

REFERAT Plan, Miljø og Teknik 2022-2025 d. 02-09-2025

Mødedato	Tirsdag d. 02. september 2025 kl. 15:00
Mødested	Mødelokale 8
Mødedeltagere	Flemming Petersen (V), Jørgen Larsen (M), Steen S. Hansen (A), Line Krogh Lay (B), Dorte Winberg (C)

Indholdsfortegnelse

Dagsorden - Beslutning.....	3
Budget 2026 - Orientering.....	4
Årshjul Stevns Ejendomme - Orientering.....	5
Rødvig havn - Selskabsdannelse - Beslutning.....	6
Bymidtepuljen - Beslutning.....	10
Status på byudviklingsprojektet i Store Heddinge - Orientering.....	12
Undersøgelse af projektidé om stevnsk demonstrationshus - Beslutning.....	14
Status for landsbykoordinator - Orientering.....	17
Igangværende planlægning/lokalplan - Orientering.....	18
Nyt plangrundlag for lokalplan 5.05 ved Strøby strand/Anmodning - Beslutning.....	19
Detailhandelsanalyse 2025 - Orientering.....	21
Status Det Grønne Strøg i Rødvig - Orientering.....	24
Diverse - Udvalget for Plan, Teknik og Miljø - Orientering.....	26
Godkendelse af referat.....	27

Punkt 688: Dagsorden - Beslutning

00.01.00-G01-15-21

Resume

Godkendelse af dagsorden for Udvalget for Plan, Miljø og Teknik

Beslutning

Udvalget godkender dagsordenen.

Punkt 689: Budget 2026 - Orientering

00.30.00-S00-2-25

Resume

Udvalget for Plan, Miljø og Teknik behandler høringssvar til budget 2026-2028.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. Høringssvar behandles

Beslutning

Ikke til stede: Steen S. Hansen (A).

Udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Forslag til budget 2026 har været sendt i høring i råd og brugerbestyrelser i august.

De modtagne høringssvar er vedhæftet som bilag til sagen.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ikke relevant for sagen.

Bilag

15.08.25 - Ældrerådets høringssvar til Stevns Kommunes Budgetforslag 2026-29

25.08.25 - Udsatterådets høringssvar til Budgetforslag 2026-2029

21.08.25 - Handicaprådets høringssvar til Budgetforslag 2026-2029

25.08.25 - Skoler og Lærerkredsen - Høringssvar til budgetforslag 2026

25.08.25 - Dagtilbud (dagpl. og daginst.) og BUPL - Høringssvar til budgetforslag 2026

18.08.25 - MED Områdeudvalg Sundheds høringssvar til Budgetforslag 2026-2029

27.08.25 - MED Områdeudvalg Arbejdsmarked

Punkt 690: Årshjul Stevns Ejendomme - Orientering

00.00.00-A00-6-23

Resume

Opdateret årshjul for 2025 for Stevns Ejendomme er vedhæftet til orientering.

Sagens gang

Plan, Miljø og Teknik

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. Opdateret årshjul tages til efterretning

Beslutning

Ikke til stede: Steen S. Hansen (A).

Udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Der er ikke ændringer på årshjulet for 2025 for Stevns Ejendomme. Årshjulet er vedhæftet til orientering.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ikke relevant for sagen.

Punkt 691: Rødvig havn - Selskabsdannelse - Beslutning

08.03.00-A00-1-24

Resume

Den 24. juni blev Kommunalbestyrelsen orienteret om, at der fortsat foregik forhandlinger mellem Rødvig Fiskerihavn og Stevns kommune om dannelsen af et fælles partnerselskab (P/S) for Rødvig Havn. Disse forhandlinger er nu afsluttet og der foreligger et udkast til vedtægter og ejerstrategi, som skal godkendes af begge parter. Rødvig Fiskerihavn har med mindre ændringsønsker godkendt dokumenterne på deres generalforsamling d. 9. september 2025. Derudover skal Stevns kommune tilbagekøbe de ladestandere der blev etableret på lystbådehavnen. Som en del af forhandlingen har Fiskerihavnen anmodet om, at Stevns kommune indskyder likvider svarende til 1,0 mio. kr. til drifts- og vedligeholdelsesudgifter i forbindelse med selskabets opstart.

Partnerselskab er den populære betegnelse for et såkaldt ”kommanditaktieselskab”, der er et selskab med begrænset ansvar for kommanditisterne (Stevns Kommune og Rødvig Fiskerihavn), ubegrænset ansvar for komplementaren (et af Stevns Kommune og Rødvig Fiskerihavn stiftet anpartsselskab med en nominel kapital på 20.000 kr.) og som ikke er selvstændigt skattepligtigt (beskatningen sker hos de enkelte kommanditister).

Det indstilles derfor, at etableringen af det fælles selskab godkendes og at borgmesteren bemyndiges til at forhandle de sidste detaljer på plads med Fiskerihavnen inden for de rammer, som er angivet i vedtægter og ejerstrategi.

Sagens gang

Udvalget for Plan, Miljø og Teknik - Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Stevns Kommune indgår i et fælles selskab med Fiskerihavnen , som har til opgave at drive og udvikle Rødvig Havn
2. selskabet stiftes som et partnerselskab (P/S)
3. selskabet startes med virkning fra 31. marts 2025
4. samarbejdsaftalen som konsekvens heraf opsiges med virkning fra 31. december 2025
5. Borgmesteren bemyndiges til at forhandle de sidste detaljer på plads
6. vedtægter og ejerstrategi godkendes med ovennævnte forhandlingsmulighed
7. der i forbindelse med etableringen af selskabet indskydes 1,0 mio. kr. i likvide midler i selskabet
8. indskydelsen i det nye selskab på 1,0 mio. kr. finansieres ved forbrug af kassebeholdningen
9. der sker indfrielse af gæld til ladestandere (estimeret til ca. 450.000 kr. medio 2025)

Beslutning

Udvalget anbefaler indstillingerne.

Beskrivelse af sagen

Der har siden stormen i 2023 været dialog med Rødvig Fiskerihavn om, hvordan man bedst muligt kan drive og udvikle havnen fremadrettet. Denne dialog blev konkretiseret i 2024 og der har siden da været dialog om forhandling mellem Stevns kommune og Fiskerihavnen om muligheden af at etablere et fælles selskab til at drive havnen. Der er af BDO udarbejdet værdiansættelse af de to ejeres dele af havnen og på den baggrund beregnet ejerfordeling. Derudover er der udarbejdet forslag til vedtægter samt ejerstrategi til endelig godkendelse i Stevns Kommune samt Rødvig Fiskerihavn.

Udkast til ejeraftale samt vedtægter er vedlagt som bilag.

Kommunalbestyrelsen er senest orienteret om status på mødet den 24. juni 2025.

Selskabsstruktur:

Strukturen i Rødvig Havn P/S vil se sådan ud:



- Komplementaren (Rødvig Havn Komplementarselskab ApS) er et ApS, som hæfter ubegrænset, men via den lave selskabskapital begrænses risikoen i praksis.
- Kommanditisterne (Stevns Kommune og Rødvig Fiskerihavn) hæfter kun med deres indskud.
- Selve P/S'et er selskabsformen, hvor overskud, beslutningskompetence og udlodning fordeles efter aftale i selskabets vedtægter og ejerstrategi.

