

Lokalplanforslag for Højerup

Beskrivelse og mål for udviklingen i Højerup

Højerup er overvejende en boliglandsby. Herudover rummer byen i dens østlige del ved Stevns Klint, to kirker, lokalhistorisk museum, restaurant, Højeruplund Mindelund og et af Danmarks største gadekær.

Landsbyen ligger i jævnt terræn, svagt faldende mod øst. Den oprindelige landsby ligger langs Højerup Bygade, Hybenhøjvej ved gadekæret, og inderste del af Hærvejen.

Senere bebyggelse ligger i byens udkant mod nord omkring Fyrvangen og langs den østlige del af Højerup Bygade over for Stevns Museum.

Eventuel fremtidig bebyggelse ønskes placeret mod vest imellem Østergårdsvej og Højerupvej, idet man ønsker at bevare det åbne land med den frie udsigt til havet.

Det oprindelige gadenet, gadekær og landsbystruktur i øvrigt er bevaret og mod vest omkring landsbyen ses stjerneudstyknngen stadig. Det mønster ønskes bibeholdt.

Byen er et velbesøgt turistmål med sin beliggenhed ved Stevns Klint og den historiske Højerup Kirke fra o. 1250-1300 samt Stevns Museum. Kirken ligger helt ud til Østersøen, på den yderste rand af klinten, der her har 24-28 m høje og stejle skrænter.

Højerup gamle kirke ophørte som kirke i 1910 på grund af nedstyrtningssfare, og de kirkelige handlinger blev overført til den nye kirke, som blev indviet i 1913. Begge kirker er opført i kridtsten fra Stevns Klint, hvorfra der førhen, antagelig siden o. 1200-tallet har været en større "industri" med at bryde og bearbejde kridtsten, hvilket den megen bebyggelse i kridtsten særligt i Stevnsområdet vidner om.

Landsbyen rummer både kulturhistoriske og miljømæssige kvaliteter, særlig i beplantning og bebyggelse omkring gadekæret, kirkerne og kirkeomgivelserne, Lindealleen, Mindelunden og Stevns Klint, som er oplevelsesrige frilufts- og naturområder. Endvidere er der værdifuld beplantning, dels som afgrænsende levende hegn mod det åbne land, og dels som træer og levende hegn langs byens gader. For at bevare dette bybillede opfordrer man til at undgå plankeværk og lignende ud til offentlig vej og i stedet bruge levende hegn.

Landsbyen har flere værdifulde og bevaringsværdige bebyggelser fra før år 1800, dels flere gårde og huse opført som murede eller som bindingsværkshuse med strå- eller tagstensbeklædning på taget. Et eksempel herpå er det restaurerede såkaldte Fiskerhus ved Højerup gamle Kirke.

Herudover er der flere bevaringsværdige huse fra omkring år 1900, blandt andet den tidligere skole fra 1906, samt huse fra "Bedre Byggeskik"-perioden (1920'erne).

Gennem den videre planlægning er det hensigten at støtte byens miljøkvaliteter, der især knytter sig til den gamle bystruktur, ligesom bevaringsværdig bebyggelse, bevoksning, gadekær, fællesanlæg og friarealer skal sikres og plejes. Det er ikke hensigten, at der skal udføres nye samlede boligbebyggelser i byen. Af hensyn til byens udseende som helhed ønsker man at bevare det varierede landsbybillede, som rummer skiftende tiders former og materialer.

Herudover er det hensigten at sikre og forbedre bebyggelse fra før 1940'erne, samt sikre at ny bebyggelse udføres i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Endelig skal de trafikale forhold behandles i den videre planlægning.

Rammebestemmelse for område 4 B6 Højerup

1. Anvendelse

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål, offentlige formål samt mindre erhvervsformål. Man ønsker ikke egentlig hobbylandbrug. Man foreslår som nævnt ovenfor at der gives mulighed for udstykning mod vest imellem Østergårdsvej og Højerupvej i form af grunde på minimum 1200 m² og maximum 2500 m² med varieret byggeri i lokal byggestil. Der er bopælspligt i alle helårshuse.

2. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må, for hver enkelt ejendom, ikke overstige 25%.

Bebyggelsens højde må ikke overstige halvanden etage og 8,5 m.

Sadeltag bør være reglen med mulighed for dispensation efter høring. Udestuer, garager mm. dog undtaget.

Hvis hensynet til virksomhedens eller anlæggets drift taler for, kan enkelte bygninger eller bygningsdele tillades opført i større højde.

Der skal tages det nødvendige hensyn til grundvandsbeskyttelsen. Herunder henstilles det til byens beboere at minimere brugen af pesticider.

