

HVIDBOG FOR LOKALPLAN NR. 186 STRANDROSEPARKEN

4. juni 2018

Emner/kategorisering af høringssvarenes indhold:

B: Bebyggelse og udstykning V: Trafikale forhold L: LAR Regbvandshåndtering F: Friaraler G: Generel bekymring A: Arkitektur

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|---|---|------|---|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| 1. | Peter Østersø Troldpilevej 1 4600 Køge | 1. Det ønskes at området under ingen omstændigheder bebygges, idet det påpeges at området har stor værdi som rekreativt naturområde. Desuden påpeges det, at bebyggelsens udtryk vil forringe området og alle bygninger i området. | G | Ad. 1. Der har været planer om at byudvikle i Strøby Egede på det pågældende areal tilbage fra før Kommunesammenlægningen. I Stevns Kommuneplan17 fremgår det, at kommunen vil styrke udviklingen og væksten i Kommunecentre og byudviklingsbyer. Det ville derfor ikke være i overensstemmelse med den overordnede planlægning at lade arealet henstå. | Ad 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. |
| 2. | Arne Sørensen Nimgårdshaven 2 4600 Køge Har indsendt flere høringssvar | 1. Der udtrykkes stor bekymring om oversvømmelse på det nordlige opsamlingssted af regnvand. Der påpeget at bassinet bør være dobbelt så stort. 1. Der udtrykkes bekymring for belægningsgraden af veje og terrasser i forhold til oversvømmelse af området 3. Der udtrykkes bekymring for oversvømmelse af gangstien og de nordligste hus omkring regnvandsopsamlingen. | L | Ad. 1. Bekymringen er real, da området som er oversvømmet på de vedhæftede billeder er det laveste punkt i hele området. Det er derfor at regnvandsbassinet er placeret netop der. Ad. 2. Bassinet vil blive anlagt som på tegning i lokalplanen, dog med grønt areal omkring, til indregnet klimafaktor. Når bassinet er anlagt vil risikoen for oversvømmelser være utrolig lav, bassinet vil have overløb til det eksisterende bassin i Nimgårds-udstyknngen og til hav. Et bassin med sådanne en regulering af niveauet, er den eneste løsning for Forsyningen at sikre mod oversvømmelser i forbindelse med skybrud. Stevns Kommune og Forsyningen er opmærksomme på problemet med overfladevand i den nordlige del af udstykningen og har derfor også regnet med en højere sikkerhedsfaktor i forbindelse med areal til bassinet. Ad. 3. Den gennemgående cykelsti skal flyttes op langs de nordlige ejendommen og vil samtidig blive hævet til nyt terræn i forhold til bassinkanten. Det betyder at området omkring kommende bassin areal vil blive hævet med min. 0,5 m og om nødvendigt få nedgravet dræn. | Ad 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. Ad 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen Ad 3. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen |
| 3. | Kirsten og Arne | 1. | B | Ad. 1. | Ad 1. |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|-----|--|---|------|---|--|
| | Sørensen Nimgårdshaven 2 4600 Køge | <p>Påpeger at udstykningen af Strandroseparken bør indeholde færre boliger og at 10 pr. hektar er mere passende. Dvs. at der højst bygges ca. 70 enheder.</p> <p>2. Påpeger bekymring for at hele Strøby Egede "plastres" til med boliger i stedet for at. gøre hele Stevns mere attraktiv.</p> <p>3. Udtrykker bekymring for</p> | | <p>10 boliger pr. hektar er et beregningsgennemsnit der bruges som vejledende tommelfingerregel i planlægningen af nye boligområder. Det er beskrevet i Kommuneplanen under afsnittet restrummelighed. Afsnittet omhandler hvorledes arealer til ny boligbygning på godt 60 hektar skal udnyttes til ca. 600 boliger.</p> <p>Vurderingen vil altid være afhængigt af det konkrete projekt og de fysiske forhold.</p> <p>Der af tale om bruttoarealet af de nye udlæg altså medregnet vejarealer, friarealer, regnsvandshåndtering ect.</p> <p>10 boliger pr. ha er et beregningsgennemsnit idet der regnes med ca. 5-8 åben/lav boliger pr. ha og ca. 20 tæt/lav boliger pr. ha.</p> <p>Forslag til lokalplan 186 Strandroseparken giver mulighed for at opføre 63 tæt/lave boliger og 32 åben/lav boliger på et areal på 7,4 hektar. 63 tæt/lav boliger optager med 20 boliger/ha 3,15 ha. Resterende 4,25 ha giver mulighed for 32 åben/lav boliger med en tæthed der svarer til mindre end 8 boliger/ha.</p> <p>B G</p> <p>Lokalplanforslaget følger Kommuneplanens retningslinier for boligbygning af i nye byudviklingsområder.</p> <p>Ad. 2. Det er ligeledes et spørgsmål om bæredygtighed ikke at udlægge nye byområder der er for tyndt bebygget. Hvorfor der også kan argumenteres for at arealet, netop fordi det ligger ved siden af Nimgården og det Nicolinelunden, sagtens kan bygges tættere end Nimgårdens etape 1.</p> <p>Ad. 3. Hvert år opdateres en boligprognose i Stevns</p> | <p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Ad 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad 3. Indsigelsen giver ikke anledning til</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|-----|---|---|-------------------------------------|---|---|
| | | <p>infrastrukturen og stiller spørgsmålstegn ved om der er plads i skolen, børnepasning, plejehjemmet og på vejene mm.</p> <p>Påpeger at det i Stevns tager ca. 10 år fra planlægning til evt. nye kommunale bygninger står færdige</p> | | <p>Kommune. Boligprognosen påser nye udstyknings, BBR oplysninger, befolkningsstilvækst ect. Prognosen bruges til at vurdere om der er behov for yderligere skole og institutionstilbud, kollektivtrafik ect.</p> | <p>ændringer i lokalplanen.</p> |
| 4. | Marie Karlshøj Mikkelsen Blåkløkkevej 29 | <p>1. Påpeger at omkringliggende natur og grønneområder skal indtænkes i planlægningen.</p> <p>2. Påpeger at der er risiko for at skabe gated communities fremfor et sammenhængende område. Der henvises til lokalplan 101 og Kommuneplantillæg 6 som en plan for et sammenhængende område.</p> <p>3. Antallet af boliger er for højt. 70 ville have været mere rimeligt.</p> <p>4. Den planlagte byggestil afviger fra resten af området. Her påpeges flade tage, tagpap og grønne tage. Samt at dobbelthusene kan opføres i 2 etager.</p> | <p>G</p> <p>G</p> <p>B</p> <p>A</p> | <p>Ad. 1 Lokalplanforslag 186 er en lokalplan der regulere de helt lokale forhold på matrikel 7q Strøby by Strøby. Her er indtænkt fx at stiftforbindelserne skal hænge sammen med omgivelserne. Stevns Kommune arbejder i øvrigt på en udviklingsplan der også inkluderer Strøby Egedes omgivelser.</p> <p>Ad. 2. Lokalplan 101 er et eksempel på en rammelokalplan hvor udviklingen er gået i stå og byherre har trukket sig ud af projektet der er derfor ikke blevet udarbejdet en lokalplan der spejler Nimgården som LP 101 lagde op til.</p> <p>Ad. 3. Der henvises til besvarelse af pkt. 3.1</p> <p>Ad. 4. Stevns Kommune mangler boligtilbud til ældre og enlige samt til børnefamilier der skal købe hus for første gang. Ligeledes har det været et gennemgående ønske at der bliver bygget varierende boligtyper og huse. Bebyggelsen er derfor planlagt således at en række af parcelhuse møder de eksisterende parcelhuse af hensyn til det omkringliggende parcelhuskvarter. Det arkitektoniske udtryk for den tæt/lave bebyggelse er moderne og dog indpasset de eksisterende omgivelser i skala og materialer. Det er derfor vurderet at planen</p> | <p>Ad 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Ad 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Ad 3. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Ad 4. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|----------|--|------|--|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>5. Delområde B ligger for tæt. Der mangler friareal, hvorfor der er risiko for at de nye beboere vil benytte det grønne område nord for den nye bebyggelse.</p> <p>6. Det påpeges at man ønsker at dele de grønne områder i de forskellige bebyggelser så længe at de grønne områder er ligeligt fordelt og der indenfor områderne er plads til alle. Ingen grundejerforeninger skal lide økonomisk overlast af at drifte et område der nødvendigt for andre.</p> <p>7. Der bør etableres overkørsel mellem grundejerforeningen Nimgården og Strandroseparken som der var planlagt for i lokalplan 101.</p> | | <p>arkitektonisk er indpasset de eksisterende omgivelser Den tæt/lave bebyggelse minder i arkitektonisk udtryk om fx rækkehusene foran centerbyggeriet Fra Arkitektur politikken: <i>I Strøby Egede er der enkelte eksempler på nyere bebyggelser, som er tilpasset området og alligevel har sit eget moderne udtryk. Det drejer sig bl.a. om rækkehusene foran centerbyggeriet.</i></p> <p>F Ad. 5. Delområde B består af 35 tæt/lav bebyggelse med sydvendte haver der ligger lige ud til et grønt fællesareal på 7546 m2. Desuden er området placeret i gåafstand til strand og ådal. Det er derfor forvaltningens vurdering at de nye beboere har tilstrækkelig adgang til grønne områder.</p> <p>F Ad. 6. Til workshoppen hvor der blev samlet input til udviklingsplanen gjorde flere borger opmærksom på at Nimgårdens grønne areal ofte står ubenyttet. Den største udgift ved at drifte et grønt område er vel at slå græs og beskære beplantning, uafhængigt af hvor mange der benytter arealet. Hvis det viser sig at Strandroseparkens nye beboere benytter arealet, kan der måske danne grundlag for at løfte arealet.</p> <p>V Ad. 7. Del-etaper i lokalplaner skal kunne fungere i sig selv. Lokalplan 101, etape 1 har fungeret i de sidste 8 – 10 år uden vendepladser og gennemkørende veje. Det fremgik i øvrigt af borgermødet afholdt den 3. marts 2017 at flere borgere ikke ønskede kørende trafik over stien mellem de to områder.</p> | <p>Ad 5. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Ad 6. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad 7. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |
| 5. | Anonymt | 1. Der foreslås at man fjerner nogle rækkehuse ift. nuværende planforslag 186, så rækkehusene kun bliver | B | 1. Forskellige boligtyper understøtter forskellige beboere. Der er ikke ønske om hverken fra Kommunalbestyrelsen eller fra bygherre om at | Ad 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|---|--|---------------------|--|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | bygget 2 og 2 ligesom de 14 dobbelthuse. Men med samme fordeling på arealet som planforslag 186. Så nedbringes samlet antal boliger samt mere grønt areal. Derved nærmer det hele sig oprindelige lokalplan for området. | F | ændre rækkehusbebyggelsen i lokalplanforslaget til dobbelthuse. | |
| 6. | Daniel Schantz Clausen Nicolinevej 21 4600 Køge | 1. Påpeger manglende perspektiv og helhed i planlægningen. Dette er både ift. tilstødende områder, stiforbindelser og til hele Strøby Egede. Ønsker at se en sammenhængende helhedspaln inden man vedtager forslaget. | G | 1. Der henvises til besvarelse af pkt. 4.1. Det ville være for omfattende at stoppe den igangværende planlægning i Strøby Egede indtil udviklingsplanen er endeligt vedtaget. | Ad 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. |
| 7. | Grundejerforeningen Nimgården (63 medlemmer) | 1. Regnvandsbassin i områdets Nordvestlige hjørne bør etableres med pænt trådhegn af hensyn til sikkerhed for særligt børn i området. 2. påpeger at det bør tydeliggøres i lokalplanen at de to vejadgange fra Hybenrosevej skal etableres med en hævet overflade. Dette for at sikrer at farten ikke er for høj ved passage af fortov og ind og udkørsel. 3. påpeger at i rammelokalplan 101 var det hensigten at flere veje skulle være gennemgående mellem Nimgården og Strandroseparken. Det har været planlagt at der for enden af Strandmældevej skulle etableres et U. Da der i lokalplanforslag 186 ikke er lagt op til at der skal være vejadgang mellem de to områder, ønsker foreningen at der tages højde for den | L V V | Ad. 1. Regnvandsbassinet i denne lokalplan etableres og opleves som sø, som er udformet med faste og skrånende bredder, så der er adgang til vandet uden der er risiko for at børn falder i. Ad. 2. Det skal præciseres i lokalplanen, at vejtilslutningerne til Hybenrosevej skal udføres med fartdæmpende opmærksomhedsfelter. Ad. 3 Vejene i første etape af Nimgården er private fællesveje, der ejes af grundejerforeningen. De "blinde" vejender, som i dag ligger i den kommende lokalplan 186 vil forsvinde, når arealet bliver byggemodnet. Del-etaper i lokalplaner skal kunne fungere i sig selv. Lokalplan 101, etape 1 har fungeret i de sidste 8 – 10 år uden vendepladser og | Ad 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen Ad 2. Forvaltningen Indstiller at der tilføjes §8.2.4 Der etableres fartdæmpende foranstaltninger i henhold til vejloven og i princippet som vist på kortbilag 4 Kortbilag 4 opdateres Ad 3. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|---|--|------|---|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>eksisterende udfordring. - Foreningen forslår at der etableres en vendeplads for enden af Strandmældevej i det nordvestlige hjørne. Eller at der etableres en sikker overkørsel over cykelstien, så der skabes vejadgang mellem de to områder. Påpeger at der er 3 vejafslutninger i lokalplan 101 der ender som ligger i det nye lokalplanområde. Der ønskes at de 3 veje afsluttes på en mere hensigtsmæssig måde.</p> <p>4. Forslår at den eksisterende stiforbindelse langs nordskellet omlægges af hensyn til regnvandssøen og at det bør fastlægges i lokalplanen at den skal anlægges som en asfalteret sti, således at den kan glatførebekæmpes og snefyddes.</p> <p>5. Påpeger at fordi parcelhusgrundene er placeret helt ud til skellet ved cykelstiforløbet i der nordøstlige skel er der enkelte steder hvor der ikke er plads til græsrabat på siden af cykelstien.</p> | | <p>gennemkørende veje.</p> <p>Afslutning af vejene i Nimgårdens lokalplanområde er en opgave for de tilgrænsende grundejere. Herunder også etablering af vende-pladser på det udlagte vejareal.</p> <p>Ad. 4. Det bør præciseres, at stien skal være min. 2 meter bred og befæstet evt. med asfalt. Af hensyn til færdslen og vintervedligeholdelse.</p> <p>Ad. 5. Der er planlagt og indtegnet på kortet en græsrabat på min 1 m langs cykelstien. Man kan sagtens opholde sig på stien som fodgænger.</p> | <p>Ad. 4. §8.3.1 Ændres til: <i>Eksisterende stiforbindelse langs nordskel omlægges af hensyn til regnvandssø. Stien reetableres med en bredde på min. 2 m med fast belægning. Vist på kortbilag 4 (A-A).</i></p> <p>Ad 5. §8.3.4 ændres til: <i>Den eksisterende cykelsti langs nordøstskel bevares med min. 1 m græsrabat mod parcehusgrundene. Vist på kortbilag 4 (D-D)</i></p> |
| 8. | Huscompagniet Att. Anders Hyldested | <p>1. Vedrørende §5.1, Ønsker mulighed for at bygge flere hustyper Arkitektur /tage. Herunder Bokshuse, ensidig taghældning (6 grader) Saddeltag (25 graders taghældning, valmtag (25 graders hældning)</p> | A | <p>Ad. 1. Bestemmelserne om begrænset arkitektoniske udfoldelsesmuligheder i delområde A er indskrevet for at sikre at området fremadrettet fremstår som et sammenhængende boligområde. Valmtaget er et motiv det kan ses i det omkringliggende område, hvorfor indsigelsen delvis imødekommes.</p> | <p>Ad. 1. §6.2.1 ændres til: <i>Tage i delområde A skal udføres som symmetrisk eller asymmetrisk saddeltag eller som valmtag med en taghældning på mellem 25 og 48 grader.</i></p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|---|--|------|---|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>2. Zink nedløb kan ikke coates indvendigt. Det skal derfor præciseres at det kun er selve tagrenden som coates.</p> <p>3. Regnvandshåndtering (7.2) Det bør præciseres at regnvand samles i et fællesbassin på hhv. "grønt areal A+B. Det bør præciseres at der ikke med egen grund menes egen parcelhusgrund.</p> <p>Der er ingen nedsvivningsmulighed pga. geotekniske forhold og højt grundvandsspejl. Løsningen bør være centrale overfladesøer.</p> <p>4 Vedrørende carporte /garager (§5.1-delområde A) bør det præciseres at Ved overskridelse af de angivne 50 m2 modregnes m2 i den samlede bebyggelsesprocent. I så fald er bestemmelsen overflødig, som følge af regler i bygningsreglement.</p> <p>5. §7.2 det bør præciseres at det er udover det bebyggede areal.</p> | L | <p>Ad. 2. Der er kun krav i lokalplanen om coatede tagrender. Bestemmelsen omhandler ikke om nedløb.</p> <p>Ad. 3. Taget til efterretning</p> | <p>Ad 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Ad. 3. §7.2.1 ændres til: <i>Overfladevand skal enten nedsives på egen grund eller forsinkes til 1 l/s pr. ha via forsinkelsesbassinet i det nordøstlige hjørne inden det afledes til recipient (bæk, sø, å, fjord eller hav)</i></p> <p>Ad.4. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> <p>Ad.5. Der indføres <i>Note til §7.3.2: Håndtering af regnvand fra de arealer der er befæstet ud over de 30% af grunden, kan fx foregå ved at aflede regnvand til et fælles forsinkelsesbassin.</i></p> |
| 9. | Carl Ejner Hørlyk Christiansen Egedalen 4, Strøby Egede 4600 Køge | <p>1. Påpeger at der er for mange boliger på arealet og at 70 boliger ville have været mere passende.</p> <p>2. Påpeger at arkitekturen på rækkehuse og 2 plans dobbelthuse ikke passer ind i det eksisterende parcelhusområde.</p> | B | <p>Ad. 2. Der henvises til besvarelse i pkt. 3.1</p> <p>Ad. 2. Se besvarelse af pkt. 9.2</p> | <p>Ad.1 Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> <p>Ad.2 Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|---|---|-----------------------------|--|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| 10. | Kirsten Volder Lund Egedalen 4, Strøby Egede | 1. 1 Påpeger at der er for mange boliger på arealet. 2. Påpeger at arkitekturen på rækkehuse og 2 plans dobbelthuse ikke passer ind i det eksisterende parcelhusområde. | B B | Ad. 1. Der henvises til pkt. 3.1 Ad. 2. Der henvises til pkt. 9.2 | Ad.1 Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen. Ad.2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen. |
| 11. | Lilian Nielsen Egedalen 48 4600 Køge | 1. påpeger at der er for mange huse på grunden. | B | Ad. 1. Der henvises til pkt. 3.1 | Ad.1 Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen. |
| 12. | Martin B. Jensen Egevangen 2 4600 Køge | 1. påpeger at selvom det er positivt at antal boliger er reduceret fra lokalplanforslag 160 er 95 boliger stadig for mange. Særligt går bekymringen på trafikal belastning. 2. Det påpeges også at ordlyden i MV screeningen er 11a at det må forventes at have væsentlig påvirkning på miljøet. 3. Der spørges ind til hvorfor man ikke har valgt at de forlængelser af Strandmældevej og Blåkløkkevej samt Gyldenrisvej, og hvorfor forvaltningen ikke lader sig nøje med fx 35 parcelhusgrunde. | V V V | Ad. 1. Stevns Kommune er opmærksomme på de eksisterende og kommende trafikale belastninger at de nye boligområder i Strøby Egede. Hybenrosevej er etableret til at servicere den nye trafik. Der planlægges for cykelsti langs Hybenrosevej på strækningen langs Strandroseparken. På sigt hvis det bliver trafiksikkerhedsmæssigt nødvendigt er vejkrydset Stevnsvej Hybenrosevej forberedt til lysregulering. Ad. 2. De nye trafikale påvirkninger af dette område med yderligere 95 boliger forventes derfor ikke trafikmæssigt at have en yderligere væsentlig påvirkning af miljøet. Ad.3 der henvises til besvarelse af pkt. 7.3 Vedrørende kun at give mulighed for 35 bebyggelser på arealet henvises til besvarelse af pkt. 3.1 | Ad.1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen. Ad.2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen. Ad.3. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen. |