Væsentlige bestemmelser i vedtægterne:

Såfremt Stevns kommune træffer beslutning om at indgå i et fælles selskab med foreningen, vil det være sådan at foreningen ejer 80% og Stevns kommune 20%. Foreningen er en selvstændig juridisk enhed og Stevns kommune har ikke indflydelse på, hvordan foreningen drives udover den indflydelse der kan udøves via medlemskab af bestyrelsen.

Som ved andre fælles selskaber, skal indflydelsen derfor sikres via generalforsamling og bestyrelse i det fælles selskab.

Da Stevns kommune vil komme til at eje en mindre andel af selskabet og derfor også er i mindretal i bestyrelsen i de foreslåede vedtægter, er der lagt en række bestemmelser ind i vedtægterne, der skal sikre, at vidtrækkende og væsentlige beslutninger kun kan vedtages med enstemmighed. På den måde har bestyrelsen fleksibilitet og beslutningskompetence ved almindeligt flertal "i hverdagen", mens der er sikret krav om enighed ved væsentlige beslutninger.

Disse fremgår her:

5.8 Uanset det ovenfor anførte, er der en række beslutninger, som rækker ud over den daglige drift af selskabet, og som kapitalejerne er enige om, er af så væsentlig betydning for selskabet, at beslutning herom kræver enstemmighed blandt kapitalejerne ("Væsentlige Beslutninger"). Sådanne Væsentlige Beslutninger er:

1. Ændringer i selskabsstrukturen, herunder fusion, spaltning, vedtægtsændringer eller anden ændring af selskabsstrukturen eller ejerskabet,

2. Salg af (i) væsentlige aktiver, der overstiger 20 pct. af selskabets samlede balance, (ii) havneinfrastruktur samt (iii) ejendomme.
3. Optagelse af gæld der overstiger 5 mio. kr. eller sikkerhedsstillelse, der væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling,
4. indgåelse af aftaler med kapitalejere eller nærtstående parter, der indebærer væsentlige økonomiske forpligtelser for selskabet,
5. Indgåelse af aftaler om arealudlejning eller brugsrettigheder, som overstiger en periode på 30 år,
6. Ansættelse af selskabets direktør,
7. Ændring i havnens takststruktur eller prisfastsættelse, der efter en samlet vurdering væsentligt påvirker selskabets økonomi eller konkurrencedygtighed negativt, og
8. Andre beslutninger end de ovenfor anførte, hvor den pågældende disposition eller undladelse vil påvirke selskabets langsigtede udvikling i en retning, der afviger væsentligt fra ejerstrategien, som udmønter kapitalejernes ambition for udviklingen og driften af Rødvig Havn.

Derudover er der indarbejdet en bestemmelse i 5.9, som sikrer, at Stevns kommune kan kræve selskabet opløst og arealerne tilbageført såfremt der er grundlæggende uenighed om den langsigtede udvikling:

5.9 Ved grundlæggende uenighed om selskabets langsigtede udvikling i en retning, der afviger væsentligt fra ejerstrategien, er Stevns Kommune berettiget til at kræve selskabet likvideret i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser og således, at et likvidationsprovenu fordeles til kapitalejerne som angivet i pkt. 11

11.1 Ved Selskabets frivillige opløsning (likvidation) skal Stevns Kommune have ret til forlods at få udlagt det oprindeligt kommunalt ejede areal, matr.nr. Ll. Heddinge By, Ll. Heddinge, 22mø, beliggende på adressen Havnepladsen 1, 4673 Rødvig, Stevns, på i alt 14.325 m², som likvidationsprovenu in natura svarende til 20/25 pct. af Selskabets samlede værdi.

Ansvarsmæssigt er Stevns kommune begrænset til den kapital der ligger i selskabet, da den ubegrænsede hæftelse ligger hos komplementaren, som kun har en meget begrænset egenkapital på 20.000 kr. Derudover er det fastsat, at den anden ejer har forkøbsret til kapitalandelene og at prisen er fastsat til 10% af værdien:

10.1 Ved ethvert salg af kapitalandele har de øvrige kapitalejere en forkøbsret i forhold til den sælgende parts ejerandel.

10.2.2 Kapitalandelene skal tilbydes til en pris fastsat til 10 pct. af den i den seneste godkendte årsrapport fastsatte regnskabsmæssige egenkapital divideret med det samlede antal kapitalandele.

Økonomi

BDO har på vegne af parterne foretaget en beregning af værdien af de to parters aktiver og har fastsat en ejerfordeling på 85% til Fiskerihavnen og 15% til Stevns kommune. Ved indskud af 1,0 mio. kr. i likvide midler rykkes ejerandelen til 80% til Fiskerihavnen og 20% til Stevns kommune.

Den 15. dec. 2022 godkendte Kommunalbestyrelsen som tillæg til samarbejdsaftalen mellem Stevns Kommune og Rødvig Fiskerihavn, at Stevns Kommune ved en eventuel opsigelse af samarbejdsaftalen med Fiskerihavnen tilbagekøber investeringen for ladestanderne for den del der vedrører Rødvig Lystbådehavn til den på det tidspunkt afskrevne pris. Etableringen var ved sagens behandling estimeret til 0,6 mio. kr. Indfrielsesudgiften andrager ca. 450.000 kr.

Derudover har Fiskerihavnen betinget sig, at Stevns kommune indskyder 1,0 mio. kr. i likvide midler til at sikre selskabets drift i den første tid.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Indskud i det nye selskab Rødvig Havn P/S på 1,0 mio. kr. finansieres ved forbrug af kasseholdningen.

Udgiften til de etablerede ladestandere på ca. 450.000 kr. vil blive afholdt indenfor eksisterende budget under drift og vedligeholdelsespuljen.

Bilag

Udkast til vedtægter

Udkast til ejerstrategi

Punkt 692: Bymidtepuljen - Beslutning

00.01.00-G01-17-25

Resume

I forlængelse af Plan, Miljø- og Teknikudvalgets behandling af orienteringssag 660 på junimødet ønskedes en yderligere afdækning af mulighederne for at ansøge EUs Regionalfondsmidler, pulje til bystrategier. Nærværende sag giver en mere detaljeret vurdering af mulighederne for at kunne ansøge om midlerne samt en administrativ anbefaling.

Sagens gang

Udvalget for Plan, Miljø og Teknik - Udvalget for Job, Social og Fritid -

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. Der ikke ansøges EUs Regionalfondsmidler til udvikling af bymidter, da omkostninger forbundet med ansøgning og administration vurderes at være højere end udbyttet af midlerne.

Beslutning

Udvalget godkender indstillingen.

Beskrivelse af sagen

Plan, Miljø- og Teknikudvalget behandlede den 10. juni en orienteringssag nr. 660 om puljens muligheder og begrænsninger. Udvalget ønskede en yderligere afdækning af mulighederne for at ansøge puljen i forbindelse med byudvikling af Strøby Egede. Administrationen vurderede i orienteringssagen, at der ikke burde igangsættes byudviklingsprojekter, samtidig med det igangværende udviklingsprojekt i Store Heddinge. Vurderingen var tillige, at det ikke var muligt at kombinere en ansøgning af puljen "Bystrategier og bysamarbejder" med projektet om Helhedsplan for området v. Strøby Skolen.

