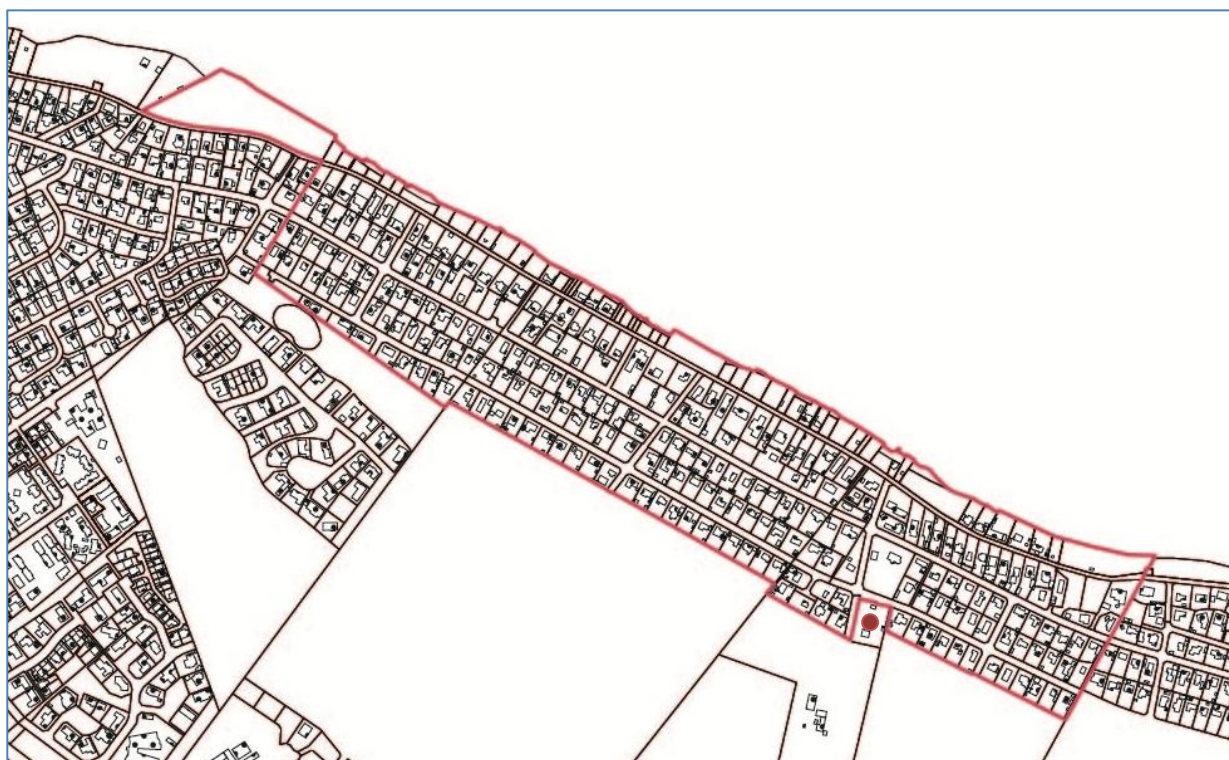


INDKALDELSE AF IDEER OG FORSLAG TIL PLANLÆGNINGEN FOR OVERFØRSEL AF SOMMERHUSOMRÅDE TIL HELÅRSBEBOELSE I STRØBY EGEDE

Stevns Kommune har igangsat planlægning for overførelse af en del af et sommerhusområde til helårsbeboelse i Strøby Egede. Inden vi går videre med planlægningen vil vi gerne give dig mulighed for at komme med forslag og ideer til projektet, efter planlovens § 23c.



● Lendrumvej 8

BAGGRUND

Stevns Kommune har i en årrække ønsket at omdanne et sommerhusområde i Strøby Egede til helårsbeboelse ved at ændre områdets zonestatus fra sommerhusområde til byzone. Der er stor efterspørgsel på boligområder i Strøby Egede og de eksisterende rammeområder er så godt som udbygget. Med Fingerplan 2017 blev der givet mulighed for, at overføre en del af området til byzone. Efterfølgende er der ved Landsplandirektiv af den 19. januar 2018 givet mulighed for at overføre den sidste del af området til byzone. Planarbejdet skal være afsluttet senest 24 måneder efter ikrafttræden af Fingerplan 2017, dvs. senest den 26. juni 2019.

Derudover er der planer om, at ejendommen på matr. nr. 9h Strøby By, Strøby, som ligger Lendrumvej 8 også bliver omfattet af den nye lokalplan og således overgår fra landzone til byzone.

