

## Projektbeskrivelse for 9 nye sommerhusgrunde ved Kystvejen i Strøby Egede

Stevns Kommune ønsker som ejer, at udstykke ejendommene Kystvejen 274, Kystvejen 270 og Svalemosevej 19, der samlet udgør et areal på ca. 9.000 m<sup>2</sup> til ni sommerhusgrunde i smukke omgivelser, se vedlagte udstykningsforslag.

### Eksisterende forhold

Det er Stevns Kommune, der er ejer af grundene Kystvejen 274 og Svalemosevej 19, der begge er ubebyggede og placeret kystnært mellem Strøby Egede og Strøby Ladeplads. På Kystvejen 270, ligger en eksisterende bolig som er udlejet. Ejendommen har tidligere været benyttet som flygtningebolig, men ejendommen er nu udlejet på almindelig lejekontrakt.

Projektområdet kaldt Havglimt er beliggende i tilknytning til det eksisterende sommerhusområde ved Strøby Egede, sommerhusområdet blev udbygget langs kysten i 1960 og op til i dag. Sommerhusområdet ligger som en kile mellem dyrkningslandskabet og kysten. Projektområdet Havglimt er jf. kommuneplanrammen udlagt til Fiskeri- og lystbådehavn og omfattes af en del af lokalplan 5-06 Fiskeri- og lystbådehavn ved Strøby Ladeplads. Men fiskeri og lystbådehavnen er ikke realiseret.

Projektområdet Havglimt er i dag omfattet af kommuneplanramme 3H1 og Lokalplan 5-06. Før ønsket om nye sommerhusgrunde kan realiseres, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg som udlægger området til sommerhusområde samt en ny lokalplan, som aflyser den eksisterende lokalplan, som omfatter projektområdet.



Figur 1, Afgrænsning af Kommunepanramme 3H1 (sort linje) og projektområdeafgrænsning (stiplet rød linje)



Figur 2, Eksisterende Lokalplan 5-06 afgrænsning (sort linje) og projektområdeafgrænsning (stiplet rød linje)

### Havglimt - 9 nye attraktive sommerhusgrunde

Vedlagte udstykningsplan viser, hvorledes projektområdet Havglimt kan opdeles i 9 sommerhusgrunde, matrikel 21b Strøby By, Strøby i syv sommerhusgrunde og de sidste to grunde udgøres af matriklerne 21e1 og 21bt Strøby By, Strøby.

### *Bebyggelsens udseende*

Det er ønsket, at den kommende bebyggelse skal indpasses i landskabet med hensyntagen til synligheden fra kysten og med henvisning til Arkitekturpolitikken for at fastholde områdets sommerhuspræg.

Generelt ønskes det at kommende byggeri skal opføres i træ eller tegl i farver, som passer til de naturlige omgivelser, dvs. at ydre bygninger skal fremtræde i jordfarverne: engelskrød, okker, terra di sienna, umbra, italienskrødt og dodenkop, sort eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage foreslås udført som sadeltag med maksimalt hældning på 30 grader. I planprocessen skal afklares, om der skal gives mulighed for andre tagformer eller materialer. Tage på sekundære bygninger kan opføres med flade tage, der dog i praksis skal have hældning på mindst 5%. Der ønskes mulighed for at tage kan dækkes med tagpap, strå, græstørv, tegl, metalplader eller eternit, og de må ikke være lysreflekterende med undtagelse af glas, der indgår i solfanger anlæg. Flade tage på sekundære bebyggelse må desuden beklædes med tagplader af plastik.

### *Bebyggelsens omfang*

Det ønskes at de kommende sommerhusgrundene må have en bebyggelsesprocent på op til 15% samt at der for den eksisterende bolig tillades en bebyggelsesprocent på 30. Ny bebyggelse må kun opføres minimum 5 meter fra nabo -og vejskel.

I overensstemmelse med vedlagte principielle udstykningsplan ønskes det, at minimumgrundstørrelsen er 800 m<sup>2</sup>, og maksimums størrelsen er 1200m<sup>2</sup>.

Sekundære bygninger foreslås reguleret i overensstemmelse med bygningsreglementet.

### *Bebyggelsens højde*

I overensstemmelse med den omkringliggende sommerhusbebyggelse ønskes det at kommende byggeri kan opføres i 5 m over naturligt terræn og i én etage.

Det ønskes desuden at der i kommende lokalplan fastsættes et niveauplan der tager højde for, at projektområdet er oversvømmelses- og erosionstruet.

### *Vejadgang*

Fra hver ejendom ønskes der mulighed for én overkørsel mod ejendommens adgangsvej.

### **Nye sommerhusgrunde i stedet for havnerelateret erhverv og oplag.**

Stevns Kommune oplever en stor efterspørgsel på sommergrunde. Det er alene Bolig- og Planstyrelsen, som kan udlægge nye sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen, og derfor ønsker Stevns Kommune at fortætte de eksisterende udlagte sommerhusområder, som ikke er udnyttet på anden vis. Lystbådehavnen kan sagtens realiseres samtidigt med det ansøgte projektområde, da realisering af en kommende lystbådehavn ikke er afhængig af et område til oplag og sommerklargøring. Det er det område der i lokalplan 5-06 udlægges til oplag og sommerklargøring som projektområdet Havglimt omfatter.

De nye sommerhusgrunde vil bidrage positivt til Stevns Kommunes ambitioner om:

- At have lyst til at komme igen!
- At nye sommerhuse er med til at skabe vækst og udvikling i lokalsamfundene og styrke den danske kyst- og naturturisme.
- At give adgang til kommunens badestrande og rekreative værdier.

Projektområdet Havglimt ligger ca. 9. km fra Køge centrum og kun 2 km fra indkøbsmuligheder i Strøby og 3,5 km fra indkøbsmuligheder i Strøby Egede.

**Forslag til planlægning**

Projektområdet omfatter matr.nr. 21el, 21b og 21bt Strøby By, Strøby, og er beliggende i sommerhuszone. Projektområdet er dog omfattet af en kommuneplanramme og en lokalplan, som udlægger området til lystbåd havn. Der anmodes derfor om, at der udarbejdes et kommuneplantillæg og en ny lokalplan for projektområdet som aflyser den del af lokalplan 5-06 som er omfattet af projektområdet og udlægger området til sommerhusformål som muliggøre realiseringen af 9 nye sommerhusgrunde.

Med venlig hilsen

LE34

Lilian Schmidt Sannig på vegne af Stevns Kommune