Sagen blev forelagt både udvalget for Job, Social og Fritid samt Udvalget for Plan, Miljø og Teknik da bystrategi og byudvikling har opgaver ind i begge udvalg.

Erhvervsstyrelsen har udbudt en ny runde af puljen "Bystrategier og bysamarbejder" med det formål at fremme kommunernes strategiske indsatser inden for byudvikling og samarbejder med byernes erhvervs- og foreningsliv. De byer, der kan komme i betragtning til puljen, er byer med mellem 4.000 – 20.000 indbyggere. Erhvervsstyrelsen har udarbejdet en liste over de relevante byer, hvor Strøby Egede er medtaget for Stevns Kommune. Det er EU's Regionalfond, der har fastsat kravet om indbyggertallet.

Muligheder i forhold til at ansøge EU-midler i puljen "Bystrategier og bysamarbejder"

Administrationen har fået rådgivning fra Erhvervsstyrelsens afdeling for Regionalfondsprojekter og kan uddybe at:

- Der kan ansøges om støtte til projekter på mellem 300.000 kr. og 1 mio. kr. i støtte pr. kommune.
- Egenfinansieringen er på minimum 40% og kan både være kontante midler og forbrugte timer.
- Den maksimale støtteprocent for ansøgere i Region Sjælland er på 60 pct. af det ansøgte beløb.
- Kravet om at en udviklingsplan/strategi ikke må være ældre end 4 år er frafaldet i denne ansøgningsrunde. Midlerne kan bruges til analyser, strategiudvikling, konsulentytelser mv.
- Der kan søges midler til fysisk infrastruktur, hvis det kan dokumenteres, at det har en strukturel betydning for bymidten.

Kriterierne for ansøgningerne bliver vurderet ud fra tre kriterier:

- A. Bystrategisk planlægning og udvikling
- B. Facilitering af bysamarbejde og partnerskaber
- C. Forankring og anvendelse af bystrategien

Erhvervsstyrelsens puljeenhed har tidligere udmeldt mundtligt, at projektet om Helhedsplan for området v. Strøby Skole og Idrætscenter ikke kan integreres i en ansøgning til "Bystrategier og bysamarbejder". I et skriftlig svar blødes det lidt mere op, således at man godt kan medtage Strøby Skole projektet som en del af en samlet ansøgning, men det kræver en grundig redegørelse for, hvorfor det vil styrke arbejdet med bymidten. Der er i sag på Job, Social og Fritidsudvalgets møde i august truffet beslutning om, at arbejdet med Helhedsplanen afsøger mulighed for at opnå nye midler i regi af Lokale- og Anlægsfonden på 10. mio. kr.

Begrænsninger i forhold til at ansøge EU-midler i puljen "Bystrategier og bysamarbejder"

Erhvervsstyrelsens puljeenhed vurderer, at det minimum kræver 2 årsværk at drive et EU-projekt – uanset hvor lille et projekt det måtte være. De bruger som tommelfingerregel, at der minimum skal afsættes et årsværk til administration, regnskabsaflæggelse og overholdelse af EU kontrolkrav samt 1 års værk til projektledelse og koordinering med projektets parter og afrapportering af projektets mål og realiserede indsatser. Det er muligt at købe disse ydelser på det private marked.

Såfremt der søges EU-midler til udviklingsarbejdet i bymidten i Strøby Egede, vurderer forvaltningen at der også vil være et administrativt arbejde for evt. deltagende lokale virksomheder i forbindelse med at kunne udarbejde de såkaldte De Minimis erklæringer.

Forvaltningen vurderer, at et byudviklingsprojekt i Strøby Egede rent ressourcemæssigt ikke kan gennemføres samtidig med det igangværende byudviklingsprojekt i Store Heddinge, da der er tale om samme medarbejder. Der er i 2025 anvendt ca. 60% årsværk til byudviklingsprojektet i Store Heddinge, som en del af del samlede erhvervspolitiske indsats.

Forvaltningen vurderer samtidig, at en evt. ansøgning til EUs Regionalfondsmidler i denne sammenhæng vil trække flere ressourcer til ansøgning og administration af midlerne, end skabe konkret værdi til byudvikling og at det personalemæssige ressourcetræk vil gå fra det konkrete udviklingsarbejde af bymidter fra budgetforlig 2025-2028 på 500.000 kr. til årligt. Forvaltningen kan derfor ikke anbefale at søge EU midlerne.

Punkt 693: Status på byudviklingsprojektet i Store Heddinge - Orientering

01.11.00-P20-1-24

Resume

I budgetforliget for 2025-2028 blev der afsat en pulje til udvikling af udviklingsbyerne i Stevn Kommune på 500.000 kr. i hvert af årene 2025 - 2028. Der var et politisk ønske om at starte med udviklingen af Store Heddinge og Udvalget for Plan, Miljø og Teknik godkendte den 11. juni 2024 procesplanen for udviklingen af Store Heddinge bymidte 2025 - 2026.

Formålet med projektet er at skabe flere anledninger til at være i bymidten, så flere borgere, virksomheder og turister har lyst til at opholde sig der. Erfaringsmæssigt giver flere besøgende ofte flere potentielle kunder og dermed muligheden for et større salg og større interesse for at bosætte sig.

Med denne sag gives en orientering om projektets status.

Sagens gang

Udvalget for Plan, Miljø og Teknik - Udvalget for Job, Social og Fritid -

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. Orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Projektet om udvikling af bymidten i Store Heddinge er ligeledes beskrevet i erhvervspolitikens tema 3 om attraktive bymidter. Udviklingsønsket for Store Heddinge by handler om afdækning af byens potentialer og styrkelse af bymidtens detailhandel, og foregår i partnerskab med Stevn Erhverv og Store Heddinge Borger- og Handelsstandsforening. De 3 parter arbejder i fællesskab med erhvervspolitikens og handlingsplanens udviklingsønsker for Store Heddinge med afvikling af en række prøvehandlinger i sommeren 2025 og med nye på vej til efterår/vinter 2025, sommeren 2026 og efterår/vinter 2026.

Status på prøvehandlinger sommeren 2025

Nytorvs potentiale som socialt samlingssted for borgere og turister er afprøvet med en række tiltag: Der er indkøbt og opstillet borde/bænkesæt, blomsterkasser og parasoller, så det er muligt at nyde mad og drikkevarer fra de omkringliggende restaurationer, samt opsat hoppeborge og sandkasser for de mindste og afholdt koncerter med live musik. Koncerterne og legedagen har alle været godt besøgt af folk i alle aldersklasser.

Af sikkerhedsmæssige årsager har det været nødvendigt at afspærre dele af Nytorv i perioden 27. Juni – 10. august, som afprøvningen varede.

