

# Startskema

Emne: Lokalplananmodning for Sivskoven, Stevns Kommune

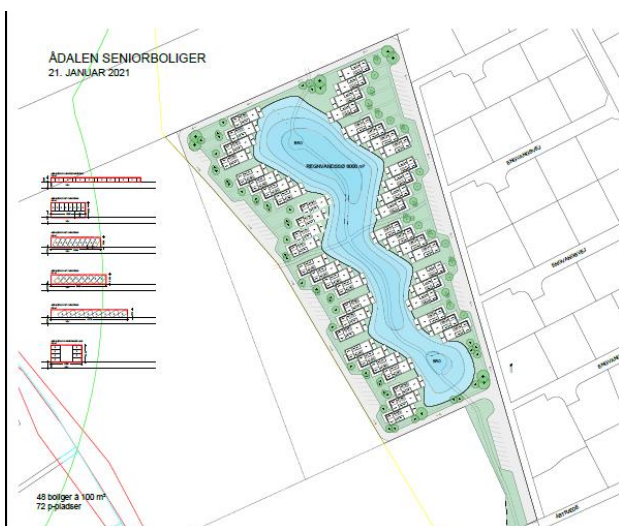
## Præsentation af lokalitet



Her vises det samlede område af de eksisterende bebyggelser.

I bilagsform vedlægges følgende:

Udstykningsforslag nr. 3 udarbejdet af LE 34 (indsat ovenfor).



Her vises illustration af "Sivskoven", visende den planlagte bebyggelse på Del.nr 2.

I bilagsform vedlægges følgende:

Situationsplan med fremtidig bebyggelse kaldet "Sivskoven". På denne situationsplan er et muligt fremtidigt regnvandsbassin for KLAR forsyning ligeledes illustreret. Bebyggelsen påtænkes at indeholde ca. 48 ældrevenlige boliger.

## Grundoplysninger

Dato for modtagelse af ansøgning	22.1.2021
Ansøger (evt. fuldmagt vedlagt)	Interplan A/S Bækkeskovvej 25 2665 Vallensbæk Strand
Kontaktperson	Morten Jul <a href="mailto:mj@interplan.dk">mj@interplan.dk</a> Mobil +45 20867796

Matr. nr. og beliggenhed / adresse	Matr. 0072a Strøby By, Strøby, Åstræde 26, Strøby Egede, 4600 Køge
------------------------------------	--

### Rammerne

Hvordan forholder projektet sig til kommuneplanen?	Området er landbrugsjord, og det er ikke udlagt til boligformål og ligger i landzone.
Kræves der kommuneplantillæg?	ja
Planmæssige og evt. andre begrundelser for fravigelse af kommuneplanen?	Behovet for ældrevenlige boliger er stærkt stigende, da vi lever længere og jfr. Stevns Kommunes egne undersøgelser. Området ligger til naturlig udvidelse i forhold til det eksisterende naboboligområde, der ligger i Byzone.
Nuværende anvendelse / situation i området Bestemmelser i evt. gældende lokalplan	Området er ikke udlagt til Boligområde
Zoneforhold	Landzone
Planmæssige bindinger som f.eks. beskyttelseslinjer og ledningsanlæg (kloak, vand mv.)	Se vedlagte matrikelkort (planlagt matrikulering og indtegnning af åbeskyttelseslinjer). Det planlagte bebyggelsesområde ligger uden for åbeskyttelseslinjen.

### Stedet

Areal ca. antal m2 i overensstemmelse med afgrænsning på kortbilag	Ca. 22.000 m2 ønskes udlagt til beboelse på østlig side af å-beskyttelseslinje mod eksisterende byzone.
Er der en jordforureningsproblematik?	Der er foretaget jordbundsanalyser. Og der er tale om ekstrafundering, men området er ikke kortlagt som forurenede, hvilket heller ikke er vores forventning da der er tale om gammelt landbrugsjord/ engareal.

### Projektet

Projektforslagets formål	Formålet med projektet er at opføre 48 ældrevenlige boliger (Den 3. alder) i naturskønne omgivelser beliggende ved Tryggevælde Å og tæt på bymidte og indkøbsmuligheder.
Områdets fremtidige anvendelse	Ældrevenlig beboelse
Beskrivelse af projektets forhold til omgivelserne	Projektet ligger op til eksisterende byzone. Projektet ønskes opført som tæt/lav bebyggelse

	der naturligt vil falde ind i de eksisterende omgivelser med respekt for omkringliggende natur.
Hvordan forholder projektet sig til bæredygtighed?	Projektet påtænkes opført med DGNB certificering, samt energirigtige tiltag såsom solceller, regnvandsopsamling, permeabel belægning, samt energirigtige belysningsformer.
Bebyggelsens etageareal, højde og etageantal samt bebyggelsesprocent	<p>Boligerne opføres som tæt/lav bebyggelse. Hver enkelt bolig påtænkes et etageareal på ca. 90-110 m<sup>2</sup> hvilket er idealstørrelsen for målgruppen "Den 3. alder".</p> <p>Der påtænkes opført ml 5.000 – 5.500 m<sup>2</sup>. Parcellens størrelse i Del nr. 2 er 22.000 m<sup>2</sup>. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på max 25%, hvilket også er vigtigt for at bevare luften omkring de enkelte boliger, samt sikre indbydende udenoms- og fællesarealer.</p>