

NOTAT

14. AUGUST 2020

JOURNALNUMMER
01.02.05-P16-9-20SKREVET AF
BIRGITTE JTK NIELSEN

Vurdering af anmodning om igangsættelse af lokalplan for tæt lav boligbebyggelse - Nygården ved Toftevangsvej og Strandvejen i Strøby

Kommuneplanen

Området ligger i landzone i kommuneplanens landområde. Opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2019. Kommuneplanen anfører: Byudvikling skal være af lokal karakter og skal ske i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af andre bysamfund (byudviklingsbyer og øvrige byer). Strøby er udpeget som øvrige byer. Kommuneplanen anfører ligeledes, at der skal fastholdes en skarp grænse mellem by og land. Ved udarbejdelse af lokalplan overføres området til byzone.

Spildevandsplan

Området er ikke omfattet af Stevns Kommunes spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Særligt værdifuldt landbrugsområde

Særlig værdifuld landbrugsjord skal søges opretholdt til landbrugsformål. Den samlede ejendom matr. nr. 20d og matr. nr. 15I, Strøby By, Strøby er noteret som landbrug uden beboelse og er på ca. 33 ha.

Kirkeomgivelser

Inden for de konkrete afgrænsede kirkeomgivelser gælder, at byggeri, anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø. Kirken kan imidlertid ikke opleves fra området.

Værdifulde kulturmiljøer

Landsby med blokudskiftede marker. Inden for de områder, der er udpeget som kulturmiljøer, må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Der må heller ikke inddrages arealer til byudvikling.

14. AUGUST 2020

Kulturmiljøet der omfatter både Strøby landsby og området nord og øst for landsbyen med store udflyttede gårde på de gamle bymarker er et velbevaret og meget karakteristisk eksempel på en blokudskiftningsstruktur. Kulturmiljøets bærende bevaringsværdier knytter sig især til miljøet omkring kirken og præstegården i Strøby samt kulturlandskabet med de firkantede udstykninger og de udflyttede gårde.

Bevaringsværdigt landskab

Inden for områder med landskabelige interesser, må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg. Inddragelse af arealer til byudvikling er med flere, dog undtaget. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområder skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabsværdierne.

Jf. Stevns Kommunens landskabsanalyse som anfører at skovrejsning og ny bebyggelse kun bør ske i begrænset omfang, så udsigten fra vejen over ådalen bevares. Ny bebyggelse bør placeres indenfor landsbyens grænser og indpasses i den eksisterende struktur. Strøby landsby er vokset arealmæssigt ved at nye grunde er blevet udstykket og bebygget. Denne tendens ser ud til at fortsætte i langsomt tempo, hvilket betyder at byfronten ændres løbende.

Større sammenhængende landskab

Byudvikling kan kun ske efter kommunen har foretaget en konkret vurdering. Eventuelle bebyggelser skal nøje indpasses i landskabet.

Risiko for oversvømmelse

En del af området er i Kommuneplan 2019 udpeget som område, der sandsynligvis rammes af oversvømmelse ved ekstrem regn. I områder, som oversvømmes ved ekstrem regn, kan der som udgangspunkt ikke tillades byggeri eller planlægning. I tilfælde, hvor byggeri og planlægning ikke kan afvises, skal der stilles krav om nødvendige foranstaltninger for at sikre byggeri og anlæg mod oversvømmelse. Området ser dog ikke umiddelbart problematisk ud i forhold til klimatilpasning, men bør undersøges nærmere.

Område med særlig drikkevandsinteresser og indvindingsopland

I disse områder skal der tages særligt hensyn til grundvandsbeskyttelse, når der planlægges ændringer i arealanvendelsen. Boligområder medfører normalt ikke en fare for grundvandet.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er fastsat i planloven og går fra kysten og cirka 3 km ind i landet. Kystnærhedszonen skal søges friholdt for byggeri, der ikke er afhængig af kystnærhed. Området er placeret ca. 2.1. km fra kysten.

Servitutter

Indenfor området er der tinglyst flere vandledninger.

14. AUGUST 2020

Teknik og Miljøs vurdering

Området ligger langs en af indfaldsvejene til landsbyen og er derfor et centralt område i landsbyen. Etablering af en boligbebyggelse på den ønskede placering vil udviske et gammelt vejforløb samt ændre oplevelsen af ankomsten til byen væsentligt, i og med at landsbyens gamle kulturmiljø indkapsles af nye boliger plus at det eksisterende landsbymiljø vil få mindre sammenhængskraft med det åbne land. Samtidig er ankomsten mod nord også præget af en nyere parcelhusudstyknings. Placering af en bebyggelse på arealet vil dog mindske byens historiske træk yderligere.

Den centrale placering vil have betydning for mange, herunder naboerne. Disse kan have en forventning om, at området ikke vil blive bebygget, da området er omfattet af mange bindinger.

Teknik og Miljø vurderer ikke, at der er tale om en huludfyldning, da bebyggelsen ligger udenfor byafgrænsningen. Den nye bebyggelse placeres i forlængelse af og i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Teknik og Miljø vurderer dog ikke, at den forslåede bebyggelse kan betragtes som en egentlig afrunding af landsbyen, da der visuelt og oplevelsesmæssigt allerede er en klar grænse mellem byen og det åbne land.

I Strøby er der behov for mindre boliger.