Der har langt overvejende været positive tilbagemeldinger blandt byens borgere på de afholdte koncerter, og flere har spurgt, om der kom flere af den slags arrangementer til næste år. Tilsvarende havde mange af bymidtens erhvervsdrivende en bedre omsætning end normalt de dage, der var musik/events. Med andre ord er der skabt en positiv forventning til de næste prøvehandlinger – både hos borgerne, men også blandt de fleste af bymidtens erhvervsdrivende.

Optakt til nye prøvehandlinger i efterår/vinter 2025

Sommerens aktiviteter bliver evalueret på et borgermøde forventeligt sidst i september. Her er der også mulighed for at afgive idéer til nye afprøvninger og skabe forankring hos borgere, foreninger og erhvervsliv til udførelsen. Der er skabt en masse energi og opmærksomhed omkring sommerens aktiviteter på Nytorv. Opgaven er nu, at endnu flere aktører vil møde op og bidrage med idéer og ressourcer i forhold til bymidtens udvikling. Partnerskabets arbejde er et længere sejt

træk, der skal skabe et fundament, hvor bymidtens udvikling bliver set som et fælles ansvar, og hvor alle aktører bidrager til at skabe en ny fortælling om Store Heddinge by.

Partnerskabet arbejder videre med følgende:

- 1) Styrke markedsføringen og kommunikationen om kommende aktiviteter og events
- 2) Gøre eksisterende events større med inddragelse af flere aktører.
- 3) Involvere flere frivillige i aktiviteter og events

Erfaringer fra byudviklingsarbejdet i Store Heddinge vil være en værdifuld ballast i arbejdet med de andre udviklingsbyer.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Der er i budget 2025-2028 under anlæg afsat en pulje til bymidteudvikling med 500.000 kr. årligt.

Midlerne i 2025 er brugt til bl.a. telte, borde og bænkesæt mv. til torvet, sensorer, skyggeanalyse af Nytorv, brandrådgiver og detailhandelsanalyse.

Punkt 694: Undersøgelse af projektidé om stevnsk demonstrationshus - Beslutning

01.11.27-G01-1-24

Resume

Forvaltningen har undersøgt projekt-idéen om at skabe et stevnsk demonstrationshus, som skal bidrage til bevaring og udvikling af landsbyernes bygningsmæssige kvaliteter og inspirere til mere bæredygtigt byggeri. Det er vurderingen, at projekt-ideen har flere udfordringer, og det er tvivlsomt om projektet effektivt kan opfylde begge de overordnede formål, som forfølges. Det anbefales, at stille projektet i bero og i stedet arbejde med flere mindre initiativer der hver især kan imødekomme de samme formål.

Sagens gang

Udvalget for Plan, Miljø og Teknik -

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. projektideen om det stevnske demonstrationshus sættes i bero
2. forvaltningen arbejder videre med konkrete mindre initiativer, som imødekommer udvikling og bevaring af landsbyernes bygningsmæssige kvaliteter samt fremme af mere bæredygtige boliger i Stevns.
3. at det resterende beløb, 76.0000 kr. af de 100.000 kr. som er afsat til at undersøge projekt-ideen om demonstrationshuset, anvendes til at igangsætte ovenstående initiativer i 2025.

Beslutning

Udvalget godkender indstillingerne med den ændring, at der sideløbende skal arbejdes videre med en præcisering af formålet med demonstrationshuset.

Beskrivelse af sagen

Forvaltningen har undersøgt projekt-idéen om at skabe et stevnsk demonstrationshus, der både kan imødekomme målet i landsbystrategien om at bidrage til at bevare og udvikle landsbyernes bygningsmæssige kvaliteter og imødekomme anbefalingen fra Udvalget for bæredygtige boliger om at inspirere til mere bæredygtigt byggeri i Stevns. Projektideen er senest skitseret for udvalget på møde den 4. marts 2025. Sagen er vedhæftet til orientering.

Gennemgang og analyse af mulige bygninger

Forvaltningen har fokuseret på at afsøge mulige bygninger og vurdere projekt-idéen ud fra det tilstedeværende grundlag af bygninger.

Der er i foråret foregået et arbejde med at udpege mulige bygninger, som står ubeboede hen og trænger til restaurering og istandsættelse i landsbyer og enkelte i landområder. Landsbyforum og folk i landsbyerne har i flere tilfælde været med til at udpege mulige bygninger.

I samarbejde med en ekstern arkitekt, med speciale i bevaring og viden om bæredygtigt byggeri, er bygningerne blevet gennemgået. Seks bygninger er besigtiget nærmere udefra og inde i bygningerne. Herefter er der zoomet ind på tre, som vurderes at have størst potentiale at arbejde med bevaringsmæssigt. To bygninger ligger i landsbyerne Lille Heddinge og Klippinge. Den tredje bygning ligger mellem Skørpinge og Havnelev. Bygningerne er meget forskellige i forhold til historik, omfang, omgivelser m.m. Derfor er det også forskelligt, hvad de egner sig til at demonstrere og opfylde af formål. Bygningerne er af den tilknyttede arkitekt vurderet i forhold til ni parametre/værdier: Arkitektonisk, kulturhistorisk, miljømæssig, bærende bevaringsværdier, bolig, demoprojekt og samlingskraft. Til orientering er arkitektens rapport vedlagt som bilag. (Bemærk at analysemodellen i rapporten, der opregner forskellige værdier, er opstillet således, at den højeste værdi er tættest centrum af modellen.)

Vurdering af bygningernes potentiale

Bygningen i Klippinge egner sig især til at få et nyt almennyttig formål til gavn for udviklingen i Klippinge og ejer har interesse i at afhænde bygningen. Klippinge har hverken forsamlingshus, beboerhus eller andre lignende bygninger, som kan bruges til fælles aktiviteter for byens beboere. Bygningen er dog mindre egnet til demonstration, da det er begrænset

hvor meget, der er at arbejde med i forhold til bevaring og bæredygtige materialer. Desuden er bygningen ikke egnstypisk, og der er ikke udsigt til, at den vil fremstå som et pragteksempel, der vil trække besøgende til som demonstrationshus.

I Lille Heddinge er der tale om et kompleks af gårdbygninger med stuehus og stalde, som har egnstypiske og materialemæssige kvaliteter og er beliggende i et udpeget kulturmiljø. Det kunne egne sig til en art eksperimentarium for kridtsten, hvor forskellige aktører søges inddraget med læring og formidlingsformål. Her er udfordringen bl.a., at bygningen fortsat er i privat eje, og der er tale om et meget stort bygningskompleks.

Boligen ved det tidligere mejeri mellem Skørpinge og Havnelev har egnstypiske kvaliteter i originale materialer (kridtsten) og en række oprindelige detaljer, som der kan arbejdes med i forhold til bevaring. Ejer er dog allerede godt i gang med bevarende vedligehold og har ikke planer om at afhænde bygningen, selvom den ikke anvendes aktuelt. Bygningen ligger ikke i et landsbymiljø.

Mange af de øvrige screenede bygninger har vist sig at være i så dårlig stand, at en gennemgribende istandsættelse vil være meget omkostningstung og ikke udgøre et eksempel på god praksis, som er realistisk at efterfølge. Heller ikke i forhold til at forfølge tanken om at sætte husene i stand mhp. salg til bolig.

