

## Lokalplan nr. 193 for Stevnshallen

VEDTAGET AF STEVNS KOMMUNALBESTYRELSE

D. 27.11.2019 OG IKRAFTTRÅDT D. 21.01.2020



# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	2
Baggrund og formål .....	3
Området .....	4
Lokalplanens indhold .....	9
Anden planlægning .....	11
Anden lovgivning .....	13
Servitutter .....	16
Bestemmelser .....	17
1. Formål .....	18
2. Område- og zonestatus .....	19
3. Arealanvendelse .....	20
4. Udstykning .....	21
5. Bebyggelsens omfang og placering .....	22
6. Bebyggelsens udseende .....	23
7. Ubebyggede arealer .....	25
8. Veje og parkering .....	26
9. Tekniske anlæg .....	27
10. Miljø .....	28
11. Grundejerforening .....	29
12. Betingelser for ibrugtagning .....	30
13. Lokalplan .....	31
14. Servitutter .....	32
15. Retsvirkninger .....	33
Kort og bilag .....	35
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	36
Kortbilag 2 - Arealanvendelse .....	37

## 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 afsnit 15 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

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at skabe det planmæssige grundlag for opførelse af en ny idrætshal til erstatning for den hidtidige Stevnshal, der planlægges nedrevet.

I 2018 blev det besluttet, at der skulle udarbejdes en helhedsplan for den nye Stevnshal og området omkring den. Helhedsplanen forventes realiseret trinvist over de næste 10-20-30 år. På sigt er det Stevns Kommunes hensigt, at udarbejde en samlet lokalplan, der kan danne grundlag for realisering af Helhedsplanen for Stevnshallen.

Nærværende lokalplan, som kun omfatter en mindre del af det areal der behandles i helhedsplanen udarbejdes nu, for at sikre, at opførelse af Stevnshallen ikke forsinkes af en længere planproces. På baggrund af arbejdet med helhedsplanen og inddragelsesprocessen, er det politisk besluttet, at Stevnshallen skal placeres indenfor et byggefelt orienteret i øst-vest gående retning.

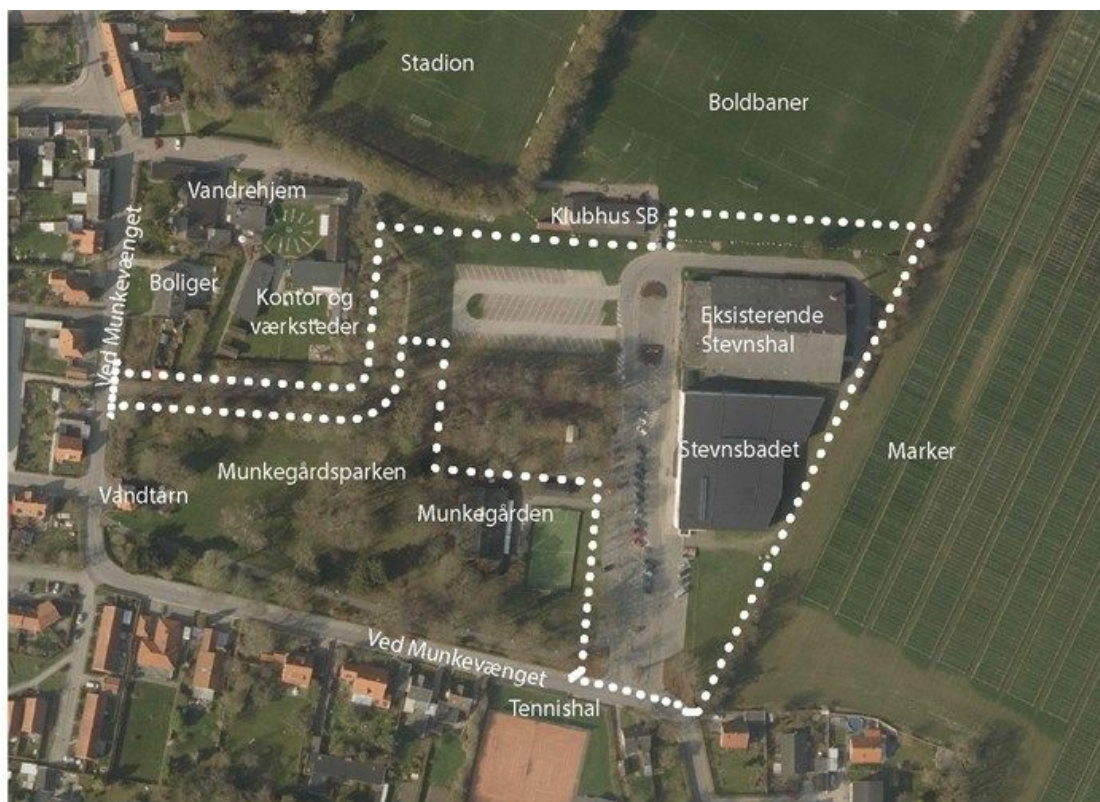
Et af de væsentlige elementer i udviklingsplanen er, at Stevnshallen skal kunne sammenbygges med Stevnsbadet. Det er derfor en del af lokalplanens formål at give mulighed for sammenbygning af Stevnsbadet og den nye Stevnshal.