| 13. | Dorthe Winberg Egeskoven 5 Strøby Egede 4600 Del 1 | 1. Indsigelse over manglede respekt for de planer, der oprindeligt var for området. | G | Ad. 1. En rammelokalplan har ofte til formål at fastsætte overordnede bestemmelser for et områdes anvendelse og hoveddisponering. En rammelokalplan giver ikke byggeret hvorfor der til hver en tid skal udarbejdes en detaljeret | Ad.1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen. |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|----------|--|------|--|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>2. Der gøres indsigelse mod at rammelokalplan 101 delaflyses og erstattes af lokalplan 186.</p> <p>Det påpeges at lokalplan 101 og Kommuneplantillæg nr. 6 til Vallø Kommuneplan 2016 udstikker nogle rammer med et maksimalt antal boliger 75 og at tæt/lav bebyggelse må udgøre max en tredjedel af det samlede antal boliger. (område 2B9 Nimgården 2). Det påpeges at det fremgår af hvidbogen (Kommunalbestyrelsens møde 24. januar 2007) at der ikke er gjort indsigelser mod antal af boliger og fordelingsnøgle mellem tæt/lav og parcelhuse fra Nimgården.</p> | G | <p>lokalplan som har tilstrækkeligt indhold til at opfylde mindstekravene til en lokalplan. Hovedformålet med rammelokalplanen vil fremgå af § 1 lokalplanens formål. I dette tilfælde har rammelokalplan 101 tilsyneladende haft til formål at overføre arealet til etape 2 til byzone. Desuden fremgår det af lokalplanen at den endelige udbygning af Nimgårdens etape 2 skal fastlægges ved vedtagelsen af ny lokalplan.</p> <p>Ad. 2. Rammelokalplan 101 blev endeligt vedtaget i 2006 hvor det var planen, at der kort efter vedtagelsen af lokalplan 101, skulle følge en lokalplan for etape 2 og at projektet skulle afvikles indenfor få år, af den samme investor. Projektet gik imidlertid i stå hvorefter der har været præsenteret adskillige bebyggelsesplaner og et enkelt tidligere lokalplanforslag. Kommunalbestyrelsen er til enhver tid berettiget til at aflyse eller delaflyse en eksisterende lokalplan med vedtagelsen af en ny lokalplan såfremt at lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, ellers kræver det at der udarbejdes kommuneplantillæg.</p> <p>Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og delaflyser rammelokalplan 101 for Nimgårdens Etape 2.</p> <p>I Stevns Kommuneplan 2018 regnes der med ca. 5-8 åben lav boliger eller 20 tæt lav lave boliger pr ha, hvilket giver et beregningsgennemsnit på 10 boliger pr ha. Det vil sige en fordeling på ca. 1/3 tæt-lave boliger og 2/3 åben-lave boliger. Lokalplanen er ændret med en større andel af tæt/lav boligbebyggelse, svarende til % tæt-lav og % åben lav. Bæredygtig udnyttelse af området. Borgermøder afholdt i forbindelse med Udviklingsplanen for Strøby i foråret 2018 peger på, at der er mangel på andre boligtyper – tæt/lav. Området er 7,4 ha</p> | <p>Ad. 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|----------|--|------|---|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>3. Stevns Kommuneplan 17 Det påpeges at alle tilkendegivelser i planer såvel nye som gamle er tilsidesat for at i mødekomme investors ønsker. Herunder nævnes:</p> <p>Arkitekturpolitikken Ift. at "ny bebyggelse og ombygninger bør tage afsæt i de omgivende bebyggelsers skala, stilart og materialeholdning (se stilblade)."</p> <p>Det oplyses at kommunen har udtalt at man ikke ønskede et lind og Risør kvarter og man gjorde hvad man kunne ift. for at holde ens byggeri væk.</p> <p>Af ens bebyggelse ses i gennemsnit kun 13,11 huse. En rekreativ ferieby emmer af grønne områder og lav befæstningsgrad.</p> <p>Strøby Egedes karakter som den rekreative ferieby med adgang til strand, ådal og parkområder er træk, som bør bevares og styrkes. De åbne kig til kysten er vigtige og bør fastholdes.</p> <p>At forvaltningen i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplantillægget tidligere har lovet at der i forbindelse med lokalplanlægningen vil blive taget højde for, at der i områderne laves et sammenhængende stiforløb. Henviser ligeledes til Stevns Kommuneplan 2017.</p> | G | <p>Ad 3. Fysisk planlægning er en disciplin hvor der skal balanceres imellem mange forskellige interesser. Den endelige planlægning er derfor ofte et kompromis imellem borgernes ønsker, politiske visioner og økonomiske interesser. Hvis en eksisterende plan ikke kan finansieres og realiseres kan Kommunen blive nødt till at sadle om og lave nye planer.</p> <p>A I forhold til arkitektur politikken henvises til pkt. 4.4</p> <p>Derudover tilføjes</p> <p>Det er ikke en arkitektonisk kvalitet i sig selv at have uens bebyggelse. Fordelen ved denne lokalplan er, at vi har haft mulighed for at vurdere den tæt/lave bebyggelse og kan stå inde for at det er i overensstemmelse med intentionerne i Stevns Kommunes arkitekturpolitik.</p> <p>F Bemærkninger om Strøby Egedes særegne kvaliteter bør bevares er taget til efterretning.</p> <p>Lokalplanområdet er planlagt med interne stisystemer som er koblet op på stisystemerne i de omkringliggende områder.</p> | <p>Ad. 3. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|---|--|----------------------------|--|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| 13. | <p>Dorthe Winberg Egeskoven 5 Strøby Egede 4600</p> <p>Del II</p> | <p>1. Påpeger, at lokalplanens bestemmelser ikke er præcise og entydige nok, hvilket kan give misforståelser og forskellige opfattelser af hvad der er mulighed for.</p> <p>I bestemmelserne bruges ordet kan og må, som åbner op for mange muligheder og danner grundlag for misforståelser. Henviser til bestemmelserne §§ a. for 3.1 Delområde b. for 4.2 Grundstørrelser og c. for 5.1 Bebyggelsens omfang hvor kan og må er brugt.</p> <p>2. Spørger hvad der gælder for område C, når det gælder tage.</p> | <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> | <p>Ad. 1. Brugen af ordet <i>kan</i> og <i>må</i> kan give anledning til diskussion. <i>Må</i> er præcist nok. Forvaltningen vurderer derfor at ordet ændres til <i>må kun</i> og eller <i>kan kun</i> i de §§ hvor det er relevant.</p> <p>Under bestemmelserne § 4.2 Grundstørrelser slettes oplysninger om antal boliger, da det også beskrives under bebyggelsens omfang.</p> <p>Ad. 2 Bestemmelserne for tage i Delområde C er beskrevet i lokalplanens § 6.x</p> | <p>Ad. 1. a. § 3.2.1 Delområder</p> <p>§ 3.3. 1 ændres til: Delområde A <i>må kun</i> ændres til åben-lav bebyggelse bestående af fritliggende parcelhuse med tilhørende veje, stier og friarealer.</p> <p>§ 3.4.1 ændres til: Delområde B <i>må kun</i> anvendes til tæt-lav bebyggelse bestående af rækkehuse med tilhørende stier og friarealer.</p> <p>§ 3.5.1 ændres til: Delområde C <i>må kun</i> anvendes til tæt-lav boligbebyggelse bestående af dobbelthuse med tilhørende stier og friarealer.</p> <p>b. § 4.2 Grundstørrelser ændres til: Lokalplanområdet <i>må kun</i> udstykes således: §4.2.1 Delområde A – Grunde skal minimum være 750 m² §4.2.2 Delområde B – Grunde skal minimum være 300 m² §4.2.3 Delområde C – Grunde skal minimum være 500 m² c. § 5.1 Bebyggelsens omfang – side 27 Delområde A § 5.1.1 Der må kun opføres 32 boliger, en på hver parcel. Delområde B § 5.1.5 Der må kun opføres 35 boliger, en på hver parcel. Delområde C § 5.1.9 Der må kun opføres 28 boliger, en på hver parcel.</p> <p>Ad 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|----------|--|---|--|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>3. Facader skal fremstå i hvide/grå nuancer. Der henvises til, at der ikke er mange steder i Stevns Kommune med ens bebyggelse og der sættes spørgsmåls tegn ved om det passer med de omkringliggende udstykninger.</p> <p>4. Sætter spørgsmålstegn ved, om vejbelysningen, som skal være et orienteringslys med diffust nedadrettet lys max. 2 meter over terræn giver den nødvendige tryghed. Foreslår en mere moderne lys, som skifter til mere intensitet, når det er nødvendigt.</p> <p>5. Mener ikke at der nogen krav til stibelysning, da pullertsbelysning med en lyspunkthøjde på 1 meter ikke er tilstrækkeligt til at oplyse stierne ordentligt. Kommunen bør gøre op med sig selv om stierne skal være funktionelle og kunne bruges efter mørkets frembrud.</p> <p>6. Spørger hvorfor der er særregler for område C, når det gælder hegn i skel og mener også at regler er uklare.</p> <p>7. Forstår ikke hvorfor beplantningen ikke også kan bestå af Stevnskirsebær.</p> | <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> | <p>Ad. 3. Bestemmelsen sikrer en vis homogenitet i bebyggelsens udtryk og et slægtskab mellem de tre forskellige typer af bebyggelser. Lokalplanen har forholdsvis lempelige bestemmelser om form og orientering af parcelhusene, hvorfor det er vurderet at det er et arkitektonisk hensyn at holde bebyggelsen i et nedtonet lyst farvespektrum.</p> <p>Ad. 4. Bestemmelsen er indført for at sikre at belysning ikke virke blændende eller generende for forbipasserende og omkringboende og er afstemt efter de konkrete forhold og behov.