3. Bebyggelsens fremtræden

Man tilstræber et varieret landsbybillede og ønsker at undgå parcelhuspræg i forbindelse med evt. ny udstykning. Landsbybebyggelsens særlige miljømæssige kvaliteter skal søges fastholdt, særligt i forbindelse med nybyggeri, ombygning og vedligeholdelse således at:

- eksisterende bevaringsværdig bebyggelse opført før 1940 skal ved restaurering, ombygning og vedligeholdelse så vidt muligt udføres i form og udtryk svarende til bebyggelsens oprindelige stil og arkitektur for at sikre den bygningskulturelle arv og karakter.

- ny bebyggelse samt om- og tilbygning får en placering, udformning og materialevalg, som er i harmoni med den stedlige byggetradition.

4. Miljø

Det bæredygtige byggeri skal fremmes, herunder økologisk byggeri, alternative isoleringsmetoder, økologisk produktudvikling og miljørigtigt projektering støttes. Regnvandsopsamling (forberedelse til regnvandsanvendelse i bygningen), vandbesparelser, passiv og aktiv solvarme kan nævnes som elementer i en bæredygtig bebyggelse.

5. Friarealer og stier

Fælles friarealer såsom byjord, gadekær, græsarealer, fortove, stier og lign. skal registreres, fastholdes, plejes og være tilgængelige. Stierne skal være tilgængelige til fods og på cykel. Byjord må ikke afhændes.

Det markerede område omkring menighedssalen inddrages til byjord.

Karakterfuld beplantning inkl. træer, der er værdifulde i bybilledet, eksempelvis Lindealléen, Kastanjetræerne langs Præstegårdsvej, træerne foran skolen og Lindetræerne ved boldbanen søges bevaret.

Friarealer mod vej - private som offentlige - skal søges friholdt for oplagring af gamle bilvrak og lignende. Det bør tilstræbes at begrænse opstilling af containere, skurvogne og lignende til perioder med byggeaktiviteter

Planerne om en trampesti langs klinten og etablering af stier hertil, evt. ved fredning, ønskes fremmet mest muligt.

6. Gadekæret

Gadekæret ønskes kvalitetssikret. Et gadekærsudvalg udarbejder en plan for gadekærets istandsættelse.

7. Trafikforhold

Af fartbegrænsende hensyn foreslås byindgange ved Højerup Bygade Korsnæbsvej og Hærvejen markeret med brostensbælter - evt. markeret med et par træer eller buske i vejsiden.

I krydset Hærvej/Bygaden ønskes plantet et træ, så den kørende trafik deles.

Fortove ønskes renoveret i forbindelse med renovering af belysning.

Parkeringsforbud ved Lindealléen ønskes forlænget mod vest.

8. Energiforsyning

Alle former for energiforsyning er tilladt.

9. Belysning

Eksisterende gadebelysning ønskes fornyet i henhold til følgende forslag:

Belysningsklasse: E2

Lyspunktshøjde: 5,6 m, ensidig masteopstilling.

Armaturer:

Afskærmningsklasse: G6.

Blændingstalsklasse: D6

Vandalklasse:II

Ovenstående punkter i henhold til Vejdirektoratets vejbelysningsregler.

Farvegengivelse: RA 40 -59 (som nuværende)

Skumringsrelæ: Med negativ hysteres, som f.eks. Micro Matic type FC 6002.

Mastetype: rørmast.

Armaturtype: Som f.eks. Philips "Københavnearmaturet".

Man henstiller at man i sin private udendørsbelysning tager hensyn til omgivelserne, trafikanter og byen som helhed.

10. Zoneforhold

Området skal fortsat have zonestatus som landzone.

11. Øvrige zoneforhold

Området er beliggende i kystnærhedszonen. Strandbeskyttelseslinien på 300 m er gældende.

En del af området er beliggende i regionalt naturområde med jordbrugsinteresser.

En del af området er udpeget til særligt friluftsområde.

Man vil arbejde for at sikre den udsigt over åbent land til havet som er så karakteristisk for området og giver det dets særpræg - bl.a. den meget specielle udsigt fra Korsnæbsvej og fra Hærvejen.

Landskabets åbenhed er en væsentlig del af områdets herlighedsværdi og bør hverken begrænses af bebyggelse eller læhegnplantning.

Afstemning om hvor der kan være nybebyggelse i Højerup.