Stevns Kommune håber på baggrund af opførelse af den nye hal, samt det videre arbejde med helhedsplanen, at kunne høste erfaringer som kan kvalificere en samlet lokalplan for området omkring Stevnshallen yderligere.

## Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

## Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2018.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Store Heddinge og har en størrelse på ca. 2,3 ha.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 5o, 6b, 181, litra 7000q samt del af matr. 5h, 5m, 7a og 7c alle St. Heddinge markjorder, samt alle parceller som efter den 8. april 2019 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

Området anvendes i dag til idrætsfaciliteter med tilhørende vej, sti og parkeringsarealer. Indenfor lokalplanområdet ligger Stevnbadet, den eksisterende idrætshal, Stevnshallen, som planlægges nedrevet, samt en mindre del af Munkegårdsparken.





Øverste foto viser Stevnshallerne. Foto er taget mod øst, sydøst. Foto nederst til venstre viser Stevnbadet set fra syd. Mod øst ses de åbne marker, som der er udsigt til fra Stevnbadet. Foto nederst til højre viser bygningen umiddelbart nord for lokalplanområdet, som huser Stevns Boldklubs klublokaler, i baggrunden ses boldbanerne.

Der er indenfor lokalplanområdet ca. 130 parkeringspladser. Parkeringspladserne er fordelt dels langs den eksisterende vej til ind og udkørsel, og dels som et samlet parkeringsområde i den vestlige del af lokalplanområdet.

Der er to stiforbindelser til lokalplanområdet. I lokalplanområdets sydvestlige hjørne udmunder en asfalteret sti der løber igennem Munkegårdparken og ca. midt i lokalplanområdet løber en mindre sti imellem parkeringsarealet og bevoksningen. Stien skaber forbindelse fra lokalplanområdet til området vest for.



Skråfoto ovenfor viser lokalplanområdet set fra syd. På fotoet ses den eksisterende ind- og

*udkørsel samt parkeringsarealerne, som består af to områder, et langs ind- og udkørslen samt et parkeringsområde beliggende i den vestlige del af lokalplanområdet. Mod syd kan den asfalterede sti der løber parallelt med Ved Munkevænget og udmunder i lokalplanområdet, skimtes imellem træerne. Mod nord ses den eksisterende vejadgang til vandrehjemmet. © 2019 Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.*

Den sydlige ind- og udkørsel til området er markeret med træer. I den vestlige side står en træække som afsluttes i en beplantning der afgrænser det østlige parkeringsområde mod syd. Det vestlige vejforløb består i dag af en mindre adgangsvej til vandrehjemmet, samt en grusvej med en parkeringsplads syd for barakbygningerne. Fra parkeringspladsen løber en sti videre ind i området.

Imellem det østlige parkeringsområde og Munkegården ligger et grønt areal med større træer. I den nordlige del er der imellem træerne en bund af mindre krat og buske. Nærmest Munkegården er et græsareal med fritstående større træer.



*Fotos ovenfor viser bevoksningen imellem Munkegården og det østlige parkeringsareal. Til venstre ses græsarealet nærmest Munkegården, med fritstående store træer. Til højre ses det bevoksede areal nærmest parkeringspladsen, som består af smallere højere træer med en let kratbevoksning i bunden. Imellem bevoksningen og parkeringspladsen ses en sti, der forbinder lokalplanområdet med bebyggelsen vest for lokalplanområdet.*

I lokalplanområdets sydøstlige hjørne ligger et græsareal, som dækker området op til Stevnbadet. Mod den sydlige adgangsvej, Ved Munkevænget, står en trægruppe og mod øst afgrænses græsarealet af en træække/læhegn ud imod de åbne marker.

## Omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af Store Heddinge.

Mod vest støder lokalplanområdet op til en multibane ved Munkegården, samt Munkegårdsparken og lave røde barakbebyggelse, som huser vandrehjem, kommunale kontorer, værksted og klublokaler.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af boldbaner og længere mod nord ligger et markareal og Sigerslevvej.

Mod øst støder lokalplanområdet op til åbne marker, mod syd til vejen Ved Møllekvænget og bebyggelsen syd for, som udgøres af en bolig samt Store Heddinge Tennisklub og tilhørende faciliteter.

Den vestlige vejadgang til lokalplanområdet støder op til den kommunale vej, Ved Munkevænget. Syd for indkørslen ligger Munkegårdsparken, mod nord ligger røde barakbygninger samt en boligejendom med tilhørende have.





