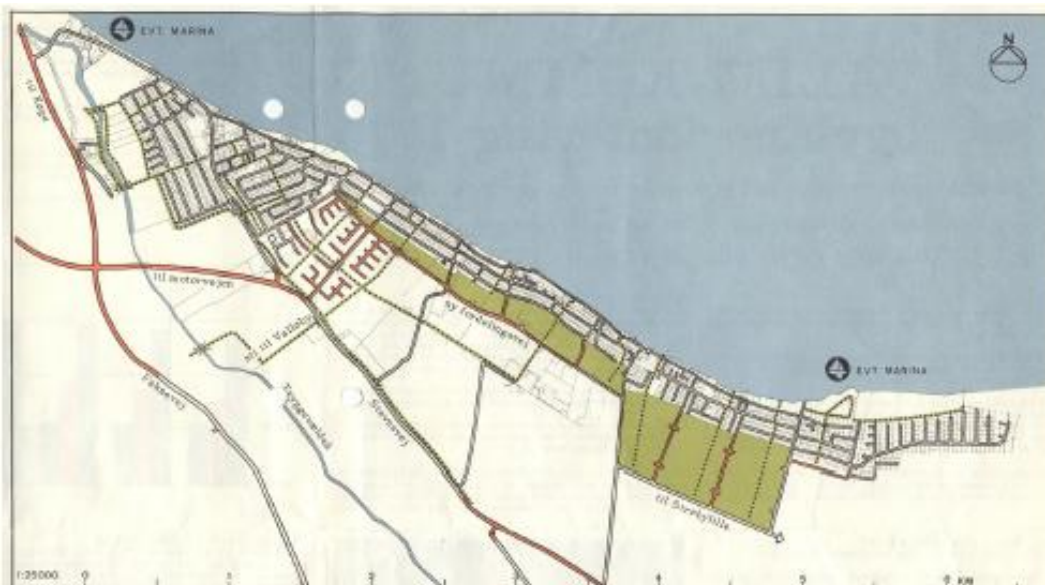


## Indlæg vedrørende overførelse af område langs kysten i Strøby Egede fra sommerhusområde til helårsområde.

Med kommunalbestyrelsens ønske om at overføre sommerhusområdet, der ligger langs kysten i Strøby Egede til helårsbeboelse aktualiseres behovet for at få gennemført en planlægning for afvikling af trafikken fra området og de nye byudviklingsområder. Afviklingen af trafikken fra området langs kysten er et problem, der har været erkendt helt tilbage fra halvfjerdserne, og som er voksende med stigningen i antallet af helårsbeboere og som vil blive markant større med områdets overgang til helårsbeboelse.



Vallø kommune – Byplanorientering 1975

*Citat fra planen:*

*Trafikken til sommerhusområderne er et problem i sommertiden. Medvirkende hertil er Kystvejen, som er så smal, at den ikke er egnet til denne trafik. Det er derfor foreslået, at omdanne Kystvejen til strandpromenade, dog således at beboerne langs den kan køre til og fra deres grunde.*

På trods af de erkendte problemer med afviklingen af trafikken fra boligområdet langs Kystvejen og Garderhøjen er der udlagt og planlagt for nye boligområder mellem Stevnsvejen og kystområdet, uden at man har planer for trafikafviklingen på plads. Konsekvenserne ved gennemførelse af lokalplanforslaget for Nicolinelunden er så tydelige, at en borger på et mødet gjorde opmærksom på, at gennemførelsen af forslaget vil lukke af for, at beboeren i området langs kysten vil anvende den planlagte omfartsvej omkring Strøby Egede. Den planlagte omfartsvejs tilslutning til Stevnsvej vil ligge syd for, hvor Kystvejen støder til Stevnsvej, hvilket betyder, at trafikanterne skal køre baglæns, og alle erfaringer siger, at det gør de ikke.

Det indgik også i planen fra 1975 udarbejdet af byplanfirmaet Møller og Wichmann, at der skulle sikres en opdeling af de enkelte områder for at sikre, at de enkelte områder ikke bare flyder umotiveret sammen, samt at der udlægges tilstrækkeligt med friarealer i tæt forbindelse med de enkelte boligområder. I planen fra 1975 er der som et led i denne overordnede planlægning udlagt af et grønt bælte mellem området langs kysten og de nye byudviklingsområder. Det seneste forslag til et nyt boligområde "Nicolinelunden" bryder med principperne i denne plan. Planen for Nicolinelunden lægger op til, at der sker en sammenbygning af det gamle område langs kysten og den nye udstykning, samt vil gennemførelsen af planen for Nicolinelunden betyde, at mulighederne for at gennemføre en overordnet planlægning for trafikafviklingen forringes.