Vurdering og anbefalinger i forhold til projekt-idéens realisering

På baggrund af den foreløbige undersøgelse vurderer forvaltningen følgende:

- På et overordnet plan er der gode takter i projektidéen, da det er relevante formål, som kommunen forfølger, men vurderingen af bygninger viser, at det er vanskeligt via ét projekt og én bygning at imødekomme alle de overordnede formål.
- Det anbefales i stedet at forfølge formålene i mindre og adskilte initiativer, som på forskellig vis kan demonstrere god praksis til efterfølgelse.
- Det er et vanskeligt udgangspunkt, når kommunen som aktør leder efter en relevant bygning. Denne tilgang mangler lokal forankring. Det vil være en bedre proces, hvis et projekt vedr. istandsættelse af bygning i en landsby vokser frem fra ejere eller en gruppe af borgere, som ønsker at samarbejde og være med til at drive projektet.
- Det er en fordel, hvis kommunens rolle bliver af mere understøttende og faciliterende karakter med viden om det lovgivningsmæssige, fondsansøgninger, udvikling af samarbejde på tværs af foreninger, borger og entreprenører mv.
- Fremtidig anvendelse, ejerskab og drift af bygningen er udfordrende med kommunen som projektejer.
- Det forventes at være svært at søge ekstern støtte, dels hvis der ikke er en relevant bygning at tage afsæt i, og dels hvis der udsigt til, at bygningen skal sælges som bolig, og hvis projektidéen ikke er skarp nok.

Forslag til konkrete mindre initiativer

Forvaltningen foreslår, at der arbejdes videre med mulighederne i at demonstrere god praksis og bæredygtighed via bygninger, men anbefaler at det sker gennem mindre og mere særskilte initiativer, der kan bidrage til at bevare og udvikle landsbyernes bygningsmæssige kvaliteter og inspirere til mere bæredygtigt byggeri i Stevns.

Det foreslås, at der i 2025 påbegyndes et arbejde med at:

- planlægge åbne arrangementer i landsbyer i samarbejde med bylaug/borgerforeninger om arkitektur og bygninger, der kan inspirere og sætte fokus på vedligehold og bevaring
- forberede muligheden for at etablere en bygningspræmiering, der kan sætte lys på gode eksempler og lokal stolthed

Initiativerne koordineres/kombineres med de tiltag, der tidligere er besluttet at begynde i 2025, som opfølgning på anbefalingerne fra Udvalget for bæredygtige boliger:

- opdatering af kridtstensfolder
- opdatering af arkitekturpolitik

Fra 2026 og de kommende år kan der tages stilling til at følge op med konkrete mindre initiativer:

- Opdyrke og formidle ”lokale ambassadører”, der er indehavere af gode eksempler på henholdsvis bevaring af ældre bygninger, håndtering af kridtstenshuse og brug af nye typer byggematerialer/genanvendelse, for at skabe synlighed og inspirere andre borgere
- Oprette støttemulighed under Landsbypuljen, der giver mindre tilskud til istandsættelser af bevaringsværdige bygninger, med refusion fra statens pulje til landsbyfornyelse. Kommunen bakker herved konkret op om bevaring

af bygningskultur i landsbyerne, som mange andre kommuner allerede gør brug af.

- Invitere til åben arkitektkonkurrence om fx fremtidens gårdbygninger i landsbyen, hvor man i samarbejde med ejer inviterer eksterne aktører ind og viser Stevns frem.
- Demonstration af nye typer klimavenlige byggematerialer i kommunale bygninger.

Økonomi

Der er afsat 100.000 kr. til at undersøge projekt-ideen om demonstrationshuset, hvoraf der er forbrugt 24.000 kr. Det foreslås, at anvende det resterende beløb til at igangsætte de ovenstående alternative initiativer i 2025.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser, idet udgiften kan afholdes indenfor eksisterende budget.

Bilag

Dagsordenspunkt_Projektidé om demonstrationshus for bæredygtigt byggeri og landsbyudvikling - Beslutning

20250702_v2_Forundersøgelse_SISA (1)

Punkt 695: Status for landsbykoordinator - Orientering

01.00.00-G01-8-22

Resume

Landsbykoordinatoren deltager på udvalgsmødet og giver en kort orientering om arbejdet med landsbyer. Der bliver vist et oplæg, som efterfølgende tilføjes sagen som bilag.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Med afsæt i budgetaftalen fra 2023 og frem har Stevns Kommune siden januar 2023 haft en Landsbykoordinator. Koordinatorens opgaver er primært følgende:

- Sekretariatsopgaver for Landsbyforum Stevns
- Understøtte projekter, udvikling og fællesskaber i landsbyerne
- Bindeled til samarbejde mellem landsbyer og kommune
- Tovholder på udvikling af landsbystrategi for kommunen generelt og lokale strategier for den enkelte landsby

I forbindelse med udvalgsmødet vil Landsbykoordinatoren blandt andet give udvalget en orientering om status på:

- Samarbejde med Landsbyforum
- Lokale landsbystrategier og lignende
- Samarbejde med Forsamlingshuse
- Tilskud fra Landsbypuljen

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ikke relevant for sagen.

Bilag

BILAG Status - Landsbykoordinator sept 2025

Punkt 696: Igangværende planlægning/lokalplan - Orientering

01.02.00-P21-3490-14

Resume

Udvalget for Plan, Miljø og Teknik orienteres om igangværende lokalplaner og kommuneplantillæg samt status på de enkelte planer.

Sagens gang

Udvalget for Plan, Miljø og Teknik -

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. Skema for igangværende lokalplaner og planlægning samt orienteringspunkter tages til efterretning.

Beslutning

Udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Plan Miljø og Teknik orienteres om igangværende planlægning, Lokalplaner og kommuneplantillæg samt status på de enkelte planer. Oversigten fremgår af bilag. Af oversigten fremgår hvornår lokalplansagerne har været politisk behandlet, således at det er muligt for interesserede at fremsøge referater på Stevns kommunes hjemmeside.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ikke relevant for sagen.

Bilag

sagsoversigt_11.08.2025

Punkt 697: Nyt plangrundlag for lokalplan 5.05 ved Strøby strand/Anmodning - Beslutning

01.02.05-P16-98-24

Resume

Udvalget for Plan, Miljø og Teknik skal beslutte, om der skal udarbejdes nyt plangrundlag for nuværende lokalplan 5.05 for sommerhusområde ved Strøby Ladeplads. Udvalget har på møde d. 3. december 2024 allerede besluttet, at der skal udarbejdes ny samlet lokalplan for nuværende lokalplaner 5.03 og 5.04 for sommerhusområde ved Strøby Ladeplads.

Sagens gang

Udvalget for Plan, Miljø og Teknik -

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. den nuværende lokalplan 5.05 indgår sammen med lokalplanerne 5.03 og 5.04 i en ny og samlet lokalplan for området
2. de berørte grundejere i givet fald orienteres herom

Beslutning

Udvalget godkender indstillingerne.

Beskrivelse af sagen

Forvaltningen anmoder om at inkludere lokalplan 5.05, som dækker G/F Jernets område, i arbejdet med at revidere sommerhus-lokalplanerne omkring Strøby Ladeplads.