*Foto af multibanen med Munkegården i baggrunden*



*Foto af bebyggelse mod vest, i forgrunden ses den østlige parkeringsplads. Billedet er taget mod vest, med den eksisterende Stevnshal i ryggen.*



*Foto af boldbanerne beliggende nord for lokalplanområdet. Foto er taget mod nordøst. Yderst til højre i billedet ses kanten af Stevnshallen. Bagerst i billedet ses et læhegn ud imod markerne.*



*Foto af markerne beliggende øst for lokalplanområdet. Foto er taget mod øst/nordøst. Til venstre i billedet ses kanten af Stevnsbadet.*

# Lokalplanens indhold

## Disponering og anvendelse

For at styre den overordnede anvendelse af området udlægges der med lokalplanen et byggefelt. Byggefeltet omfatter det eksisterende Stevnsbad og et rektangulært areal på ca. 50 m x 97 m.

Et af de gentagende ønsker for helhedsplanen og den nye hal er, at det bliver muligt at opføre et fælles ankomstareal, som binder Stevnsbadet sammen med den kommende bebyggelse. For at imødekomme det, omfatter byggefeltet også den eksisterende svømmehal, Stevnsbadet.

Nord, øst og syd for byggefeltet udlægges arealer til vej og parkering. For at sikre vejadgang til det nordligste parkeringsareal, er der udlagt areal til vejadgang fra Ved Munkevænget, samt et areal til en vej øst om byggefeltet og den eksisterende Stevnshal. Såfremt vejadgangen fra vest realiseres, kan vejudlægget øst om Stevnsbadet (vejudlæg b-b) reduceres til alene at omfatte brand og redning samt eventuel varelevering.

## Bebyggelse

Der er med lokalplanen givet mulighed for at den eksisterende Stevnshal, beliggende lige nord for Stevnsbadet, på matr. 5o, St. Heddinge Markjorder, kan nedrives.

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om at ny bebyggelse skal opføres indenfor byggefeltet og at der indenfor lokalplanområdet maksimalt må opføres et samlet etageareal på 7.200 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 32 % indenfor lokalplanområdet. Etagearealet skal opgøres i henhold til reglerne i det bygningsreglement, som er gældende ved lokalplanens vedtagelse (BR18).

Uanset det maksimale etageareal kan en ny Stevnshal opføres inden den eksisterende nedrives.

For at sikre fleksibilitet til at opføre en nutidig hal, eventuelt med solenergianlæg på taget fastsættes den maksimale højde på bebyggelse til 12,5 m.

Bebyggelsens udseende er søgt reguleret således, at ny bebyggelse tilpasses Stevnsbadet. Der er desuden fastsat bestemmelse om at bebyggelse, der sammenbygges, skal fremstå i samme materiale eller farve. Herved sikres en sammenhæng, men samtidigt et spillerum til at skabe variation og nutidig arkitektur.

## Adgangsforhold, veje og parkering

Vejadgangen til området skal som hidtil ske fra syd fra Ved Munkevænget. Der udlægges desuden en ny vejadgang fra Ved Munkevænget fra vest. Der fastsættes bestemmelser som sikrer, at der fortsat vil være vejadgang til matr. 5p og 7c St. Heddinge Markjorder, som huser Stevns Boldklub og Munkegården.

Hensigten med den nye vejadgang fra vest er, at sikre at det er muligt at komme til parkeringsarealerne nord for hallerne uden at skulle passere øst om Stevnsbadet, vejen sikrer samtidig, at den eksisterende nordlige parkeringsplads kan udnyttes under byggeperioden.

Det er hensigten at adgangsvejen fra vest, som på kortbilag 2 er vist med blå signatur, skal friholdes for tung trafik. Langs med adgangsvejen etableres en stiforbindelse til bløde trafikanter.

Der udlægges areal til hjørneafskæringer ved vejens tilslutning til Ved Munkevænget for at forbedre oversigtsforholdene ved ind- og udkørsel.

Der udlægges to vej og parkeringsarealer, hhv. vej og parkeringsareal A og B, som vist på kortbilag 2. De to parkeringsarealer forbindes af et vejudlæg, som er udlagt øst om Stevnsbadet og byggefeltet. Det er hensigten, at få trafikken væk fra hallernes hovedindgang.

Den tunge trafik, herunder busser og lastbiler ønskes placeret ved den sydlige adgangsvej, derfor er det i lokalplanen reguleret, at der her skal etableres vendeplads for en 12 m bus samt areal til af- og påsætning fra busser.

Der er fastsat bestemmelse om at der skal udlægges mindst 100 parkeringspladser indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan anlægges en eller flere stier. Den eksisterende stiforbindelse, som løber i den sydlige del af Munkegårdsparken og udmunder i den sydlige del af lokalplanområdet, berøres ikke med lokalplanen.

Centralt i lokalplanområdet løber i dag en mindre sti, som løber tværs igennem byggefeltet, og videre ud igennem vejadgang a-a, som vist på kortbilag 2. For at sikre fleksibilitet til opførelse af ny bebyggelse, er der i lokalplanen ikke optaget bestemmelser om at stien skal fastholdes.