</p> <p>Ad. 5. Bestemmelsen skal sikre at belysning ikke virke blændende eller generende for forbipasserende og omkringboende.</p> <p>Ad 6. Bestemmelsen er indført fordi at rækkehusene tænkes opført med en mindre læmur mod naboen. Muren vil give et gårdhaveagtigt præg foran bebyggelsen.</p> <p>Ad. 7. Lokalplanen udelukker ikke bruges af Stevnskirsebær.</p> | <p>Ad. 3. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 4. §7.1.1 ændres til: Vejbelysning må kun udføres som standerlamper med nedadrettet belysning. Lyspunkthøjden må max. være 3,3 meter over naturligt terræn. Belysningsniveauet skal overholde gældende regler.</p> <p>Ad. 5. §7.1.2 Ændres til: Stibelysning må kun udføres som lav pullertsbelysning og lyspunkthøjden må max. være 1 meter over naturligt terræn. Belysningsniveauet skal overholde gældende regler.</p> <p>Ad 6. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 7. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|----------|--|---|--|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>8. Kan ikke læse ud fra bestemmelser som omhandler veje om der er fortovej og hvor brede de er. Det påpeges at bestemmelsen er uklar.</p> <p>9. Mener ikke at en overkørsel på max. 5 meter er bredt nok, hvis der skal holde to biler.</p> <p>10. Den eksisterende sti langs nordskel bør asfalteres, da der er mange familier med barnevogne, cykler mv. som brugs stien. Stien bør have en bredde på minimum på 1,5 meter og helst 1,8 meter.</p> <p>11. Den nye sti som anlægges midt i bebyggelsen bør ligeledes have en fast belægning og helst en bredde på 1,8 meter.</p> <p>12. Der bør stilles krav om, at der fra starten anlægges 2 parkeringspladser og ikke kun udlægges 2, hvoraf den ene skal anlægges.</p> <p>13. Uklart om der stilles krav om 17 gæsteparkingspladser for de enkelte områder eller for området som helhed. Er det 17 pladser for området som helhed er det for lidt.</p> | <p>G</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>G</p> | <p>Ad. 8. Nej der anlægges en asfalteret vejbane på 5,5 m og dertil varierende armeret græsabat. Gæste P-pladser udlægges ligeledes som armeret græsareal</p> <p>Ad. 9. En indkørsel på 5 meter er rigelig plads til at to biler kan passere hinanden, jf. at veje kan være ned til 4 meter brede. Parkering eller ved ønske om plads til f.eks. 3 biler, må fordelingen ske inde på grunden.</p> <p>Ad. 10. Se besvarelse af pkt. 7.4</p> <p>Ad. 11. Stien anlægges i en bredde af 2 m med fast belægning hvilket fastlægges i § 8.3.1 og 8.3.2</p> <p>Ad. 12. Mange familier har mere end en bil, men der er også familier der fravælger den ene bil, hvorfor der i lokalplanforslaget er plads til etablering af 2 p-pladser pr. bolig, men kun krav om etablering af den ene.</p> <p>Ad. 13. Tages til efterretning. Det er vurderet at det i dette lokalplanområde bør være omkring 25 P-pladser til gæsteparkering i hele området udover, at det også er muligt at parkere langs vejbanen.</p> | <p>Ad. 8. Der vedlægges bilag 5 principielt snit af vejen samt indtegnes den asfalterede vejbane på bilag 4.</p> <p>Ad. 9. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Ad. 10. Se besvarelse af pkt. 7.4</p> <p>Ad 11. Indsigelsen giver ikke anledning til yderligere ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad 12. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad 13. §8.4.3 Ændres til: <i>Fordelt i hele området skal der anlægges 25 p. pladser på græsarmering til gæsteparkering.</i> Desuden tilføjes note: til § 8.4: <i>Udover 25 gæste P-pladser er der mulighed for parkering langs vejbanen.</i></p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|----------|---|-------------------------------------|--|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>14. Lokalplanens stiller krav om, at Stevns Kommune kan kræve, at grundejerforeningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutning af flere grundejerforeninger eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.</p> <p>15. Spørger om der ikke ved igangsættelse af byggemodning eller påbegyndelse af X antal huse skal der anlægges Y.</p> <p>16. Undrer sig over at der kan dispenseres fra kollektiv varmforsyning, når der stilles krav om lavenergi.</p> <p>17. Har forskellige kommentarer til miljøscreeningen. Kommentarer omhandler antallet af friarealer, bebyggelsestæthed, øget færdsel, trafiksikkerhed, højere støjniveau, mere færdsel, kommer til at mangle hundelufteområde, høj grundvandsstand, gæst parkeringspladser, tilstrækkelig belysning, byzone eller landzone.</p> | <p>G</p> <p>R</p> <p>G</p> <p>G</p> | <p>Ad. 14. Stevns Kommune har ikke interesse i at stille de nævnte krav til grundejerforeningen. Bestemmelsen slettes af lokalplanen.</p> <p>Ad 15. Stevns Kommune har begrænsede ressourcer i forhold til tilsyn. Der udstedes fx ikke særegne ibrugtagningstilladelser, hvorfor man også ønsker at holde betingelser for ibrugtagning til et minimum.</p> <p>Ad. 16. Området er ikke omfattet af kollektiv varmforsyning og der er individuel varmforsyning i området. Bestemmelsen er ikke relevant og slettes af lokalplanen</p> <p>Ad. 17. Fristen for at klage over miljøscreening var d. 23. marts 2018. Kommentar til Miljøscreeningen er også indeholdt i de øvrige høringssvar og er derigennem behandlet og besvaret i Hvidbogen, jf. høringssvar</p> | <p>Ad. 14 § 9.5 Foreningens størrelse – side 35 Hele § 9.5 slettes og medtages ikke i den endelige lokalplan.</p> <p>Ad. 15. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 16. § 13.4 Dispensationer – side 39 Bestemmelsen § 13.4.3 <i>Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri</i> slettes og medtages ikke i den endelige lokalplan.</p> <p>Ad. 17. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|----------|--|--|--|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>18. Stiller spørgsmålstegn ved om lokalplanens formål vedrørende grønne områder og stiforbindelser overholdes, idet man vælger at tage af det grønne areal i forhold til den tidligere lokalplan og samtidig ændrer sammenhængen.</p> <p>Ad 19. Påpeger gennem 14 punkter forskellige småfej i lokalplanen.</p> <p>19.1 Hvilken paragraf omtaler mindst 2 ugers høringsperiode af lokalplanforslag</p> <p>19.2 og 19.3 Påpeger at der henvises til planlovsændringerne fra juni 2017, der bl.a. muliggjorde høringsperiode på ned til 2 uger. Slår man bekendtgørelsen op er den nu historisk hvorfor det kan være forvirrende. Der står desuden byrådet i stedet for Kommunalbestyrelsen et enkelt sted i afsnittet. 19.4 og 19.11 Påpeger at der på s. 3 i redegørelsen står <i>gårdhuse</i> i stedet for <i>rækkehuse</i></p> <p>19.5 Påpeger klarhed i afsnittet <i>baggrund og formål</i> s. 3 i redegørelsen</p> <p>19.6 Påpeger klarhed i afsnittet <i>Området</i> i redegørelsen. s. 4 i redegørelsen</p> | <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> | <p>Ad. 18 Der er stadig gode forbindelser for fodgængere mellem de to områder. Det fremgik i øvrigt af borgermødet afholdt den 3. maj 2017 at flere borgere ikke ønskede kørende trafik over stien mellem de to områder.</p> <p>Ad. 19 Enkelte redaktionelle ændringer indføres i lokalplanforslaget.</p> <p>Ad. 19.1 Planlovens § 24 stk. 6 er ellers ikke relevant for lokalplanen.</p> <p>Ad 19.2 og 19.3 Tages til efterretning</p> <p>Ad 19.4 og 19.11 Tages til efterretning</p> <p>Ad 19.5 Forvaltningen mener ikke formuleringen i dette afsnit bør ændres, da det også gælder lokalplanområdet.</p> <p>Ad 19.6 Tages til efterretning</p> | <p>Ad. 18 Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> <p>Ad. 19.1 Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> <p>Ad 19.2 og 19.3 Afsnit Lokalplanforslaget s. 1. ændres til: <i>Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan, offentliggøres det i en høringsperiode på 2 - 8 uger, alt efter omfanget af lokalplanforslaget.</i></p> <p>Ad 19.4 og 19.11 Afsnit Baggrund og formål s. 3 ændres til: <i>..bestående af dobbelthuse, sammenbyggede rækkehuse og fritliggende parcelhuse.</i></p> <p>Ad. 19.5 Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> <p>Ad 19.6 Afsnit Lokalplanområdet s.4 ændres til: <i>Området er sidste etape af Nimgårdens</i></p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|----------|--|------|--|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | 19.7 og 19.8 oh 19.9 og 19.10 Påpeger uklarhed i afsnittene Trafikale forhold og Kollektiv trafik s. 4 i redegørelsen | R | Ad 19.7 og 19.8 oh 19.9 og 19.10 Tages til efterretning | <p>jorde der ligger på vestsiden af Hybenrosevej. Området er en del af et større byudviklingsområde.</p> <p>Ad 19.7 og 19.8 oh 19.9 og 19.10 Afsnit Lokalplanområdet s. 4 ændres til: Trafikale forhold: Lokalplanområdet vejbetjenes via Hybenrosevej. Hybenrosevej tilkøres fra Stevnvej. Der er en eksisterende cykel- og gangsti langs med arealets nordøst skel og en eksisterende stiforbindelse langs matriklens nordvest skel til den integrerede institution Lærkehuset.</p> <p>Kollektiv trafik: Lokalplanområdet betjenes af busrute 251, 253, 108 og 109. Transporttid til og fra Køge er 15 minutter. Fra Køge station kører der S-tog videre ind til København og regionaltoget til Roskilde m.fl. Fra 2018 etableres der hurtigtog med forbindelser fra Køge Nord til København H.</p> |
