45 grader målt fra vandret plan for helårshuse med udnyttelig tagetage.

Note til §6.3 Tagform og -materiale

Sekundære bygninger og udestuer er ikke omfattet af bestemmelsen.

§6.4 Tilbygning

Ved tilbygning til eksisterende bebyggelse skal tilbygningerne udføres i samme materialer og former som det eksisterende.

Note til §6.4 Tilbygning

Hensigten med bestemmelsen er, at tilbygning og eksisterende skal smelte sammen til en helhed. Er det ikke muligt at opfylde bestemmelsen, skal der søges om dispensation.

§6.5 Farver

Ydre bygningsdele må kun fremtræde i de klassiske jordfarver: engelskrød, okker, terra di sienna, umbra, italienskrødt og dodenkop, sort eller disse farvers blanding med hvidt eller sort, jf. bilag 3 og Center for Bygningsbevaring i Raadvads klassiske jordfarveskala fra 2010.

Delområde B - Rekreativt område

§6.6

Ingen bestemmelser.

7. Ubebyggede arealer

Delområde A - Sommerhusbeboelse

§7.1 Oplag m.m.

Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller placering af både, uindregistrerede campingvogne og lignende.

§7.2 Offentligt rekreativt friareal

Der udlægges et offentligt rekreativt friareal på mindst 2000 m^2 og i princippet som vist på kortbilag 2.

Note til §7.2 Offentligt rekreativt friareal

Med i princippet menes, at afgrænsningen af arealet kan justeres, men mindste størrelsen skal overholdes og både lavning og udpeget bevaringsværdig beplantning skal indgå i det offentlige rekreative friareal.

§7.3

Der må maksimalt befæstes på 30 % af grundarealet på den enkelte grund.

Ved befæstelsesgrad forstås den andel af en grund, som er bebygget og/eller belagt med asfalt, fliser, brosten mv., dvs. den del, hvor der ikke kan ske umiddelbar nedsivning i jorden af regn- og overfladevand.

§7.4 Affald

Affaldsstativer/-beholdere, der placeres synligt fra vej, skal afskærmes.

§7.5 Terræn

Der må ikke udføres reguleringer i eksisterende terræn, som vist på kortbilag 1. Forbuddet omfatter ikke opfyldning af det lavtliggende areal langs Kystvejen til kote 3.0, som vist på kortbilag 2, samt terrænregulering til anlæg til regnvandshåndtering.

Note til §7.5 Terræn

Anlæg til regnvandshåndtering kræver nedsivningstilladelse hos Stevns Kommune, der bl.a. fastsætter krav til afstand til skel og bebyggelse.

Delområde A og B

§7.6 Bevaringsværdig beplantning

Bevaringsværdige træer og bevaringsværdig beplantning, der er vist på kortbilag 2, må ikke fældes, beskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Aftagning af vanris på træets stamme, rodskud og lignende er ikke omfattet af forbuddet.

§7.7 Hegn og hække

Hegn i skel mod nabo, fællesareal, sti, vej eller udlagt linje mod vej og sti må kun etableres som levende hegn. Hegnet må suppleres med vildt- eller trådhegn i en højde op til 120 cm.

Hegn mod sti, vej eller udlagt linje mod vej og sti skal placeres mindst 40 cm bag skel eller linje mod vej og sti.

Note til §7.7 Hegn og hække

Med levende hegn menes fx klippede hække eller uklippede buske i modsætning til faste hegn, der fx er raftehegn, plankehegn, armeringsjern eller lignende.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Vejadgangen skal i ske fra hhv. Kystvejen og Svalemosevej.

§8.2 Veje

Kystvejen skal fastholdes i princippet, som vist på kortbilag 2.

§8.3 Stier

Stien a-b, som i princippet vist på kortbilag 2, skal udlægges med en bredde på 5,00 m og anlægges i græs, grus, flis, eller fast belægning med en bredde på mindst 1,50 m og rabat til hver side på mindst 0,5 m.

Stien skal afspærres med steler, spærre bum, kæde, sten eller lign for at afspærre for kørende færdsel.

Note til §8.3 Stier

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter, men skal ligge i forbindelse med det fælles friareal og forbinde Svalemosevej med Kystvejen.

§8.4 Parkering

Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig på den enkelte ejendom. P-pladserne skal anlægges efter behov.

9. Tekniske anlæg

§9.1 Antenner, paraboler o.l.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

§9.2 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

§9.3 Solenergianlæg

Solenergianlæg på tage og facader (fx solfangere og solceller) skal udgøre tagfladen/facaden, nedfældes i tagfladen/facaden eller opsættes op til 15 cm forskudt fra tagfladen/facaden. Solenergianlæg, der opsættes forskudt fra tagfladen eller facaden, skal holde mindst 30 cm fra hhv. tagkant og -ryg samt murhjørner.

Solenergianlæg på terræn må ikke overstige 1,2 m fra eksisterende terræn, jf. kortbilag 1, og skal holde mindst 2,5 m til skel.

Note til §9.3 Solenergianlæg

Det er ejers eget ansvar at sikre, at den naboretlige tålegrænse ift. til fx genskin fra solenergianlæg er overholdt.