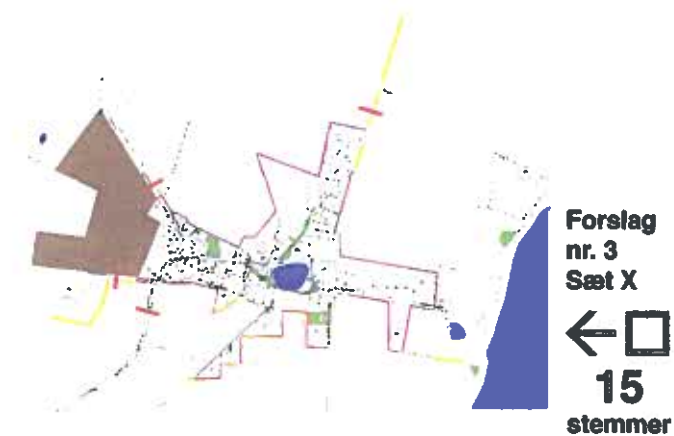
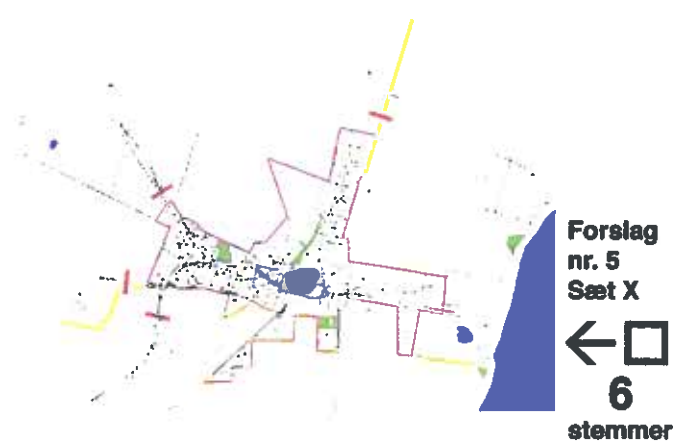
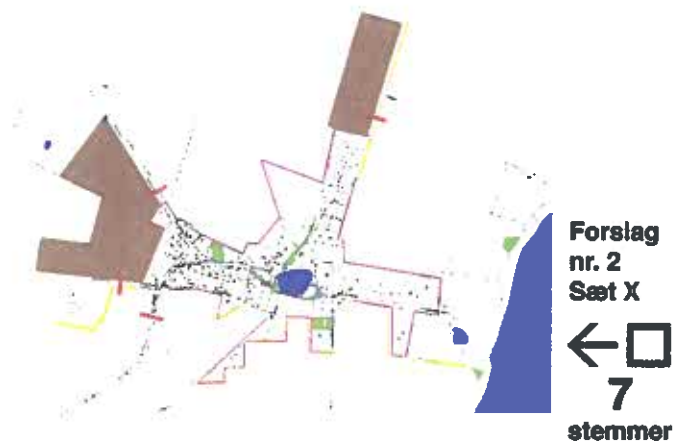
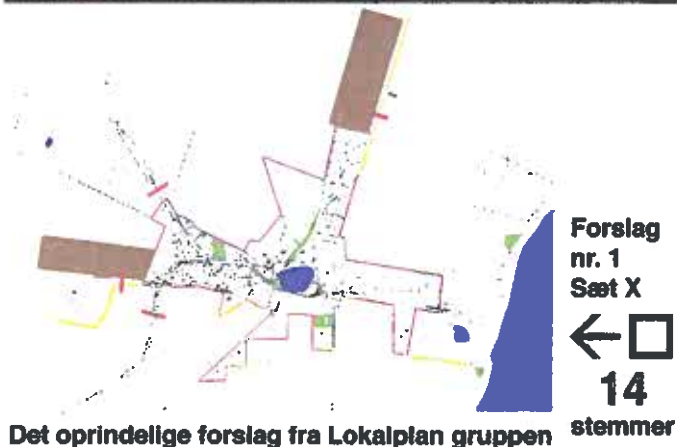
Højerup
Borgerforening

Der blev ved borgermødet om lokalplanen for Højerup sået tvivl om hvor ny bebyggelse kan ligge. Derfor afholdes der en ny afstemning!

Sæt kryds ud for det forslag der ønskes vedtaget:

(Ny bebyggelse er markeret med brun på på de forskellige kortforslag).

Aflever stemmeseddelen i postkassen (Stemmeurnen) på buslæskuret nær legeplads ved Højerup Bygade Vest. Seneste frist for aflevering af stemmeseddel er fredag d. 8/11-2002 kl. 24:00



- Byport
- Vand, Gadekær
- Byjord
- Udeigt (må ikke bebygges)
- Grænse for lokalplan
- Ny bebyggelse

Der blev afgivet 45 stemmer ud af 109

Stemmeseddelen er omdelt til alle husstande i Højerup Borgerforenings område