### **Ubebyggede arealer**

Arealer der ikke benyttes til anlæg, bebyggelse, parkering, veje med mere, skal ved befæstelse, beplantning og lignende, gives et ryddeligt og renholdt udseende.

For at belysningen ikke skal skæmme udenfor de områder som ønskes belyst, er det reguleret, at belysning af veje, stier og friarealer skal udføres med armaturer med nedadrettet lyskilde, så de er rettet mod det, de skal oplyse.

For ikke at skæmme området reguleres det at eventuelle hegn skal udføres som levende hegn, undtaget herfra er dog hegning af boldbaner.

### **Beskyttelse af grundvandet**

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område med drikkevandsinteresser og indsatsområde indenfor nitratfølsomt indvindingsområde. For at sikre beskyttelse af grundvandet, er det i lokalplanen reguleret, at der ikke må forefindes oplag som kan være grundvandstruende, og at der til bygningsdele, som påvirkes af regn, ikke må anvendes materialer som indeholder miljøskadelige stoffer.



## Sammenhæng med anden planlægning

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

### Fingerplan 2019

Stevns Kommune er omfattet af Fingerplan 2019 - Det Øvrige Hovedstadsområde. Der kan i Det Øvrige Hovedstadsområde udlægges ny byzone når de overordnede interesser i Hovedstadsområdet respekteres. Herunder, at byudvikling har lokal karakter og sker i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af lokalsamfund og følger rækkefølgeplanlægningen i den enkelte kommune, jf. Fingerplan 2019 § 21.

Nærværende lokalplan omfatter udlæg af et mindre byzoneareal til offentlige formål i Store Heddinge som er udpeget som kommuncenter.

Det vurderes, at denne plan er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

### Kommuneplan

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

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 1 D4 Stevnshallerne, som udlægger området til offentlige formål (idrætsanlæg og lignende).

Kommuneplanrammen fastsætter i dag den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét til 10% og den maksimale højde på bebyggelsen til 11 meter. For at skabe tilstrækkeligt råderum til opførelse af en ny Stevnshal samt for at sikre, at kommuneplanrammen kan danne grundlag for realisering af Helhedsplanen for Stevnshallen, er der sideløbende med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg.

#### **Kommuneplantillæg nr. 8**

Med kommuneplantillægget øges den maksimale bebyggelsesprocent for området fra 10 til 15 %. Bebyggelsesprocenten er fortsat angivet for området under ét.

Desuden øges den maksimale bebyggeshøjde fra 11 m til 12,5 m, og det præciseres at rammeområdet ved lokalplanlægning kan overføres til byzone.

### Lokalplaner og byplanvedtægter

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan nr. 129, Ny svømmehal i Store Heddinge .

Den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed ved kommunalbestyrelsens endelige godkendelse af Lokalplan 193.

### Helhedsplan for Stevnshallerne

Nærværende lokalplan er udarbejdet sideløbende med Helhedsplanen for Stevnshallerne.

Helhedsplanen for Stevnshallerne omfatter placeringen af den nye hal, men der arbejdes også med et større tilgrænsende areal, der i dag bl.a. fremstår med boldbaner, ankomstarealer, parkeringspladser, Store Heddinge vandrehjem, Munkegårdsparken og et vandtårn mv.

Forud for udarbejdelsen af denne lokalplan er det vurderet, at et af de væsentlige elementer i den kommende helhedsplan er, at Stevnshallen skal kunne sammenbygges med Stevnbadet. Der skabes med lokalplanen mulighed for at realisere sammenbygningen.



## 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.

### Trafikregulering

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

### Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3

Der forefindes ingen beskyttede naturtyper i eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet ligesom området ikke er omfattet af beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

### Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejdet 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.

### Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet er beliggende ca. 250m fra Store Heddinge Kirke. Store Heddinge kirke er ikke udpeget med en kirkebyggelinje og derfor forudsætter realisering af lokalplanen med op til 12,5 meter højt byggeri ikke dispensation fra Kirkebyggelinjen.

Kirkebyggelinje er knyttet til alle kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet. Den omfatter som udgangspunkt hele området ud til en afstand af 300 m målt fra kirkebygningen.

Formålet med kirkebyggelinjen er at sikre, at der ikke opføres bebyggelse på over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken. Primært landbrugsbyggeri (siloeer), vindmøller, el-master og andre høje bygningsværker.

### Jordforurening

Den nordlige del af lokalplanområdet er kortlagt med jordforurening på vidensniveau 1 i henhold til jordforureningsloven. Forud for bygge- og anlægsarbejde og/eller ændret anvendelse af det kortlagte areal, skal der i henhold til Jordforureningslovens § 8 søges tilladelse ved Stevns Kommune.

Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening af arealet. Det betyder, at der er en mistanke om at arealet kan være forurenede, men at ejendommen endnu ikke er blevet undersøgt og forureningen derfor ikke konstateret. Det er regionerne der kortlægger forurenede arealer.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere tegn på jordforurening indenfor det kortlagte areal eller tegn på jordforurening udenfor det kortlagte areal, skal arbejdet standses og Stevns Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering.

## Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser og indsatsområde indenfor nitratfølsomt indvindingsområde.

Området er beliggende indenfor nitratfølsomme indvindingsområder (NFI). Områder beliggende indenfor NFI skal så vidt muligt friholdes for udlæg af nye arealer til erhvervsformål eller nye anlæg, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for opførelse af idrætshal med tilhørende faciliteter. Området er omfattet af en kommuneplanramme, og der er derfor ikke tale om nyudlæg.

For at sikre grundvandet, fastsættes bestemmelse om at bygningsdele der påvirkes af regn ikke må indeholde miljøskadelige stoffer, som f.eks. tungmetaller. Der må inden for lokalplanområdet ikke anvendes kobber eller bly, og såfremt der anvendes zinkholdige materialer, skal det sikres at regnvand ikke indeholder zink ved nedsivning.

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

## Grundvandssænkning

I henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven skal ansøgning eller anmeldelse sendes til Stevns Kommune inden igangsættelse af en grundvandssænkning i området.

### VVM

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et projekt eller anlæg på Bilag 1 eller 2 i ovennævnte lov. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

## EF-Habitatdirektivet

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

### Natura 2000-områder

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

Der er ca. 3 km til nærmeste Natura2000 område – "Stevns Rev".

Natura 2000-området har et areal på 4.640 ha og har en afgrænsning langs kysten fra Rødvig til syd for Strøby Egede. Af området, er 2350 ha vurderet til at være rev og 590 ha sandbanker. Den resterende del af Natura 2000 området er ikke udlagt som en prioriteret naturtype.

Alene på grund af afstanden vurderes det, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-området.

### Bilag IV-arter

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

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



På baggrund af en konkret vurdering, vurderes det at området kan huse flere flagermusarter. Der findes en del træer i lokalplanområdet. I det omfang der skal fælles træer, vil en udredning for flagermus være påkrævet for at klarlægge i hvilket omfang disse er muligt opholds/yngle sted for flagermus.

Det vurderes, at der indenfor lokalplanområdet ikke er arealer der opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for andre arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Der er intet umiddelbart kendskab til, at der indenfor lokalplanområdet forefindes bilag IV-arter.

## Artsfredningsbekendtgørelsen

Artsfredningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse. nr. 1466 af d. december 2018) handler om fredning af en række dyre og plantearter. Hensigten med fredningen er at beskytte arterne imod udryddelse.

Nogle af de arter der er omfattet af artsfredningsbekendtgørelsen, må jages. Det er miljøstyrelsen der fastsætter jagttider og afgør hvilke arter der må jages.

Der findes indenfor lokalplanområdet, ved Munkegårdsparken, og ved Vandrehjemmet, kolonirugende råger i nogle af træerne, jf. § 6, stk. 1 i artsfredningsbekendtgørelsen må redetræerne ikke fældes i perioden d. 1. februar - 31. juli.

## Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og VVM (jf. LBK ) skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at få væsentlig indflydelse på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for større fremtidige anlægsprojekter, omfattet af krav om miljøvurdering. I forbindelse med det indledende arbejde med lokalplanen, blev der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkninger i forhold til omgivelserne. Screeningen viste, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder som lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. På denne baggrund er der ikke foretaget en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

# Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Kommunen har viden om at der indenfor lokalplanområdet er rør, kabler eller ledninger som ikke er tinglyst. Derfor skal 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 forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

Matr.nr. 181, 5h, 5o og 6b St. Heddinge Markjorder

Tinglyst: 20.07.1940

Titel: Dok om hegn, hegnsmur mv

Indhold: Servitut vedrørende fuld hegnspligt.

Påtaleberettiget: Ejerne af de til enhver tid tilstødende ejendomme.

**Servitутten aflyses, f.s.v.a hegnspligt, indenfor lokalplanområdet med lokalplanens endelige vedtagelse.**

**Matr.nr. 5o St. Heddinge Markjorder**

Tinglyst : 07.03.2007

Titel: Dok om vandledninger mv

Indhold: Tinglyst deklarationsbælte på 2,00 m til hver side af vandledning målt fra midten af vandledningerne. Indenfor deklarationsbæltet må der ikke uden forud indhentet tilladelse fra Store Heddinge Vandværk opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art, herunder også foretagelse af terrænregulering samt anbringelse af depoter eller lign.

Påtaleberettiget: Stevns Kommune

**Servitутten har betydning for lokalplanen.**

## 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

## §1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kan anvendes til offentlige formål i form af idrætshal med tilhørende faciliteter, samt rekreative og kulturformål.
- at sikre at ny bebyggelse kan sammenbygges med Stevnsbadet
- at overføre lokalplanområdet til byzone
- at sikre vejadgange fra Ved Munkevænget



## 2. Område- og zonestatus

### §2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 5o, 6b, 181 litra 7000q samt del af 5h, 5m, 7a, og 7c alle St. Heddinge markjorder, samt alle parceller som efter den 8. april 2019 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

### §2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og byzone. Med bekendtgørelsen af den endelig godkendte lokalplan, overføres den del af lokalplanområdet som er i landzone til byzone.