10. Miljø

Ingen bestemmelser.

11. Grundejerforening

§11.1 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Note til §11.1 Grundejerforening

Indenfor arealet hvor der planlægges for nye sommerhuse er tinglyst servitut om medlemspligt til grundejerforening, som fastholdes.

12. Betingelser for ibrugtagning

§12.1 Betingelser

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Stevns Kommunes tilladelse, før:

- Stien er anlagt i overensstemmelse med lokalplanens § 8.4.
- Parkering er udlagt i overensstemmelse med lokalplanens § 8.5.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

§13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 5-06, Fiskeri- og lystbådehavn ved Strøby Ladeplads, for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

Note til §13.1 Ophævelse af lokalplan

Den resterende del af lokalplan 5-06 aflyses med aflysningslokalplanen 207A, se redegørelsens afsnit om Lokalplanlægning under Anden lovgivning.

14. Servitutter

§14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

§15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

§15.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

§15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

§15.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

§15.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

§15.6 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

§15.7 Ekspropriation

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

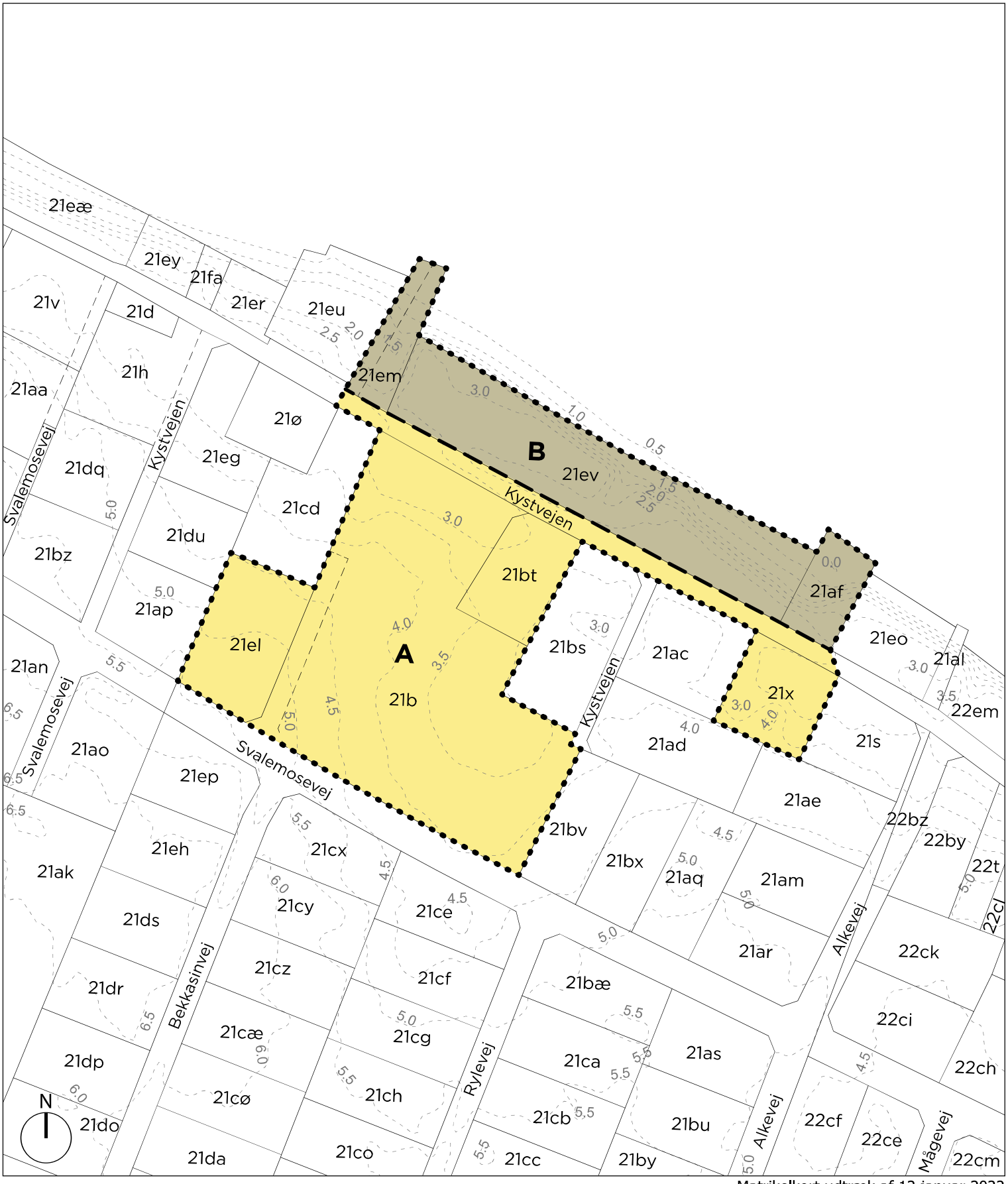
§15.8 Overtagelsespligt

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.