Udvalget for Plan, Miljø og Teknik godkendte anmodning om at starte planarbejdet op på udvalgsmøde 3. december 2024. På daværende tidspunkt dog kun for lokalplanerne 5.03 og 5.04. Siden har der været afholdt to for-borgermøder for henholdsvis repræsentanter for grundejerforeninger og et for alle grundejere og andre interesserede.

Dialogen på begge møder indikerede, at der var opbakning til at inkludere lokalplan 5.05 i arbejdet med at revidere plangrundlaget.

Årsagen til, at lokalplan 5.05 ikke var inkluderet til at begynde med, skal findes i baggrunden for at revidere lokalplanerne. Det har hidtil kun handlet om at få opdateret og ajourført bebyggelsesregulerende bestemmelser, som i sin nuværende form har betydet, at man har skulle søge om dispensation fra bl.a. bebyggelsesprocent og at sagsbehandlingstiderne for byggesager har været unødigt lange af den grund. Desuden var der et ønske om at skabe klarhed over, hvilke regler, der har været og er gældende for grundejere pga. de mange dispensationer. Forvaltningen har tidligere vurderet, at udfordringerne med de kringledede byggesager, behandlingstider o.l., ikke har været så stort et problem i lokalplan 5.05 og derfor har forvaltningen undladt at tage den op til revidering.

Nu viser der sig et behov for at revidere lokalplanen pga. af stigende regnvandsmængder og skybrudssikring. En ny lokalplan for sommerhusområdet kan desuden regulere bevaring af træer, som spiller en vigtig rolle i at gøre sommerhusgrundene mere robuste overfor store mængder regnvand.

Samlet set vurderer forvaltningen, at det er hensigtsmæssigt at udarbejde en revideret lokalplan for hele området – altså lokalplanerne 5.03, 5.04, 5.05. Der vil blive tale om en ret stor lokalplan, som skal tage højde for store lokale forskelle i sommerhuskvartererne langs Kystvejen og det er derfor hensigten at arbejde med et lokalplanforslag med flere delområder.

Vandhåndtering

Området er spildevandskloakeret.

Plangrundlag

Lokalplanområdet er kommuneplanrammelagt i ramme 3 S1 og udlagt til sommerhusområde. Lokalplanområdet fastholdes som sommerhusområdet med et nyt plangrundlag og overgår ikke til byzone.

Høring

Der har været afholdt for-borgermøde for repræsentanter fra alle grundejerforeninger ved Strøby ladeplads d. 22. januar 2025 og ordinært for-borgermøde for alle grundejere d. 22. april 2025.

Da der allerede har været afholdt to for-borgermøder og da der er tæt løbende dialog med grundejerforeninger i lokalplanområderne, planlægges der ikke for-borgermøde for tilføjelsen af lokalplan 5.05.

Retsgrundlag

planloven

lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter (VVM)

Økonomiske konsekvenser og finansiering

ikke relevant for sagen

Bilag

Dagsordenspunkt Nyt plangrundlag for lokalplan 5-03 og 5-04 ved Strøby strand
Anmodning - Beslutning

Punkt 698: Detailhandelsanalyse 2025 - Orientering

01.02.03-P05-1-24

Resume

Stevns Kommune har i 2025 fået udarbejdet en ny detailhandelsanalyse. Udvalget for Plan, Miljø og Teknik samt Udvalget for Job, Social og Fritid orienteres om analysens konklusioner og den videre bearbejdning af analysen.

Sagens gang

Udvalget for Plan, Miljø og Teknik - Udvalget for Job, Social og Fritid

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Stevns Kommune har de seneste par år modtaget flere henvendelser fra dagligvarekæderne med ønsker om udvikling af de eksisterende dagligvarebutikker samt ønsker om opførsel af nye butikker. Særligt i Store Heddinge er der mange udviklingsønsker indenfor dagligvare- og udvalgsvaresektoren.

Set i lyset af at handelslivet i Store Heddinge bymidte er udfordret med tomme butikker og at kommunalbestyrelsen netop ønsker at arbejde strategisk og helhedsorienteret med at løse nogle af disse udfordringer, er der behov for at få et nyt overblik og status på udviklingen i hele detailhandelssektoren, både i Store Heddinge og i resten af kommunen. På Udvalget for Plan, Miljø og Teknisk møde d. 1. oktober 2024, hvor også medlemmer fra Job, Social og Fritid deltog, igangsatte udvalgene derfor arbejdet med en ny detailhandelsanalyse. Analysen blev igangsat med ekstra fokus på Store Heddinge bymidte.

Detailhandelsanalysen er udarbejdet af Sweco i løbet af første halvår 2025. Analysen præsenterer nye data og danner et øjebliksbillede af handelsbalancen og den nuværende detailhandelssituation i Stevns Kommune. Analysen indeholder desuden en ny opgørelse af detailhandelsrummeligheden i kommunen. Rummelighedsopgørelsen er indarbejdet i Kommuneplan 2025.

Sweco foreslår i analysen, at man i den fremadrettede strategiske planlægning for bymidten differentierer mellem forskellige zoner (se zonekortet figur 14.9 i Bilag 1 - Detailhandelsanalyse 2025, side 83). Indenfor disse zoner er der forskellige krav til hvilke funktioner, der kan etableres i bygningernes stueetager ud mod byens gader og offentlige rum. Dette kan f.eks. være med til at sikre, at der kun etableres åbne, publikumsrettede funktioner i stueetagerne rundt om Nytorv. En sådan differentiering vurderes at være i god tråd med intentionerne i både Lokalplan 23 og Udviklingsplan for Store Heddinge.

Forklaring af zonerne på kortet, figur 14.9:

Centrale områder (rød zone på kortet) = her tillades fortrinsvis butikker og restauranter i stueetagen

Sekundære områder (hvid zone på kortet) = her tillades kundeorienterede serviceerhverv og detailhandel med aktive facader i stueetagen

Øvrige områder (grå zone på kortet) = her tillades blandede funktioner, her må der også være liberale erhverv og boliger i stueetagen

Samtidig peger detailhandelsanalysen på en række udfordringer og anbefalinger til det fremadrettede arbejde med strategisk planlægning af detailhandlen og bymidterne. Konkret peger den på fire nøgleindsatsområder inden for byplanlægning, strategisk bymidteudvikling, turisme og samarbejde, som kan styrke handelslivet i Stevns Kommune.