## 3. Arealanvendelse

### §3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til:

- Offentlige formål i form af idrætshal og svømmehal med tilhørende omklædningsfaciliteter, klublokaler, cafeteriaer o. lign.
- Idrætsfaciliteter i form af opholds og friarealer, herunder sportsbaner og beplantning
- Rekreative formål
- Kulturformål
- Teknisk anlæg i form af regnvandsbassin
- Parkeringsarealer

#### Note til Anvendelse

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

## 4. Udstykning

### §4.1 Udstykning

4.1.1 Indenfor lokalplanområdet må der kun udstykkes grunde med en grundstørrelse på minimum 700m<sup>2</sup>.

4.1.2 Bebyggelse må udstykkes som sokkeludstyknig.

### §4.2 Tekniske anlæg

4.2.1 Uanset ovenstående bestemmelser kan der indenfor lokalplanområdet foretages udstykninger til mindre tekniske anlæg, herunder regnvandsbassin.

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

### §5.1 Bebyggelsens placering

5.1.1 Eksisterende bebyggelse, Stevnshallen, beliggende på matr. nr. 5o St. Heddinge Markjorder kan nedrives.

5.1.2 Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet vist på kortbilag 2.

5.1.3 Ny Stevnshal skal placeres i øst-vestgående retning.

#### Note til Bebyggelsens placering

*De dele af byggefeltet som ikke anvendes til bebyggelse må anvendes til parkering, stier, anlæg til rekreative- og idrætsfaciliteter som fx. parkourbaner, crossbaner mv. samt til ubebyggede grønne områder.*

### §5.2 Bebyggelsens omfang

5.2.1 Inden for lokalplanområdet må der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 7.200 m<sup>2</sup>.

5.2.2 Byggeri indenfor lokalplanområdet må opføres i maksimalt 12,5 meters højde, plus eventuelle tekniske installationer på tag (fx. ventilation).

#### Note til Bebyggelsens omfang

*Bebyggelse medregnet i rammen på 7.200 m<sup>2</sup> er alene de bygninger, der i henhold til bygningsreglementet skal medregnes i etagearealet.*

*Etagearealet svarer til en samlet bebyggelsesprocent på ca. 32 % indenfor lokalplanområdet. Den maksimale bebyggelsesprocent indenfor kommuneplanramme 1 D4 Stevnshallerne er fastsat til 15% for kommuneplanrammen under ét, svarende til ca. 14.760m<sup>2</sup>.*

*Som konsekvens af den fastsatte udnyttelsesgrad indenfor lokalplanområdet reduceres det totale etageareal i den resterende del af rammeområde 1 D4 til ca. 7.560m<sup>2</sup>.*

*Med bygningshøjder menes bygningens ydre afgrænsning målt i henhold til reglerne i bygningsreglementet.*

### §5.3 Sammenbygges med eksisterende bebyggelse

5.3.3 Ny bebyggelse kan sammenbygges med den eksisterende bebyggelse.

## 6. Bebyggelsens udseende

### §6.1 Arkitektonisk sammenhæng

6.1.1 Den samlede bebyggelse skal fremstå med et sammenhængende arkitektonisk udtryk.

6.1.2 Bygninger der sammenbygges skal fremstå i samme materiale og/eller farve.

### §6.2 Facader

6.2.1 Facader skal udføres som beton, teglsten, træbeklædninger, glas eller pladebeklædning.

6.2.2 Udvendige bygningssider må kun fremtræde i glas eller ensartet i jordfarverne eller disses blanding med sort eller hvid.

6.2.3 Facader der ikke udføres i glas, må ikke udføres i blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 15.

6.2.4 Uanset ovenstående bestemmelser kan der opsættes paneler og installationer til vedvarende energi, såfremt de integreres i facaden og udføres som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

### §6.3 Tage

6.3.1 Tage skal udføres så de syner flade (med op til 5° hældning), med ensidig taghældning, som asymmetrisk tag, med buet tag eller som saddeltag med en maksimal hældning på 45°.

6.3.2 Synlige tagflader skal udføres med tagbeklædning af tegl, tagpap, pladematerialer eller som grønne tage. Der må ikke anvendes glaserede eller engoberede tegl.

6.3.3 Synlige tagflader må ikke udføres i blanke eller reflekterende materialer. Refleksionsgraden må maksimalt være 10.

### §6.4 Solenergianlæg

6.4.1 Der kan opsættes solenergianlæg (fx solfangere og solceller) som en integreret del af tagfladen eller facaden. Placeres solcelleanlæg på tage med lav hældning, skal siderne inddækkes med beklædning.