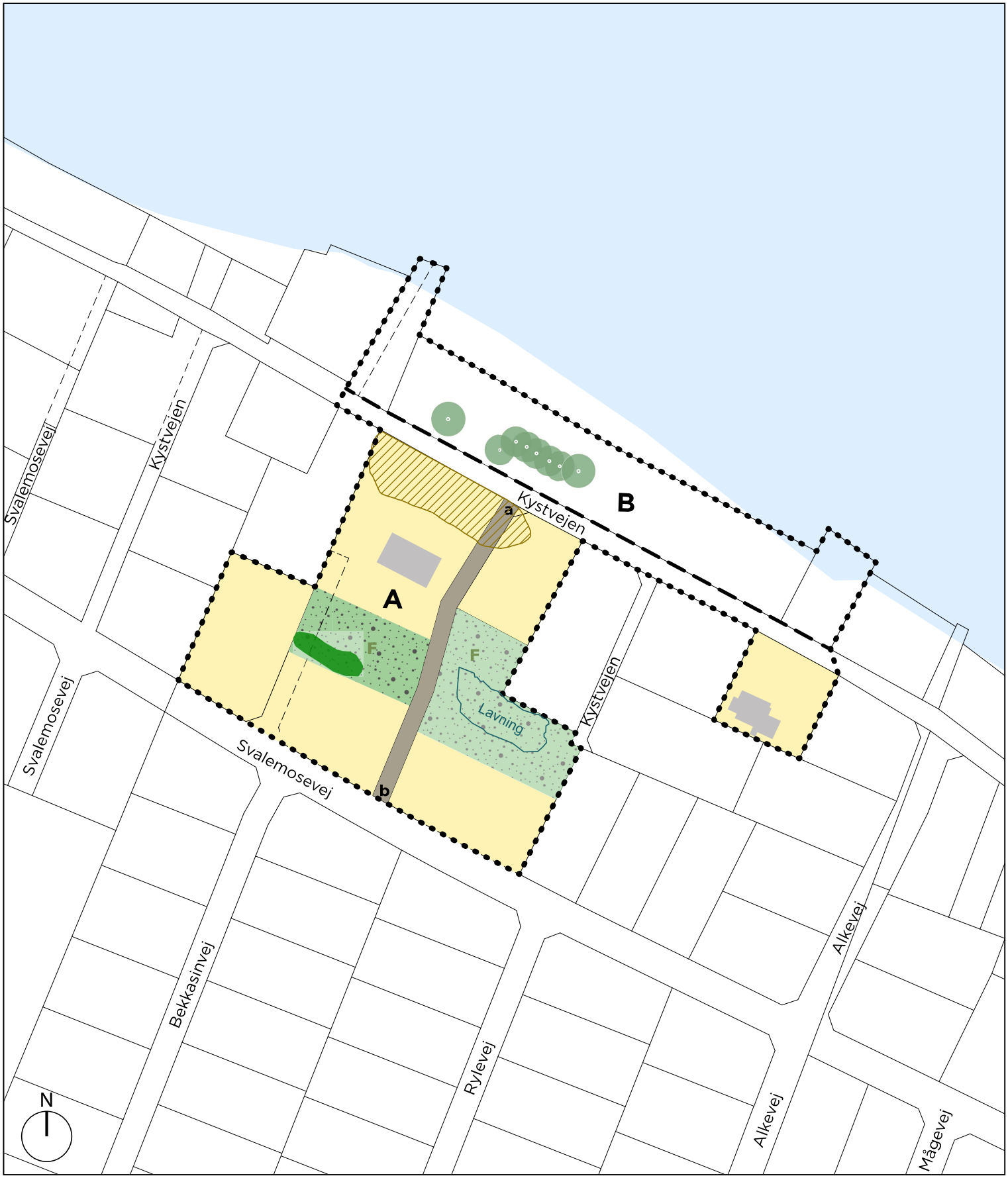
Matrikelkort udtræk af 12 januar 2022

Bilag 1: Matrikelkort

1:1500 0 75 150

Signaturer

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Matrikelskel
- Optaget vej
- 21b Matrikelnummer, Strøby By, Strøby
- 4.0 Højdekurver (0.5 meter)
- Del af planområde beliggende i sommerhusområde
- Del af planområde beliggende i landzone



Bilag 2: Anvendelseskort

1:1500 0 75 150

Signaturer

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Matrikelskel
- Optaget vej
- Sommerhusgrunde
- Eksisterende helårsbolig
- Friareal
- Lavning
- Opfyld til kote 3, jf. § 7.5
- Principiel placering af sti
- Bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdig beplantning


DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter
Ultramarinblå
Lys ultramarin
Lys berlinerblå
Brændt umbra
Lys brændt umbra
Berliner/pariserblå
Dødenkopf
Lys dødenkopf
Oxydsort (varm)
Engelskrød
Lys engelskrød
Varm grå
Rødokker
Lys rødokker
Kønrøg (kold)
Terra di Siena, rå
Lys rå siena
Kold grå
Guldokker
Lys guldokker
Kridt
Grønjord
Lys grønjord
Kromoxydgrøn
Anvendes til facadefarver i kalk eller kalkvand (+ ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver. Endvidere som farver på træ i linolie, slamfarve eller kaseinfarve.