Nicolinelunden

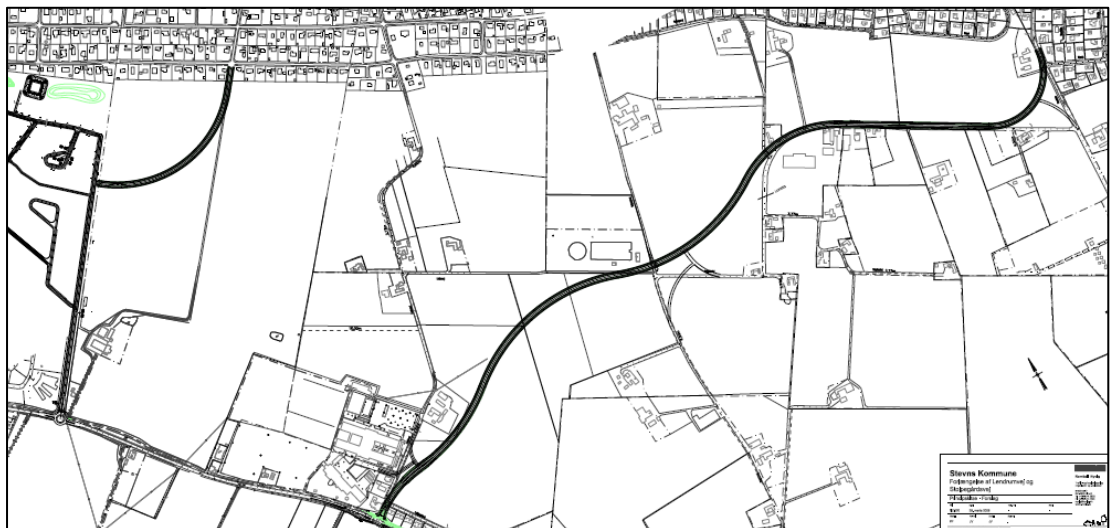
Hvad der er begrundelsen for, at kommunalbestyrelsen har godkendt fremlæggelsen af lokalplanforslaget for Nicolinelunden er det ud fra planlægningsmæssige overvejelser svært at se en begrundelse for. For siden 1975 har der løbende været debat om trafikafviklingen i Strøby Egede og ikke mindst på Kystvejen i takt med områdets anvendelse til helårsbeboelse. Og Vallø kommune og siden den sammenlagte Stevnns Kommune har fået udarbejdet flere planforslag til afvikling af trafikken.



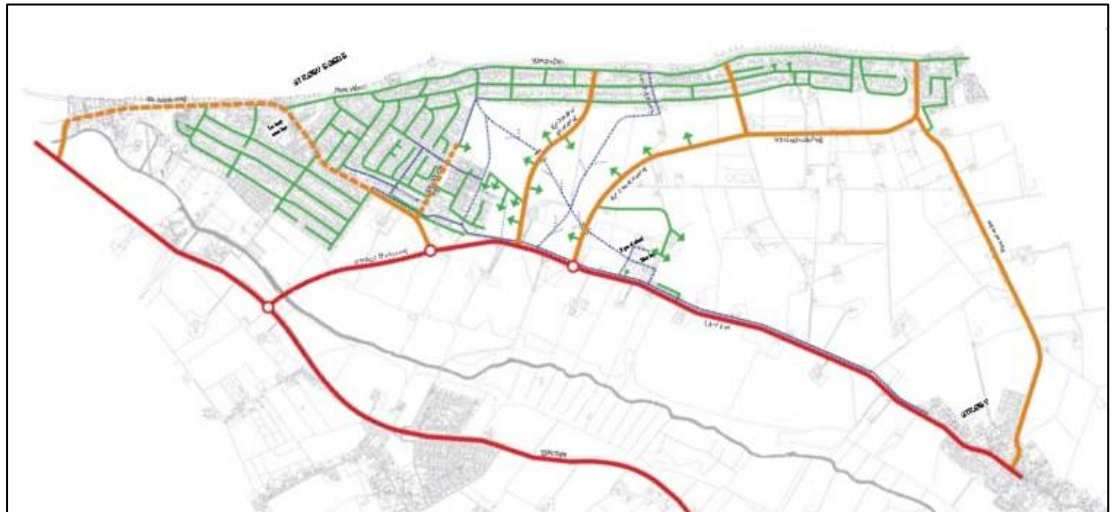
I 2003 fik Vallø Kommune et meget anerkendt trafik- og byplanlægningsfirma Rambøll & Nyvig til at udarbejde en vej- og stiplan for Strøby Egede.

I 2008 tog Stevnns så planlægningen af trafikafviklingen op igen med det resultat, at man kommer frem til, at principperne for løsningen af trafikafviklingen i Strøby Egede løses bedst efter de principper, der allerede er lagt op til i planen fra 1975 og 2003

Rambøll & Nyvig 2003



Rambøll – 2008



Nyvig - Vej og stiplan 2016

I 2016 tog Stevns Kommune problematikken omkring trafikafviklingen op igen, med det resultat, at man kommer frem til stort set de samme principper for løsningen af trafikafviklingen i Strøby Egede.