6.4.2 For at minimere gener skal synlige solenergianlæg udføres i antirefleksbehandlet glas, og der tillades ikke reflekterende kanter som fx. blanke aluminiumskanter. Solenergianlæg er ikke omfattet af bestemmelse 6.2.3 og 6.3.3 om hhv. glans- og refleksionsgrad.

#### Note til Solenergianlæg

*Solfangere og solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.*

### §6.5 Antenner

6.5.1 Antenner, paraboler, ventilationsafkast o. lign. tekniske installationer skal placeres, så de ikke skæmmer bebyggelsen.

## §6.6 Miljøskadelige stoffer

6.6.1 Bygningsdele der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.) må ikke indeholde miljøskadelige stoffer som f.eks. tungmetaller. Der må ikke anvendes kobber eller bly.

6.6.2 Hvis der anvendes zinkholdige materialer, skal det sikres at regnvandet indeholder mindst mulig zink ved nedsivning. Fx ved at coate zinken eller ved rensning af det overflade vand som har været i kontakt med zinkholdige materialer forud for nedsivning.

## 7. Ubebyggede arealer

### §7.1 Generelt

7.1.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning og lignende gives et ryddeligt og renholdt udseende.

7.1.2 Eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares.

### §7.2 Hegn

7.2.1 Eventuelle hegn skal udføres som levende hegn.

7.2.2 Uanset ovenstående må der opsættes faste hegn, f.eks. trådhegn i forbindelse med boldbaner.

### §7.3 Belysning

7.3.1 Der må ikke etableres unødvendig kraftig belysning eller høj belysningskilde.

7.3.2 Belysning af veje, stier og friarealer skal udføres med armaturer med nedadrettet lyskilde, som er rettet mod det, de skal oplyse.

7.3.3 Belysning af stier og friarealer skal udføres med en maksimal lyspunktshøjde på 5 m.

### §7.4 Oplag

7.4.1 Der må ikke forefindes oplag som kan være grundvandstruende.



## 8. Veje og parkering

### §8.1 Vejadgang

8.1.1 Vejadgang skal ske fra Ved Munkevænget, ved adgangspunkterne som i princippet vist på kortbilag 2.

8.1.2 Der skal sikres vejadgang til matr. 5p og 7c som vist på kortbilag 2.

#### Note til Vejadgang

*Med "i princippet" menes, at vejadgangene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.*

**Vejadgangen** fra vest, vist med blå signatur på kortbilag 2, skal friholdes for tung trafik, herunder lastbiler og busser.

### §8.2 Veje og parkering

8.2.1 Veje skal anlægges som i princippet vist på kortbilag 2.

8.2.2 Vej a-a og b-b skal udlægges som i princippet vist på kortbilag 2. Vej a-a skal udlægges i en bredde på ca. 12 meter med et oversigtsareal ved ind- og udkørsel. Oversigtsarealet etableres ved hjørneafskæringer med 5 meter i hver side. Langs med vejen etableres en stiforbindelse for bløde trafikanter. Vej b-b skal udlægges i en bredde på min. 8 m. Vejene skal dimensioneres til personbiler, samt til brand og redning.

8.2.3 Indenfor vej og parkeringsareal A, som vist på kortbilag 2, skal der etableres vendemulighed for en 12 m bus samt areal til af og påsætning fra busser.

8.2.4 Indenfor vej og parkeringsareal B, som vist på kortbilag 2, skal der etableres vendemulighed for en personbil.

8.2.5 Der skal udlægges areal til mindst 100 parkeringspladser indenfor lokalplanområdet.

8.2.6 Der kan udlægges parkering indenfor de dele af byggefeltet som ikke udnyttes til bebyggelse.

#### Note til Veje og parkering

*Ved projektering af veje, skal det sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum, og at vejene er fri for hindringer mv. Vejadgangen fra syd og vendeplads skal være beregnet for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk.*

*De dele af vej og parkeringsarealet som ikke anvendes til vej eller parkering, må anvendes til anlæg til stier, rekreative- og idrætsfaciliteter som fx. parkourbaner, crossbaner mv. samt til ubebyggede grønne områder.*

## 9. Tekniske anlæg

### §9.1 Kloakering

Ny bebyggelse skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

#### Note til Kloakering

*Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i Stevns Kommune.*

### §9.2 Affald

Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

#### Note til Affald

*Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativer.*

*Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.*

### §9.3 Antenner, paraboler o.l.

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

### §9.4 Ledninger, kabler mv.

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

### §9.5 Energianlæg

Solenergianlæg (fx. solfangere og solceller) kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader og må ikke medføre blændingsgener.

## 10. Miljø

### §10.1 Støj fra erhverv

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

## 11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

## 12. Betingelser for ibrugtagning

### §12.1 Betingelser, hele området

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

- Parkering er udlagt i overensstemmelse med pkt. 8.2.5
- Bebyggelsen er kloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Stevns Kommunes anvisninger.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

### §13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplan i sin helhed:

- Lokalplan nr. 129 Ny Svømmehal i Store Heddinge.