Områdets afgrænsning kan ses af kortbilag 1 og udgør omkring 30,8 ha. Området omfatter 255 ejendomme, hvoraf 11 er eksisterende helårshuse. Af de 255 ejendomme anvendes over 50 % i dag som helårsboliger. Beboelsesejendommen som ligger i direkte tilknytning til sommerhusområdet og er på 2600 m².

Der er i 2017 og 2018 afholdt to afstemninger for henholdsvis område 1 og 2 om overførsel til helårsbeboelse. I begge tilfælde ønskede mere end $\frac{3}{4}$ af ejendommene at området overgik til helårsbeboelse.

Der har været afholdt et formøde d. 20. marts 2018 for det første område i forbindelse med opstart af lokalplanen, hvor ca. 65 borgere var mødt op. På mødet blev der orienteret om planprocessen og mulige konsekvenser ved en overførsel blevet præsenteret og debatteret. Oplægget fra formødet kan ses på:

https://stevns.dk/om-kommunen/hoeringer-offentliggoerelser#label_expand_1

ÆNDRING AF KOMMUNEPLANRAMMERNE

Området der skal overføres til byzone ligger i dag i kommuneplanens rammeområde 3 S2 og 3 S1 og er udlagt til sommerhusområde samt restauranter og dagligvarebutik til områdets forsyning. Kommuneplanen giver i dag mulighed for, at der kan bygges i 1 etage med en maks. højde på 5 m og en bebyggelsesprocent på 15 gældende for sommerhuse. For eksisterende helårshuse kan der bygges i 1½ plan i en højde på maks. 8,5 m og med en bebyggelsesprocent på 30. For hele området gælder, at grunde skal være minimum 800 m² ved en evt. udstykning.

Bestemmelserne i kommuneplanen giver i dag ikke mulighed for at anvende området til helårsbeboelse. Der skal derfor ud over en ny lokalplan også udarbejdes et kommuneplantillæg for området, som muliggør at området kan overføres til byzone ved lokalplanlægningen. Kommuneplantillægget ændrer ikke kun på den fremtidige anvendelse, men stiller nogle overordnede retningslinjer for lokalplanlægningen, herunder f.eks. om det skal være parcelhuse eller rækkehuse, maks. højde på byggeri, antal etager, bebyggelsesprocent mv.

DELTAG I DEBATTEN

I forbindelse med det videre planarbejde vil Stevns Kommune gerne have forslag og ideer til, hvordan området kan udvikles på bedste måde.

Forslag og ideer kan handle om:

- Hvad er det særlige ved Strøby Egede, som vi skal sikre og udvikle i forbindelse med planlægningen?
- Er der særlige hensyn der bør inddrages i planlægningen?
- Hvordan skal de bygningsregulerende bestemmelser se ud, som f.eks. hvor højt må man bygge?, hvor meget må man bygge på grunden? eller hvor tæt på skel må man bygge?, Hvilke tagformer kan tillades? mv.
- Skal der være mulighed for at grunde kan sammenlægges?
- Skal der være mulighed for at store grunde kan udstykkes til f.eks. rækkehuse?
- Hvad skal vi i øvrigt være opmærksomme på, når vi planlægger for helårsbeboelse?
- Skal de samme byggemuligheder gælde for hele området eller skal byggemulighederne tilpasses de konkrete forhold i områderne f.eks. hvor grundene er små?

Debatperioden strækker sig fra d. 14. december 2018 til d. 11. januar 2019

Har du en ide, et forslag eller bemærkninger til planlægningen for området, kan du sende dem til Stevns Kommune på lokalplan@stevns.dk eller til Stevns Kommune, Plan og Byg, Rådhuspladsen 4, 4660 Store Heddinge, så vi har dem senest **d. 11. januar 2019**.

Har du spørgsmål til debatoplægget kan du kontakte:

Stevns Kommune, Plan og Byg på lokalplan@stevns.dk eller på telefon 21 58 90 65.

DEN VIDERE PROCES

Stevns Kommune udarbejder forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, som bliver politisk behandlet af Kommunalbestyrelsen i februar. Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg vil herefter blive sendt i høring i 8 uger i perioden marts/april, hvor det vil være muligt at komme med et hørings svar. Der vil i høringsperioden blive afholdt et borgermøde. Lokalplan og Kommuneplantillæg forventes at blive endelig vedtaget på Kommunalbestyrelsen møde i juni 2019.