Inden for hvert indsatsområde foreslås en række virkemidler og konkrete handlinger, der kan understøtte en positiv udvikling:

1) Udnyt stevnsboernes forbrug bedre

- *Udvalgswarehandlen i Stevns Kommune bør styrkes. Udvalgswarehandlen er præget af skarp konkurrence med detailhandlen i især Køge og Næstved samt nethandlen, og at langt størstedelen af udvalgswareforbruget går ud af kommunen. Der er potentiale for vækst og udvikling, hvis mere af handlen kan holdes i kommunen.*
- *Tiltræk manglende kædebutikker. Kædebutikkerne appellerer til en bred forbrugerskare og tiltrækker generelt kunder fra et større opland end de uafhængige butikker, og tegner sig derfor generelt for langt størstedelen af omsætningen. Potentialet for kædebutikker er størst i Store Heddinge, hvor der er et vist lokalt kundegrundlag og samtidig tilstrækkelig afstand til udbuddet i Køge og Næstved. Potentialet vurderes at være størst inden for boksbutiksesegmentet og inden for brancherne hus-, have- og fritid.*
- *Afvej fordele og ulemper inden planlægning for detailhandel uden for bymidterne. Der er behov for nøje afvejning, inden der træffes beslutning om planlægning for nye udvalgswarebutikker uden for bykernen, f.eks. i Store Heddinge. Ny detailhandel vil på den ene side bidrage til et mere varieret butiksudbud, øge den samlede omsætning og forbedre handelsbalancen, men vil på den anden side kunne få konsekvenser for handels- og bylivet i bykernen, der i forvejen er sårbart overfor et øget konkurrencepres. Et eksternt butiksområde er ikke løsningen på udfordringerne for handelslivet i Store Heddinge bykerne.*

2) Hent mere fra turismen

- *Træk turister og besøgende ind i bymidterne. Der er potentiale for øget omsætning, hvis turister og besøgende i større grad kombinerer turen til besøgsmålene og sommerhusene med en tur til f.eks. Store Heddinge bymidte. Men det forudsætter samtidig, at Store Heddinge, der i dag ikke har det rette udbud og ikke er tilstrækkelig "turismegjort", bliver klar til at tage imod. Det betyder, at der skal være mere at komme efter.*
- *Mere handel, hvor turisterne færdes. Hvis turister og besøgerne ikke kommer til forretningerne, må de forretningsdrivende i højere grad komme til turisterne, dvs. placere sig, hvor turisterne i forvejen færdes. Det turismemæssige potentiale på Stevns ligger langs klinten, og det er her turismeudviklingen er fokuseret for at skabe en stærk destination.*
- *Sælg til turisterne – også når de er rejst hjem. Der er behov for at turisterne bliver længere og i højere grad eksponeres over for detailhandlen, når de skal "hjem" til hotellet eller ferielejligheden. En anden tilgang er at eksponere turisterne overfor detailhandlens produkter online efter de er rejst helt hjem.*

3) Understøt levende bymidter

- *Placér offentlige funktioner centralt. Offentlige funktioner som f.eks. bibliotek, rådhus og skole bidrager til bylivet og kan med fordel orientere sig mod byen og byrummene. Foruden placering og fysisk indretning af offentlige funktioner kan der være potentialer i at samtænke offentlige og private funktioner, f.eks. fælles offentlig/private mødelokaler eller madordning hos byens spisesteder.*
- *Koncentrér kundeorienterede erhverv. Detailhandel og kundeorienterede serviceerhverv har fordel ved samlokalisering. Derfor anbefales det overordnet set, at handlen i de enkelte byer koncentrerer. Det gælder bl.a. handelslivet i Store Heddinge bymidte. Det anbefales, at Stevns Kommune gennem planlægningen sikrer, at nye kundeorienterede serviceerhverv ligesom detailhandlen som udgangspunkt henvises til placeringer i centerområder, hvor de indgår i synergi og konkurrence med det øvrige handels- og byliv.*
- *Skab mulighed for andre anvendelser i sekundære dele af bymidterne. Der anbefales balancerede og differentierede anvendelsesbestemmelser for de forskellige dele af bymidterne. På de allermest centrale dele anbefales et krav om, at stueetagen anvendes til detailhandel eller restauration, på de sekundære dele tillades et bredt udsnit af kommercielle anvendelser, herunder også liberale erhverv såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglere, klinikker, fitnesscentre og lignende, men med et krav om at facader skal fremstå udadvendte. I evt. øvrige dele af bymidterne tillades også boliger i stueetagen.*
- *Styrk bymidterne med opholdskvaliteter. Bymidterne skal udover det rette miks af butikker, spisesteder mv. kunne tilbyde et attraktivt miljø med mulighed for at nyde bylivet eller være aktiv i byens rum. I takt med at nethandlen vinder markedsandele, stiger betydningen af et hyggeligt, attraktivt og levende bymiljø, hvor shopping kan kombineres med andre oplevelser og aktiviteter.*

4) Øget samarbejde mellem handelslivets aktører.

- *For at udnytte ressourcerne bedre kan der være et potentiale i, at borger- og erhvervsforeninger samarbejder på tværs af byer. Et samarbejde kan handle om koordinering af arrangementer, at deles om udstyr, videns- og erfaringsudveksling mv.*

- *Der er behov for Stevns Kommune som en tættere partner ift. fysisk forskønnelse, parkering og andre tiltag, der understøtter handelslivet. Samtidig er der behov for at inddrage ejendomssejere, som skal tage en mere aktiv rolle i udviklingen i Store Heddinge bymidte og samarbejde på tværs af ejendomsskel, herunder om aktivering af tomme lokaler.*
- *For at udnytte synergier mellem handel og turisme kan der være behov for dialog og samarbejde mellem handels- og turismens aktører, f.eks. ved fælles markedsføring, kampagner og events.*

Store Heddinge

Detailhandelsanalysens sidste afsnit sætter fokus på Store Heddinge bymidtes potentialer og udviklingsmuligheder, blandt andet i forhold til udvikling og forbedring af:

- bymidtens byrum
- de kundeorienterede erhverv
- bymidtens tomme lokaler
- kultur-, fritid- og foreningsliv
- bymidtens kulturarv og arkitektur
- facader og skiltning
- biltilgængelighed og parkering
- cyklende, gående og rejsende med kollektiv transport
- ejerforhold og samarbejder på tværs af disse
- turismen i bymidten

Samlet rummer detailhandelsanalysen mange spændende bud på, hvordan der kan arbejdes videre med at forbedre planforholdene for detailhandel i Stevns Kommune, og hvor der er potentialer til at skabe et bedre grundlag for mere detailhandel. I analysen anbefales også øget samarbejde med handelslivets aktører. Det falder godt i tråd med, at der allerede fra denne sommer afprøves et udvidet samarbejde med midlertidige tiltag i Store Heddinge. Erfaringer herfra vil blive evalueret.

Det forventes, at Stevns Kommunes Kommuneplan 2025 behandles på de politiske møder i november i år. Herefter skal der igangsættes en ny proces med udarbejdelse af Kommuneplan 2029. Denne proces sættes i gang med udarbejdelse af en ny planstrategi. Forvaltningen vil derfor i forbindelse med det indledende arbejde med planstrategien indarbejde detailhandelsanalysens anbefalinger. Udvalget for Plan, Miljø og Teknik vil blive forelagt en sag herom primo 2026.

Retsgrundlag

Planloven

Fingerplan 2019

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ikke relevant for sagen

Bilag

Bilag 1_Stevns Kommune, detailhandelsanalyse 2025_v4.0_0

Punkt 699: Status Det Grønne Strøg i Rødvig - Orientering

01.00.05-P20-1-24

Resume

Der gives en status for arbejdet med udarbejdelse af helhedsplan for Det Grønne Strøg og præmisser for det videre arbejde, hvor undersøgelse af jordforurening og åbning af Lejdebækken er væsentlige elementer. Arbejdet med helhedsplanen har været i gang over længere tid og ideer og forslag fra workshopen med borgerne i februar 2025 er vigtigt afsæt for forvaltningens videre arbejde. Helhedsplanen skal ud over at være et grøn rekreativt område for borgerne med plads til bevægelse og fremme af sundhed også knyttes an til en samlende fortælling om Rødvigs historie med fokus på lokalhistorie om Rødvig som Jernbaneby og Flinteovnen, som er en central kulturhistorisk ressource i området.