## 14. Servitutter

### §14.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

**Matr.nr. 181, 5o, 6b, 5h St. Heddinge Markjorder**

Tinglyst: 20.07.1940

Titel: Dok om hegn, hegnsmur mv

Påtaleberettiget: Ejer af de tid enhver tid tilstødende ejendomme.

**Servitутten aflyses, f.s.v.a hegnspligt.**

**Note til Ophævelse af servitutter**

*Servitутten som vedrører hegnspligt langs lokalplanområdets østlige afgrænsning aflyses indenfor lokalplanens område.*

## 15. Retsvirkninger

### Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### §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. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

### §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

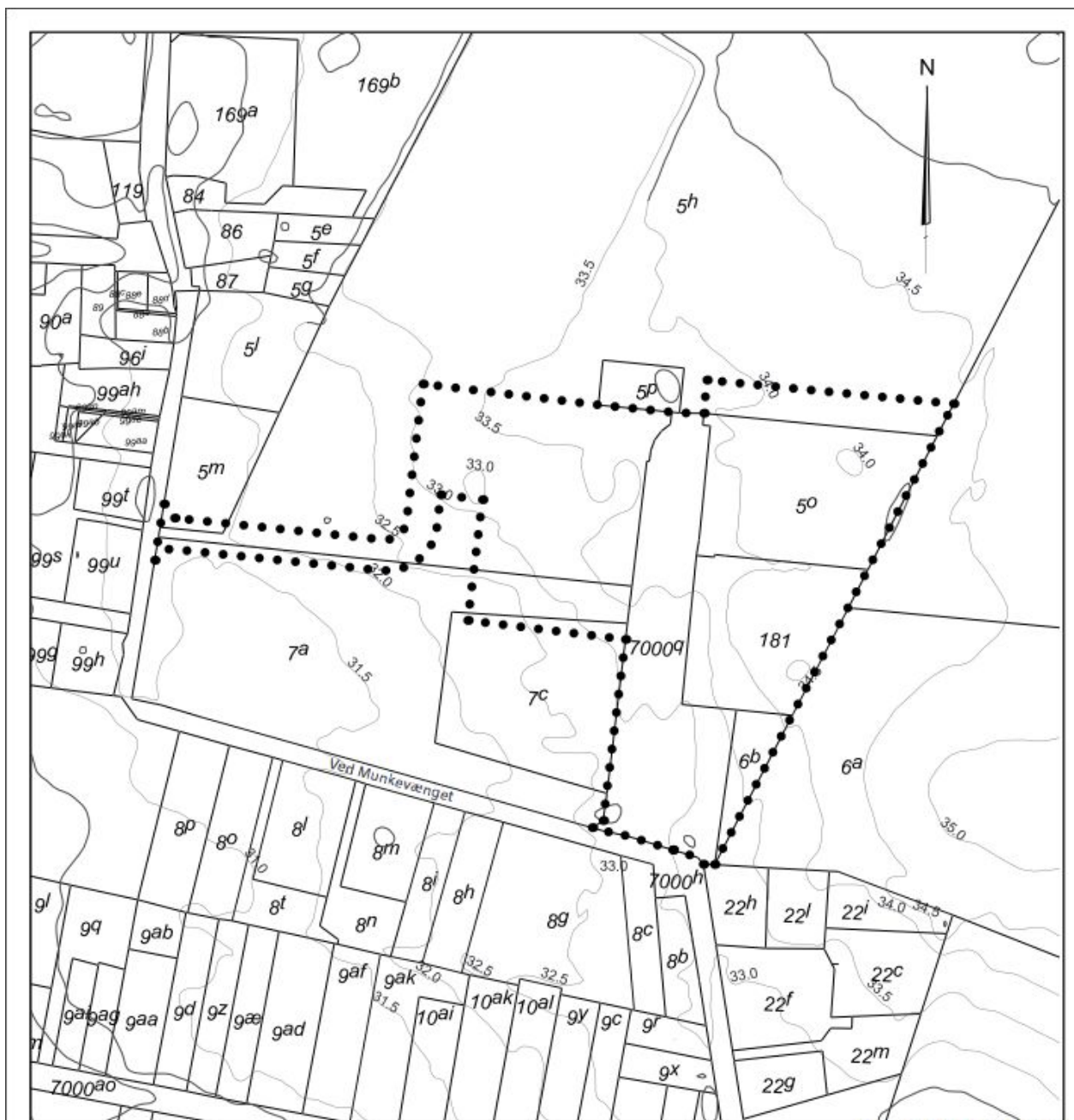
Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

## Kort og bilag

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

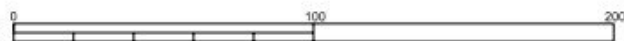
Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

## Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag 1: Matrikelkort

1:2000



- Lokalplangrænse
- Eksisterende matrikelskel
- - - - - Vejudlæg i matriklen
- 5h Matrikelnummer
- 7.5 Højdekurver, pr. 0,5m

## Kortbilag 2 - Arealanvendelse