| | | 19.12 Påpeger fejl i afsnittet <i>Sammenhæng med anden planlægning Natura 200-områder</i> i redegørelsen s. 9 | R | Ad 19.12 Tages til efterretning | Ad 19.12 Afsnit EF-Habitatdirektivet s. 9 ændres til: Der er ca. 1 km til nærmeste Natura2000 område – "Tryggevælde ådal". Mod nord ca 5 km fra området ligger "Stevns Rev". Det vurderes ikke at lokalplanen, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan medføre væsentlige påvirkninger i et Natura 2000-område. |
| | | 19.13 Påpeger fejl i afsnittet <i>Sammenhæng med anden planlægning Bilag IV-arter</i> i redegørelsen s. 9 | R | Ad 19.13 Tages til efterretning | Ad 19.13 Afsnit bilag IV arter s. 9 Ændres til: Arealet har været indtil for nylig været intensivt dyrket landbrugsjord. |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|----------|--|-------------------------------------|---|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>19.14 Påpeger uklarhed i afsnittet om Jordforurening.</p> <p>20. Redegørelse <i>Den endelige lokalplan</i>: Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg der er beskrevet i planen. Er meget åbent formuleret og hvornår skal de forskellige ting egentlig gennemføres.</p> <p>21. Lokalplanens redegørelse - Fingerplan 2017 anfører at ny byudvikling skal bidrage til, at der skabes sammenhængende områder i de eksisterende byområder. Påpeger, at der mangler sammenhæng mellem Nimgårdens etape 1 og de grønne områder.</p> <p>22. Lokalplanens redegørelse - Kommuneplan 2017 anfører, at der skal anlægges grønne kiler, som ikke må bebygges. Påpeger at den grønne kile i lokalplanen stort set er reserveret til regnvandshåndteringen. Mener derfor at den grønne kile kræver særskilt matrikel nummer og at det skal tinglyses på matriklen at den ikke må bebygges. Henviser til Nimgården, hvor regnvandsbassinet er udmatrikuleret og hvor forsyningen ejer arealet, hvorfor det ikke er en del af grundejerforeningens grønne område.</p> | <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> | <p>Ad 19.14 Der er konstateret Jordforurening på vidensniveau 1 på naboejendommen på modsatte side af Stevnsvej matr. 6.a Strøby by Strøby</p> <p>Ad 20. Forholdet er ikke beskrevet i redegørelsesdelen, men i det vejledende forord til lokalplanen, som henviser til de gældende bestemmelser i planloven. Lokalplanens retningslinjer er gældende, når man igangsætter de forskellige byggerier eller anlæg. En del af dem giver imidlertid sig selv, da de er en fysisk forudsætning for at tage området i brug. Se i øvrigt besvarelse af pkt. Del II pkt. 13.15</p> <p>Ad 21 Lokalplanen giver med flere interne stiforbindelser, som kobler sig på det øvrige stinet muligheden for bedre at komme rundt i Strøby Egede og styrker dermed mobiliteten i området.</p> <p>Ad 22. Regnvandshåndteringen er udformet så det er en del af den rekreative oplevelse og anvendelse.</p> <p>Det er indenfor lokalplanens rammer ikke muligt at bygge i det grønne område. Det er derfor ikke nødvendigt at udmatrikulere det grønne område og yderligere tinglyse at det ikke må bebygges .</p> | <p>Ad 19.14 Afsnit Jordforurening s. 20: Naboejendommen ændres til <i>ejendommen</i> på modsatte side af Stevnsvej.</p> <p>Ad 20. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> <p>Ad 21. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen</p> <p>Ad 22. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|----------|--|------|---|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>23. Lokalplanens redegørelse – rammeområde. Undrer sig over hvor den gældende rummelighed for området forsvandt hen, med hensyn til antallet af boliger pr. ha og fordeling af tæt-lav og åben-lav.</p> <p>24. Lokalplanens redegørelse – Kystnærhedszonen. Gør opmærksom på, at der i afsnittet henviser til at der planlægges for tværgående stiforbindelser til kysten og sammenhængende stiforbindelser til de omkringliggende boligområder. Dette menes ikke at være i overensstemmelse med lokalplanforslaget, som lukker stiforbindelser.</p> <p>25. Lokalplanens redegørelse - Fingerplan 2017 anfører at ny byudvikling skal bidrage til, at der skabes sammenhængende områder i de eksisterende byområder. Påpeger, at der lukkes der af for eksisterende sammenhænge.</p> <p>26. Henviser til at der i lokalplan 101 stiles krav om at indendørs og udendørs støjgrænser skal overholdes.</p> <p>27.</p> | R | <p>Ad 23. jf. indsigers punkt 4.</p> <p>Ad 24 jf. Indsigers punkt 21.</p> <p>Ad 25. Lokalplanen lukker for de i lokalplan 101 planlagte vejforbindelser, men lukker ikke for adgangen til Nimgården eller de andre omkringliggende områder, jf. i øvrigt indsigers punkt 21.</p> <p>Ad 26. Støj er reguleret af anden lovgivning. Det er kun nødvendigt at medtage bestemmelser for afværgeforanstaltninger for støj, hvis det er relevant for området, hvilket ikke er tilfældet for lokalplanen. Støjforholdet kan beskrives i redegørelsesdelen.</p> | <p>Ad 23. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> <p>Ad 24. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> <p>Ad 25. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.</p> <p>Ad 26. Nyt afsnit vedrørende støj indsættes i redegørelsesdelen efter afsnittet med grundvandsbesyttelse, som anfører: Støj</p> <p>Området ligger mellem 250-450 meter fra Stevnsvej, som er den mest befærde vej i området. Støjniveauet vurderes derfor ikke til at være højere end tilladt i vejledende normer. Det er derfor ikke nødvendigt at fastsætte særlige bestemmelser om støjforhold.</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|--|---|--|---|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | Påpeger at der flere steder er uoverensstemmelse mellem Miljøscreeningen og bestemmelserne i lokalplanen. | R | Ad 27. Miljøscreeningen er udarbejdet på baggrund af relevante miljømæssige problematikker for området og vurderes til at være fyldestgørende i forhold til de miljømæssige problematikkerne der er for lokalplanen indhold. | Ad 27. Indsigelsen giver ikke anledning til ændring i lokalplanen. |
| 14. | Birgitte og Peter Wulff Gåsemurevej 14 Strøby Egede 4600 Køge | Del I 1. Argumenterer omfattende for at lokalplan 101 er en gældende rammelokalplan der ikke kan fraviges. | G | Ad 1 Se besvarelse af pkt. 13.1 del I | Ad 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen |
| 14. | | Del II 1. Påpeger at lokalplanen er svær at forstå hvorfor der stilles forslag til redaktionelle ændringer af formuleringer i redegørelsesdelen. 2. Er det utroværdigt, at man kan aflyse en eksisterende lokalplan med en ny? – hvis der komme en investor så laver vi det bare om. 3. Trykgevælde ådal bør medtages som natura 2000 område. 4. Er planen i overensstemmelse med fingerplanen og kommuneplanen herunder arkitekturpolitikken? | G G G A | Ad 1. Det tages til efterretning Nogle forslag imødekommes som redaktionelle ændringer der fremmer forståelsen af redegørelsen. Vi har medtaget de redaktionelle forslag i besvarelsen af indsigelse nr. 1 Ad 2 Det er ikke ualmindeligt at planer erstattes er ny planlægning se besvarelse af pkt. 13.3 Ad 3. S. 9 se besvarelse af pkt. 19.12 Ad 4 Ja det er vurderet at planen er i overensstemmelse med fingerplan, Kommuneplan og Arkitekturpolitik. Se besvarelse af pkt. 9.2 | Ad 1. S. 3 Se besvarelse af pkt. 19.4 og 19.10 S. 4 Se besvarelse af pkt. 19.6 Ad 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen Ad 3. S. 9 se besvarelse af pkt. 19.12 Ad 4. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|----------|--|--|--|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>5. Hvorfor citeres der fra landskabsanalysen når det ikke er relevant for planen</p> <p>6. Kan forslår formulering ændres fra <i>kan anvendes til udlægges til</i></p> <p>7. Hvorfor belysning med lyspunkthøjde max 2 meter og pullerbelysning på sti</p> <p>8. Kommer der fortov?</p> <p>9. Overkørsel på max 5 m Er det for lidt?</p> <p>10. Er det lovligt at etape 1 lokalplan 101 har tre blinde vejender.</p> <p>11. § 8.3.1 Stien i det nordvestskel der omlægges bør udlægges i en bredde af 3m og asfalteres.</p> | <p>G</p> <p>G</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> | <p>Ad 5. For at redegøre for at der er taget stilling til at planen ikke er i uoverensstemmelse med landskabsanalysen.</p> <p>Ad 6. Se besvarelse af pkt. 13.1 del II</p> <p>Ad 7. Det er et valg baseret på, at det er nemmere og tryggere at orientere sig i svag belysning, der ikke giver anledning til natteblindhed. Men der bør nok være mere elastik i bestemmelsen om vejbelysning.</p> <p>Ad 8. Ja der anlægges en asfalteret vejbane på 5,5 m og resten af vejudlægget anlægges som fortov i samme niveau som vejbanen, men med en anden belægning eksempelvis fliser. Gæste P-pladser udlægges som armeret græsareal.</p> <p>Ad 9. Der henvises til besvarelsen af pkt. 13.9</p> <p>Ad 10. Der henvises til besvarelse af pkt. 4.7</p> <p>Ad 11. Imødekommes til dels. Der henvises til besvarelse af pkt. 7.4</p> | <p>Ad 5. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad 6. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad 7. §7.1.1 ændres til: <i>Vejbelysning må kun udføres som standerlamper med nedadrettet belysning. Lyspunkthøjden må max. være 3,3 meter over naturligt terræn. Belysningsarmaturer skal være afskærmet, så de ikke generer omkringboende. Belysningsniveauet skal overholde gældende regler.</i></p> <p>Ad 8. Der vedlægges bilag 5 principielt snit af vejen. Desuden markeres fortovsbelægning med stiplede linje på bilag 4.</p> <p>Ad 9. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad 10. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad 11. Der henvises til besvarelse af pkt. 15.6</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|---------------|---|-------------------------------------|--|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>12. Stien i nordøstskel bevares ikke i sit nuværende forløb idet at græsrabatten ændres.</p> <p>13. Bestemmelserne er uklare og det er for lidt gæsteparkering i området</p> <p>14. Grundejerforeninger. Hvornår skal grundejerforeningen starte deres forpligtigelser.</p> <p>15. Kan kommunen sammentvinge to grundejerforeninger.</p> | <p>V</p> <p>V</p> <p>G</p> <p>G</p> | <p>Ad 12. Stien ligger i Strandroseparkens område (Nimgårdens etape 2). Den er anlagt uden for det område, der omfatter 1. etape i lokalplan 101. Stien er således i dag anlagt, men ikke sikret. Stien bliver med vedtagelsen af lokalplan 186 sikret som stiforløb. Med min. 1m græsrabat de nye parcelhusgrunde</p> <p>Ad 13. Tages til efterretning Der bør være omkring 25 anlagte P-pladser til gæsteparkering i hele området udover at det er muligt at parkere langs vejbanen.</p> <p>Ad 14. Det er Kommunen der bestemmer hvornår en grundejerforening skal stiftes, det er en god pointe at det er angivet i lokalplanen hvornår.</p> <p>Ad 15. Stevns Kommune har ikke interesse i at stille de nævnte krav til grundejerforeningen. Bestemmelsen slettes af lokalplanen.</p> | <p>Ad 12. §8.3.4 ændres til: Den eksisterende cykelsti langs nordøstskel bevares med min. 1 m græsabat mod parcehusgrundene. Vist på kortbilag 4 (D-D)</p> <p>Ad.13 Se besvarelse af pkt.</p> <p>Ad 14. Til § 9.4 tilføjes: Grundejerforeningen skal oprettes senest når 2/3 af boligerne er ibrugtaget eller når Stevns Kommune kræver det.</p> |
| 15. | AB Rubinhaven | <p>Påpeger at,</p> <p>1. Der er for mange boliger påpeger at rammen har oprindeligt kun givet mulighed for 75 stk.</p> <p>2. Vejene er for smalle, 2 biler kan ikke passere hinanden.</p> <p>3. Vejen kan ikke betragtes som stilleveje. 95 boligenheder vil give 600-800 kørsler.</p> | <p>B</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> | <p>Ad. 1. Der henvises til besvarelse af pkt. 1.3</p> <p>Ad. 2. Vejene skal være min. 5,5 meter brede. Det er tilstrækkeligt til at 2 biler kan passere hinanden.</p> <p>Ad. 3. Det fremgår ikke nogen steder, at vejene skal være stilleveje. Vejene påregnes udført som lege og opholdsområder. Det kan dog ikke anbefales medmindre der indføres krav om hastigheds-begrænsende foranstaltninger, da det er veje med gennemkørende trafik.</p> | <p>Ad. 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 2. Der vedlægges bilag 5 principielt snit af vejen.</p> <p>Ad. 3. Boligveje udføres som lege-, opholdsareal efter anvisninger i Vejreglerne. Fjernes fra §8.2.3</p> <p>§8.2.3 ændres til: Vejen udlægges i en bredde på mellem 7 og 10 m og et kørebaneareal med fast belægning i en bredde af 5,5 m i et bevægende forløb</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|---|---|----------------------------|--|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>4. Sti fra Børnehaven til strand bliver smallere, hvorfor er den ikke 3 meter bred og asfalteret.</p> <p>5. Hvad betyder ikke pligt til at lave anlæg?</p> <p>6. vil man bygge helt op til stien mod etape 1? Dette medfører at man tager af det grønne areal mellem etape 1 & 2, og dette medfører der ikke kommer luft mellem de 2 etaper. Der bliver ikke plads til buske mm.</p> <p>7. Planen bygger ikke byen sammen som den oprindelige plan og det ser ud som om at enkelte skal tjene penge og borgerne er overhørt.</p> | <p>G</p> <p>V</p> <p>G</p> | <p>Ad. 4. Se pkt. 14.10</p> <p>Ad. 5. En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold, og den giver ikke grundejere handlepligt. Jf. Planlovens § 15 stk. 2.</p> <p>Ad. 6. Der bør være plads til en rabat på 1 meters bredde, men derudover er der ikke særlige krav til sidearealer langs en sti. Der er indgivet en del høringssvar vedrørende sammenhæng eller mangel på sammenhæng mellem de Nimgårdens etape 1 og Strandroseparken.</p> <p>Ad. 7 Der har i forbindelse med planlægningen af arealet været præsenteret en del forskellige planer og afholdt flere borgermøder. På borgermøde afholdt den 3. maj 2017 blev ytret af borgere, at man ikke ønskede sammenhængende veje mellem de to områder og at der ikke skulle etableres overkørsel over den eksisterende sti af hensyn til trafikikkerhed. I stedet for vejadgang har man så valgt at etablere stiforbindelser fra området til de tilstødende områder.</p> | <p><i>med forhindringer. Fortov anlægges i samme niveau som kørebanen med anden fast belægning.</i></p> <p>Ad. 4. Se pkt. 14.10</p> <p>Ad. 5. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 6. Se besvarelse af pkt. 7.5 Og giver ellers ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Ad. 7. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |
| 16. | Tove Christensen Rubinvej 4 4600 Køge | <p>1. Påpeger at Stevns Kommune skaber Slum i stedet for lys og luft og plads til at mødes for børn og voksne.</p> <p>2. Der bør etableres bredere veje til trafikken og stier hvor mere end to barnevogne kan passere hinanden.</p> | <p>G</p> <p>V</p> | <p>Ad. 1. Planen giver mulighed for et varieret udbud af ejerboliger i et område med grønne arealer. Der henvises til besvarelse af del I pkt. 13.1</p> <p>Ad. 2. Stierne er udlagt i en bredde af 2 meter hvilket er vurderet at være nok til at afvikle gående trafik i området.</p> | <p>Ad. 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|---|--|--|--|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>3. Der bør skabes plads til områder hvor der kan leges og samles, med træer og buske til at give læ og skygge.</p> <p>4. Mange huse skaber træk uanset vindretning.</p> <p>5. Mange familier har mere end en bil, det er nødvendigt med plads til mindst 2 p-pladser pr. bolig.</p> <p>6. for mange boliger i udstykningsplanen. Bedre med 75 boliger.</p> <p>7. Planen ser ud til at skulle tilfredsstillende en investor, Det burde være borgernes interesser. Pas på kvaliteterne i området: adgangen til stranden, skoven og de åbne områder.</p> | <p>G</p> <p>G</p> <p>V</p> <p>B</p> <p>V</p> | <p>Ad. 3. Bebyggelsesplanen i lokalplanforslaget arbejder med mindre intime grønne mellemrum og passager til leg og samling. I livet mellem husene beskriver Jan Gehl 12 kvalitetskriterier for et vellykket byrum bl.a.: <i>Skala, dimensionering af bygninger og rum i en menneskelig skala</i>. Stevn Kommune mener ikke at lokalplanforslaget er en hindring for etablering af netop denne type byrum.</p> <p>Ad. 4. Vindomsuste områder og træk er primært et problem der opstår omkring høj bebyggelse. Desuden ligger boligkvarteret omkranset af bymæssigbebyggelse med omkringliggende beplantning, hvorfor træk ikke umiddelbart anses som et problem på arealet.</p> <p>Ad. 5. Mange familier har mere end en bil, men der er også familier der fravælger den ene bil, hvorfor der i lokalplanforslaget er plads til etablering af 2 p-pladser pr. bolig, men kun krav om etablering af den ene.</p> <p>Ad. 6. Der henvises til besvarelse af pkt. 3.1</p> <p>Ad. 7. Byudvikling af nye områder sker i samarbejde mellem Kommune, bygherre og investorer undervejs høres borgerne. Dette lokalplanforslag er resultatet af en proces hvor investor og bygherre har revideret deres forslag mange gange af hensyn til borgerne og Kommunens interesser.</p> | <p>Ad. 3. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>d. 4. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 5. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 6. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Ad. 7. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |
| 17. | Martin og Annett Aaby Gåsemurevej 12 Strøby Egede 4600 Køge | 1. Overholdes rammelokalplan 101 for området? For mange boliger, ændret karakter, for få grønne områder. Hvis ikke overholdes kommuneplanen så? | G | Ad. 1. En rammelokalplan har ofte til formål at fastsætte overordnede bestemmelser for et områdes anvendelse og hoveddisponering. En rammelokalplan giver ikke byggeret hvorfor der til hver en tid skal udarbejdes en detaljeret | Ad. 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|----------|---|-------------------|--|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>2. Påpeger at borgerne kva lokalplan 101 har haft forventning om et andet område. Ønsker den oprindelige plan.</p> | <p>G</p> <p>G</p> | <p>lokalplan som har tilstrækkeligt indhold til at opfylde mindstekravene til en lokalplan. Hovedformålet med rammelokalplanen vil fremgå af § 1 lokalplanens formål. I dette tilfælde har rammelokalplan 101 tilsyneladende haft til formål at overføre arealet til etape 2 til byzone. Desuden fremgår det af lokalplanen at for nimgårdens etape 2 at den endelige udbygning af etappen skal fastlægges ved vedtagelsen af ny lokalplan.</p> <p>Rammelokalplan 101 blev endeligt vedtaget i 2006 hvor det var planen at der kort efter vedtagelsen af lokalplan 101 skulle følge en lokalplan for etape 2 og at projektet skulle afvikles indenfor få år, af den samme investor. Projektet gik imidlertid i stå hvorefter der har været præsenteret adskillige bebyggelsesplaner og et enkelt tidligere lokalplanforslag. Kommunalbestyrelsen er til enhver tid berettiget til at aflyse eller delaflyse en eksisterende lokalplan med vedtagelsen af en ny lokalplan såfremt at lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, ellers kræver det at der udarbejdes kommuneplantillæg.