Sagens gang

Udvalget for Plan, Miljø og Teknik - Udvalget for Job, Social og Fritid

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse af sagen

På Kommunalbestyrelsen møde 29. august 2024, blev der i budgettet for 2024 og 2025 afsat 300.000 kr. for hvert år til det grønne område omkring den gamle station i Rødvig. Med denne sag gives en status for arbejdet mhp. at orientere begge udvalg om den kommende borgerinddragende proces.

Tidligere på året (11/2-2025) blev der i samarbejde med Københavns Universitet afholdt en workshop med velbesøgt deltagelse af borgerne. Førsteårsstuderende fra landskabsarkitektuddannelsen havde ophængt deres eksamensopgave med plancher over, hvordan Det Grønne Strøg kan anvendes. Borgerne deltog aktivt og bidrog med idéer og input til, hvordan området bedst kunne udvikles til gavn for lokalsamfundet. På mødet kom der også ideer til aktiviteter, som ligger uden for det grønne område ved stationen. Forvaltningen er ved at samle op de mange ideer fra workshopen. Der udarbejdes i den forbindelse en hvidbog i en pixi-udgave, hvor ideerne fra workshopen samles indenfor temaer og der tages stilling til deres potentiale til at kunne indarbejdes i en samlet helhedsplan for Det Grønne Strøg.

Udarbejdelse af helhedsplan

Helhedsplanen vil indeholde en oversigt over Det Grønne Strøg, hvor stier, bænke og andre aktiviteter placeres visuelt. Helhedsplanen vil fungere som et udkast til det kommende borgerinddragende arrangement, hvor planen præsenteres og drøftes med borgerne. I samarbejde med Center for Erhverv, Kultur og Turisme arbejdes på at skabe en samlende fortælling, som binder Det Grønne Strøg sammen med historien om Rødvig, den gamle station, de nedlagte jernbaneskiner og historien om flintovnen, som er en central kulturhistorisk ressource i området. Fortællingen vil sætte fokus på sammenhængen mellem lokalhistorie, natur, sundhed og kultur.

Der er flere elementer i Det Grønne Strøg, som har betydning for, hvordan arealet kan udvikles til et grønt rekreativt område. Først og fremmest undersøges forureningsgraden på arealet. Dette arbejde pågår med hjælp fra et konsulentfirma, som tager prøverne og analyserer dem. Afhængig af udfaldet af analyserne vil det have indflydelse på, om det er muligt at bearbejde jorden og arealerne og om der er sundhedsskadelige forhold, der skal tages højde for.

Fritlægning af Lejdebækken var et ønske fra flere grupper til workshopen i februar. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vand har medtaget den sydlige del af Lejdebækken i Vandområdeplanerne 3.2. Dette fremgik af kommunens høringssvar, som var bilag til sagen om høring af Vandområdeplanerne på møde for Udvalget for Plan, Miljø og Teknik den 10. juni 2025. I forhold til tidsperspektivet for Vandområdeplanerne, har Styrelsen for Grøn Arealomlægning og

Vandmiljø meddelt, at Vandområdeplanerne og forslag til indsatser dvs. åbning af Lejdebækken forventes vedtaget ultimo 2025.

Såfremt åbning af Lejdebækken bliver en indsats i Vandområdeplanerne, vil vandløbsprojekterne under finansieret gennem en kombination af statslige tilskud og kommunale midler. Den statslige støtte dækker udgifter til forundersøgelser, projektering, anlægsarbejder samt erstatninger til berørte lodsejere. Desuden kan der ydes støtte til miljøovervågning for at dokumentere projekternes effekt. Kommunen bidrager med medfinansiering, særligt til lokale tilpasninger eller tiltag, der ligger ud over statens tilskudskriterier.

Første fase af arbejdet med Det Grønne Strøg afsluttes med beslutning om helhedsplan for området og forslag til anvendelse af de afsatte midler. Første fase forventes desuden afsluttet med anbefalinger til, hvordan Det Grønne Strøg kan udvikles på et senere tidspunkt. Afhængig af udfaldet af styrelsens arbejde med at åbne Lejdebækken samt resultater af jordprøverne vil det indgå i en ny fase.

Borgerinddragelse

Forvaltningen indstiller, at der laves en borgerinddragende proces i uge 41. Det vil passe ift. at få afsluttet det forberedende arbejde med udarbejdelse af en helhedsplan og skabe en samlet fortælling. Workshops bliver tirsdag d. 7/10-25 og torsdag d. 9/10-25 først på aftenen samt lørdag d. 11/10-25 formiddag med maks. 50 deltagere pr. workshop.

Der arbejdes ud fra følgende koncept for den borgerinddragende proces:

- Udstille plancher udarbejdet af studerende fra Københavns Universitet med forslag til, hvordan den sydlige del af Det Grønne Strøg kan bruges i samspil med de omkringliggende områder.
- Derudover vises forvaltningen udkast til helhedsplan, hvor borgernes forslag fra februar 2025 er indarbejdet. Forvaltningen arbejder med at kombinere det med en tur med de fremmødte borgere på arealerne, hvor borgerne får mulighed for at spørge ind til indholdet i masterplanen og give tilbagemeldinger.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ikke relevant for sagen.

Punkt 700: Diverse - Udvalget for Plan, Teknik og Miljø - Orientering

00.01.00-G01-15-21

Resume

Eventuelt/diverse orienteringer.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. emnerne drøftes/tages til efterretning.

Beslutning

Udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse af sagen

Eventuelt, herunder bl.a.:

1. Grøn Trepert: For lokal trepart Østersøen er teknikkergruppen foreløbig færdige med at indtegne skitseprojekter i omlægningsplanen, og omlægningsplanen skal godkendes af lokal trepart den 27. august 2025. For lokal trepart Køge Bugt indtegnes der fortsat i MARS, og der er frist for indtegninger den 18. september 2025. Når omlægningsplanerne er forhåndsgodkendt, forelægges planerne for SGAV, inden den endelige politiske behandling ved kommunerne.
2. Planklagenævnet har truffet afgørelse om klage over mangelfuldt kommuneplantillæg for udvidelse af centerområde i Hårlev. Afgørelse fra Planklagenævnet er vedlagt som bilag og desuden er vedlagt et bilag, hvor der redegøres kort for afgørelsens indhold og status på forvaltningens dialog med bygherre.
3. Batteriparker.
4. Årshjul for Plan, Miljø og Teknik er vedlagt som bilag

Bilag

PMT Årshjul august 2025

Notat om Planklagenævnets afgørelse om udvidelse af rammer for detailhandel i Hårlev

Afgørelse

Punkt 701: Godkendelse af referat

00.22.04-I00-1-15

Resume

Godkendelse af underskriftsark for Udvalget for Plan, Miljø og Teknik

Beslutning

.