På trods af, at man har anvendt et af landets mest anerkendte planlægningsfirmaer så fagligheden bag forslagene må siges at være i orden, finder medlemmer af kommunalbestyrelsen åbenbart, at de og forvaltningen sidder inde med den tilstrækkelige faglige viden til at tilsidesætte det planlægningsgrundlag, som de og tidligere kommunalbestyrelser har fået udarbejdet i dyre domme.



Det seneste, der er sket, er, at kommunalbestyrelsen har sat et nyt planlægningsfirma Sweco til at udarbejde en overordnet trafikplan for hele kommunen. Arbejdet har indtil nu resulteret i plandokumentet "Trafikplan for Strøby Egede", der peger på alle de kendte forhold og problemstillinger i området, og som elegant går uden om at komme med konkrete forslag.

Det er svært andet end at få den tanke, at når politikerne nu ikke kan tage sig sammen til at komme i gang med at få udarbejdet endelige planer for trafikudviklingen i Strøby Egede, så vælger de at udskyde tiden ved at sætte en ny planlægningsproces i gang,

Det værste er, at manglende vilje eller evne til at gennemføre overordnede planer ikke afholder politikerne fra at tillade, at der gennemføres enkel projekter, der strider mod planforslag, de selv har fået udarbejdet.

Et eksempel er som tidligere nævnt Nicolinelunden, der både vil forringe muligheden for en overordnet trafikplanlægning for hele området mellem Kystvejen og Stevnsvejen, og som lægger op til, at det rekreative grønne bælte mellem den gamle bebyggelse langs kysten og de nye byudviklingsområder fjernes.

Et andet eksempel på planlægning eller rettere sagt mangel på planlægning i forbindelse med de to udstykninger Nimgården og Strandroseparken. For det første er der ingen sammenhæng mellem vejsystemerne i de to områder, selvom de grænser op til hinanden. Og fødevejen fra de to områder fra Stevnsvejen er udformet som en lang lige vej, der lægger op til, at der køres med høj fart. Det er tydeligt, at placeringen af vejen skyldes et matrikelskel og ikke

planlægningsovervejelser. Det er en form for udstykning, som er forladt i de fleste andre kommuner for mange år siden.

Et tredje eksempel er Strøby Egede Centret. Det er svært at se sammenhængen mellem den af kommunalbestyrelsen godkendte bymidteplan for området, samt at der også forligger vedtaget en arkitekturpolitik, der omfatter bebyggelser og skiltning m.m..

### **Kommentarer til indkaldelsen af ideer og forslag til planlægning for overførsel af sommerhusområde i Strøby Egede.**

Til spørgsmålet om der er særlige hensyn, der bør inddrages i planlægningen.

Det primære hensyn som kommunalbestyrelsen bør tage, er, at den overordnede trafikplanlægning for hele boligområdet langs kysten kommer på plads. For når sommerhusområdet overføres til helårsbeboelse, vil der ske en forøgelse af trafikken på vejen og specielt på den smalle Kystvej, der er meget belastet i forvejen.

Hvordan de byggerregulerende bestemmelser skal udformes?

Det foreslås, at bygningshøjden på de 5m, der er gældende i sommerhusområdet fastholdes. I det område, der tidligere blev overført fra sommerhusområde til helårsbeboelse, er der eksempler på meget høje bygninger, der skiller sig markant ud fra den oprindelige lave bebyggelse.

Det vurderes, at der ikke er behov for andre reguleringer af bebyggelsernes udformning, fordi de tidligere bebyggelser, der er givet tilladelser til, og de oprindelige bebyggelser er så forskellige, at området ikke har fællestræk, der bør bevares.

Sammenlægning af grunde.

Der foreslås, at der tillades sammenlægning af grunde, hvis der sikres en maksimal grundstørrelse eller maksimal størrelse på de enkelte bygninger. Det kan være hensigtsmæssigt med muligheden for at sammenlægge grunde i områder med meget små grunde.

Spørgsmålet om udstykning af rækkehuse.

Der bør ikke tillades rækkehuse, hvis der ikke sker en afklaring af de trafikale forhold. Belastningen på Kystvejen bliver stor nok uden rækkehuse med områdets overgang til helårsbeboelse.

Hvis lokalplanen kommer til at indeholde muligheden for, at der kan etableres rækkehuse eller andre former for tæt lav bebyggelser, bør de områder, hvor de kan etableres, fastlægges i planen.

Skal de samme byggemuligheder gælde for hele området.

Hvis det fastlægges, hvor store grunde, der kan etableres ved sammenlægning evt. suppleret med maks. størrelser på de enkelte bebyggelser, så vurderes det, at der ikke er behov for specielle bestemmelser for områder, hvor grundene er små.