</p> <p>Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og delaflyser rammelokalplan 101 for Nimgårdens Etape 2.</p> <p>Ad. 2. Stevns Kommune har forståelse for at rammelokalplan 101 har skabt en forventning hos borgerne om et boligområde der minder om Nimgårdens etape 1. Kommunen påpeger samtidig at planlægningen om at etablere dette boligområde har pågået siden marts 2017 og at der i indeværende periode har været afholdt formøde den 3. maj 2017 og borgermøde den 15. marts 2018.</p> | <p>Ad. 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|---------------------------------|--|-------------------|---|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>3. Har Kommune taget højde for at grundejere/foreninger kunne overveje sagsanlæg</p> <p>4. Trafik på Hybenrosevej bliver uoverskuelig.</p> <p>5. Hvad med cykelstier til børnene.</p> <p>6. Hvorfor ændre og forringe den eksisterende sti ind til Nimgårdens område?</p> | <p>V</p> <p>V</p> | <p>Ad.3. ses ikke relevant i forhold til lokalplanforslaget.</p> <p>Ad 4. Hybenrosevej er trafikdæmpet med bump. Det er klart, at trafikmængden vil stige i takt med at boligområderne etableres, men vejen er planlagt til at kunne håndtere trafikken.</p> <p>Ad. 5. Stierne i området vil være fællestier for både cyklister og gående.</p> <p>Ad. 6. Se besvarelse af pkt. 7.5</p> | <p>Ad. 3. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 4. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 5. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 6. Se besvarelse af pkt. 7.5</p> |
| 18. | Kåte M. Gjørup og Anker Nielsen | <p>Ad. 1. Overudnyttelse af arealet 95 boliger på 7,4 ha. = ca 13 boliger pr. ha. ca. 735 m2 areal pr. bolig, inklusive veje, stier, grønne fællesarealer, regnvandsanlæg mv. Det er meget lidt. Planen tillader en overudnyttelse på ca. 30% ift. Erhvervsstyrelsens rettesnor om maks. 10 boliger pr. ha., som også er retningslinjen i Stevns Kommuneplan 2017.</p> <p>Efterspørger en planmæssig og politisk begrundelse for koncentrationen af boliger. Dette boligområde bør indordnes under de samme rammer for bebyggelse, som gælder for andre udstykninger i kommunen.</p> <p>2. For lidt rekreative områder Der er for lidt plads på de rekreative arealer til 95 familier. Der er ikke</p> | <p>B</p> <p>F</p> | <p>Ad. 1. Der henvises til besvarelse af pkt. 3.1 Og pointeres at dette boligområde er indordnet de samme rammer - Kommuneplanens rammer, der kan variere alt efter hvilken overordnet planlægning Kommunalbestyrelsen ønsker at fremme og begrænse på det pågældende areal.</p> <p>Ad. 2. Området er udlagt med mindre intime grønne arealer og ligger desuden i umiddelbar nærhed af større rekreative grønne områder. Kommunen</p> | <p>Ad. 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|--|---|------|--|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>plads til Natur og planen lever ikke op til naturdagsordnen som fyldte meget i i den kommunale valgkamp hos stort set alle partier.</p> <p>3. Brud på kommunens arkitekturpolitik Der savnes planmæssig og politisk begrundelse for hvordan planen ses at leve op til kommunens arkitekturpolitik hvordan den forholder sig til de omkringliggende bebyggede områder, Nimgården og Amerikanergården.</p> <p>4. Uklare retningslinjer for skolesti Vi bemærker vedr. udformningen af den planlagte skolesti, at den har skarpe sving som hæmmer oversigtsforhold, at den tillader bilers krydsning af skolesti samt at en del af skolestien ligger i boligvejen fremfor i eget trace. Vi går ud fra, at dette lever op til de krav, kommunen har til nye skolestier.</p> <p>5. Dobbeltthuse i 2 fulde etager? Giver planen mulighed for dobbeltthuse i 2 fulde etager?</p> | | <p>kan fremme naturen også ved at bygge tæt og bymæssigt i byerne og styrke naturen i de i kommuneplanen udpegede naturområder. Stevns Kommune vurderer ikke at planen er til hinder for målsætningen om at fremme en naturdagsorden.</p> <p>Ad. 3. En måde at kommunen kan sikre sig at ny bydannelse lever op til arkitekturpolitikken er ved at fremme projekt lokalplaner hvor kommunen har mulighed for at vurdere den arkitekttegnede bebyggelse mens lokalplanen udarbejdes. I denne lokalplan har man valgt at ca. 2/3 er projekt bebyggelse som er i overensstemmelse med arkitekturpolitikken mens den sidste tredjedel udlægges som parcelhusgrunde med mulighed for at bygge i halvanden etage tilsvarende de tilstødende parcelhuskvarterer.</p> <p>Ad. 4. Planlægningen af skolestien gennem lokalplanområdet skal møde det videre stiforløb på den anden side af Hybenrosevej til Strøbyskolen. Dette skal derfor koordineres med bygherre og investor i to udviklingsområder hvilket har givet anledning til en del polemik og ændringer af skolestiforløbet. Retningslinierne er gældende og skal følges i det omfang det er muligt. I dette tilfælde har vi måtte krydse en adgangsvej for at møde indgangspunktet af det videre stiforløb.</p> <p>Ad. 5. Ja planen giver mulighed for dobbeltthuse i 2 fulde etager af maks. 8,5 m i delområde.</p> | <p>Ad. 3. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad 4 Forvaltningen indstiller at skolestiforløbet ændres som fremgår af nyt kortbilag 4.</p> <p>Ad. 5. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |
| 19. | Linda og morten Kristoffersen Gåsemurevej 8 Strøby Egede 4600 Køge | 1. Overholdes rammelokalplan 101 for området? For mange boliger, ændret karakter , for få grønne områder. Hvis ikke overholdes kommuneplanen så? | G | Ad 1. Der henvises til besvarelse af pkt. 17.1 | Ad. 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|---|---|-------------------|---|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>Påpeger at borgerne kva lokalplan 101 har haft forventning om et andet område. Ønsker den oprindelige plan.</p> <p>Ønsker en genspejling af området i overensstemmelse med lokalplan 101 i stedet for dette forslag</p> <p>2. For mange boliger</p> <p>3. For få grønne områder</p> <p>4. Hvad sker der, når man fjerner overkørslerne over cykelstierne fra Blåkløkkevej og strandsmældevej ift. vendeplads til skralde og lastbiler. Skal vores grundejerforening etablere det og hvordan.</p> | | <p>Ad. 2. Der henvises til besvarelse af pkt. 3.1</p> <p>Ad. 3. Der henvises til besvarelse af pkt. 18.2</p> <p>Ad 4 Vejene i første etape af Nimgården er private fællesveje, der ejes af grundejerforeningen. De "blinde" vejender, som i dag ligger i den kommende lokalplan 186 vil forsvinde, når arealet bliver byggemodnet. Del-etaper i lokalplaner skal kunne fungere i sig selv. Lokalplan 101, etape 1 har fungeret i de sidste 8 – 10 år uden vendepladser og gennemkørende veje. Afslutning af vejene i Nimgårdens lokalplanområde er en opgave for de tilgrænsende grundejere. Herunder også etablering af vende-pladser på det udlagte vejareal.</p> | <p>Ad. 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 3. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 4. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |
| 20. | Peter Grønberg Dorvil Gåsemurevej 16 4600 Køge Strøby Egede | <p>1. 95 er alt for mange boliger. Den plan der var fremlagt da vi købet var der kun 63 boliger.</p> <p>2. Områdes skulle hovedsagligt bestå af parceller (2/3 og max. 1/3 tæt lav bebyggelse) I dette forslag er det lige omvendt.</p> | <p>B</p> <p>B</p> | <p>Ad. 1. Der henvises til besvarelse af pkt. 3.1</p> <p>Ad. 2. Stevns Kommune mangler boliger til ældre og enlige samt børnefamilier med små børn der ofte er første gangs købere på boligmarkedet. Stevns Kommune vurderer derfor ikke at varierede boligtilbud er et problem.</p> | <p>Ad. 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|---|---|----------------------------|---|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>3. Det stiområde og grønne arealer der er i etape 1, kommer ikke til at hænge sammen med område 2 som planlagt heller ej med resten af de tilstødende områder.</p> <p>4. Der sker en forringelse af stien mellem de 2 områder, når man inddrager det grønne areal på den sydvestlige side, som hele tiden har været planlagt og anlagt.</p> <p>5. Er uforstående, over for at planerne er lavet om. Mister tillid til Kommunen når planerne bliver lavet om.</p> | <p>V</p> <p>V</p> <p>G</p> | <p>Ad. 3. Stiforbindelserne i området er sammenhængende med de tilstødende områder. Det er derfor muligt at bevæge sig mellem de grønne områder. Dertil er der tale om en ny og selvstændig lokalplan og der er som sådan ikke noget krav om, at de grønne områder skal hænge sammen.</p> <p>Ad. 4. Stien ligger i Strandroseparken. Den er anlagt uden for det område, der omfatter 1. etape af lokalplan 101. Stien er således i dag anlagt, men ikke sikret. Stien bliver med vedtagelsen af lokalplan 186 sikret som stiforløb.</p> <p>Ad. 5. Der henvises til besvarelse af pkt. 3.1</p> | <p>Ad. 3. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 4. Se besvarelse af pkt. 7.5</p> <p>Ad. 5. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |
| 21. | Georg Vad-Nielsen, formand formand Strøby Egede Borger- og Grundejerforening. | <p>1. Man bør omlægge hæve og asfaltere stien fra Lærkehuset til Nimgårdsvej for at sikre mod oversvømmelser.</p> <p>2. Der bør etableres gode parkeringsforhold i området ved Lærkehuset, der giver mulighed aflevering af børn også for de tilstødende områder. Eventuelt kan det sammentidig løses at Skraldebilen på Strandsmældevej ikke kan vende.</p> <p>3. Det bør indtænkes i den videre planlægning, at Valnøddevej vil blive</p> | <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> | <p>Ad. 1. Stien genetableres med fast belægning og det er som udgangspunkt en god ide at hæve den, men vi forventer, at det planlagte regnvandsbassin vil kunne afhjælpe problemet.</p> <p>Ad. 2. Nej, kørende trafik til Lærkehuset vil fortsat skulle ad Valnøddevej.</p> <p>Ad. 3. En mulighed for at køre den vej ud via Valnøddevej vil give utilsigtet smutvejskørsel og</p> | <p>Ad .1. Se besvarelse af pkt. 7.4</p> <p>Ad. 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 3. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|----------|---|------|---|---|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>meget attraktiv for betjening af Lærkehuset. Hvis Kommunen for tilsagn om en kommende omfartsvej. !! En sikret gennemkørsel for trafikanter fra Nimgård I-II med ærinde til Lærkehuset og videre til Stevnsvej kunne være en rimelig løsning.</p> <p>4. Den igangværende ombygning af parkeringsforholdene ved Lærkehuset virker på papiret ikke optimal.</p> <p>5. Hvorfor er der ikke gennemkørsel gennem Opalvej. Det er sikkerhedsmæssigt meget uhensigtsmæssigt, at bilerne i stedet skal køre ca. 1 km i byområde for at komme ud på Stevnsvej.</p> <p>6. Kunne man lave en fælles legeplads for Strandroseparken og Nimgårdens etape 1 på nimgårdens grønne område? Det kræver blot at kommunen medvirker til et regelsæt for benyttelse og betaling fra begge udstykninger.</p> <p>7. Det må derfor være kommunens pligt i lokalplanen, at udstykningen Strandroseparken har ret til benyttelse af strandområdet over Nimgårdvej, samt pligt til at bidrage til SEBG.s drift af strandområdet i overensstemmelse med den oprindelige deklaration fra 1962. Vi skulle meget nødtigt tilbage til tiden i 1970'erne, hvor det udartede til rene borgerchikane mellem de</p> | | <p>dermed mere gennemkørende trafik i et boligområde og forbi daginstitutionen. Der er gode stiforbindelser til Lærkehuset i området, som vil gøre det attraktiv (og mere trafiksikkert) for de nye børnefamilier at aflevere børnene gående eller på cykel – inden man kører på arbejde.</p> <p>Ad. 4. Tages til efterretning og vurderes iøvrigt ikke at have noget at gøre med lokalplanen.</p> <p>Ad. 5. Stevns Kommunen ønsker ikke, at gennemkørende trafik skal krydse en sti, som er skolevej. Den løsning vil samtidig give øget trafik på stamvejen i Amerikanergårdsudstyknigen – smutvejskørsel.</p> <p>Ad. 6. Det er en god ide og tages til efterretning, men det er ikke muligt at regulere i en lokalplanen.</p> <p>Ad 7. Ret til benyttelse af områder beliggende udenfor lokalplanområdet kan ikke reguleres i lokalplanen jf. planlovens §15 stk 2. Et sådan forhold kan tinglyses ved servitut og det er ikke noget at Kommunen vil modsætte sig.</p> | <p>Ad. 4. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 5. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 6. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 7. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|--|--|------|--|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| | | <p>enkelte udstykninger om retten til at bade fra stranden!</p> <p>8. Vedr. § 9.2 Opgaver. Det virker meget uhensigtsmæssigt, at området som den eneste i Strøby Egede selv skal vedligeholde rendestensbrønde med tilhørende ledninger, når resten af det gl. byområde får det udført af matrielgården.</p> <p>9. Vedr. § 9.5 Foreningens størrelse Naboerne har undret sig over denne "gummiparagraf". Kan naboer komme til at hænge på drift og vedligeholdelse af Strandroseparken?</p> <p>10. Har Kommune øje for behovet af nye børne institutioner og skoler med de mange nye tilflyttere.</p> <p>11. Endelig skal vi henstille til, at man for fremtidige stier og veje omkring lokalplanområdet afventer vejdirektoratets udmelding sidste halvdel af 2018 om infrastrukturen for området og vejen til Køge og ud til motorvejen. Fejlinvesteringer bør undgås.</p> | | <p>Ad. 8. Hvad angår private fællesveje er det er som udgangspunkt grundejernes ansvar at vedligeholde rendestensbrønde med tilhørende ledninger.</p> <p>Ad. 9. Der henvises til besvarelse af del II pkt. 13.14</p> <p>Ad.10. Der henvises til besvarelse af pkt. 3.3</p> <p>Ad. 11. tages til efterretning, men det vurderes ikke at have noget med lokalplanen at gøre.</p> | <p>Ad. 8. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 9. Der henvises til besvarelse af del II pkt. 13.14</p> <p>Ad. 10. Der henvises til besvarelse af pkt. 3.3</p> <p>Ad. 11. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |
| 22. | Anne-Grete Nimgaard Hansen og Arne Hansen, Kystvejen 60, S.E. 4600 | 1. foreslår at navnet på området ændres fra Strandroseparken til Nimgårdsparken og bibeholdes for fremtiden. | G | Ad. 1. Stevns Kommune vurderer det er for sent i processen at ændre navnet på lokalplanen | Ad. 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|--|---|--|------|---|--|
| B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel | | | | | |
| 23. | Viggo Boe Hansen Skovangsvej 68, SE 4600 Køge | <p>1. Forslår at der fjernes mellem 6-8 rækkehuse og dele rækken op i blokke med 3-4 huse pr. blok for derved skabe et større friareal i midten af bebyggelsen og komme tættere på 10 boliger pr. hektar.</p> <p>Passagerne ind til fællesarealet er for smalle.</p> <p>Hække på 1,8 m ind mod fællesarealet er uhensigtsmæssigt da det vil få fællesarealet til at virke indesluttet.</p> <p>Byggeriet ligger 3,5 km fra indkøbscenteret, læge og apotek hvilket betyder at det ikke er hensigtsmæssigt for ældre.</p> <p>2. Adgangen til aflevering af børn i Lærkehuset for de mange nye børnefamilier bliver problematisk og er ikke tænkt ind i lokalplanen.</p> <p>Eksisterende P- forhold er uhensigtsmæssige ved Lærkehuset.</p> <p>Man bør udvide børneinstitutioner og skole kapacitet i takt med tilflytningen til området.</p> <p>3. Der indstilles til at man fjerner bestemmelsen der giver mulighed for</p> | B | <p>Ad. 1. Der henvises til besvarelse af pkt. 3.1</p> <p>Passagerne til fællesarealet er udlagt til at være min. 3 m. hvilket forvaltningen vurderer er tilstrækkeligt.</p> <p>F Enig, men bestemmelsen er i overensstemmelse med hegnsloven og Stevns Kommune ønsker ikke jævnligt tilsyn med hæk højden. Bestemmelsen hindrer ikke at grundejerforeningen Strandroseparken beslutter at holde hækkene lavere for at understøtte et åbent præg.</p> <p>G Der er gode busforbindelse i gåafstand fra Stevnsvej (stolpegården busstoppested) hvor man kan være i Strøby Egede bycenter på ca. 2 min og på Køge station på ca. 15 min. Stevns Kommune mener derfor at udstykningen er hensigtsmæssig for selvhjulpne ældre.</p> | <p>Ad. 1. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 2. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> <p>Ad. 3. Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen</p> |
| | | | V | Ad. 2. Se besvarelse af pkt. 21.3 | |
| | | | V | Tages til efterretning og vurderes i øvrigt ikke at have noget at gøre med lokalplanen. | |
| | | | G | Se besvarelse af pkt. 3.3 | |
| | | | F | 3. Det er ikke en mulighed i lokalplanforslaget. | |

| Nr. | Afsender | Høringssvarets indhold | Emne | Forvaltningens vurdering | Forvaltningens indstilling |
|-----|----------|------------------------|------|--------------------------|----------------------------|
|-----|----------|------------------------|------|--------------------------|----------------------------|

B: Bebyggelse og udstykning V: Vej/Trafikforhold L: LAR/Regnvandshåndtering F: Friarealer G: Generel bekymring A: Arkitektur D: Drift R: Redaktionel

| | | | | | |
|--|--|---|----------------------------|--|---|
| | | at en del af grundstørrelsen for grunde til dobbelthuse kan indgå i fællesarealet i midten af bebyggelsen. | | Det har været en overvejelse i gennem arbejdet med planen om en lille del procentdel af dobbelthusgrundene skulle kunne regnes ind i fællesarealet for at få et større fællesareal. Denne overvejelse blev nævnt på Borgermødet den 15. marts, hvor der overvejende stemning imod. | |
| | 1. Redaktionelle ændringer fra forvaltningen | <p>1. Området blev med rammelokalplan 101 overført til byzone, dette blev dog ikke praktisk udført.</p> <p>2. På borgermødet blev det påpeget at lokalplanens redegørelse ikke er præcis nok forhold til areal angivelse.</p> <p>3. På borgermødet blev det påpeget at man ønskede underparagraffer af lokalplanens bestemmelser.</p> | <p>R</p> <p>R</p> <p>R</p> | <p>Ad 1 Dette blev der kastet lys over efter opfølgning på borgermødet den 15. marts 2018</p> <p>Ad 2. Det vil vi gerne imødekomme.</p> <p>Ad 3. Vi har stadig udfordringer med af få den digitale plan til at generere en let læsbar PDF. Vi har indført underparagraffer i lokalplanen så det forbedrer læsbarheden og administrationen af planen.</p> | <p>Ad 1 Redegørelsen s. 4 afsnit ændres til: <i>Området blev med rammelokalplan 101 overført til byzone, dette blev dog ikke praktisk udført. Derfor overføres området til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.</i></p> <p>§2.2.1 Ændres til: <i>Området blev med rammelokalplan 101 overført til byzone, dette blev dog ikke praktisk udført. Derfor overføres området til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.</i></p> <p>Ad. 2. S. 3 afsnit Baggrund og formål ændres fra ca. 7 h til ca. 7,5 ha.</p> <p>s. 4. afsnit Lokalplanområdet ændres fra: Lokalplanområdet har et areal på ca. 70000 m² til: <i>Lokalplanområdet har et areal på i alt 74731m²</i></p> <p>Ad 3 Der er indført underparagraffer under bestemmelserne.</p> |