

Nebbegaard v/Anni Olsen  
Smedetoften 3  
4682 Tureby - cvr.nr. 25288793  
Mobiltlf. 2174 5176  
Mail: ao@annilandmand.dk



Køge Kommune  
Att. Teamleder Anders Mosbæk Nielsen  
Torvet 1  
4600 Køge

Haslev, den 18. februar 2019

### Seniorbofælleskab på Nebbegaard i Ringsbjerg landsby, 4682 Tureby

I Ringsbjerg landsby ønsker jeg at bygge og udleje et seniorbofællesskab på 5 boliger for personer med alder på 50+.

Der er stor efterspørgsel efter den slags boliger, hvilket en undersøgelse fra Realdania (2017) viser: at 80.000 danskere overvejer i nær fremtid at flytte i seniorbofællesskab, men der findes kun ca. 7.000 boliger p.t.

Oprindeligt var min plan 12 boliger lige uden for lokalplanen og på landbrugsjord, men da jeg jo er blevet gjort opmærksom på, at dette vil være svært foreneligt med de af Erhvervsstyrelsen udstukne regler i

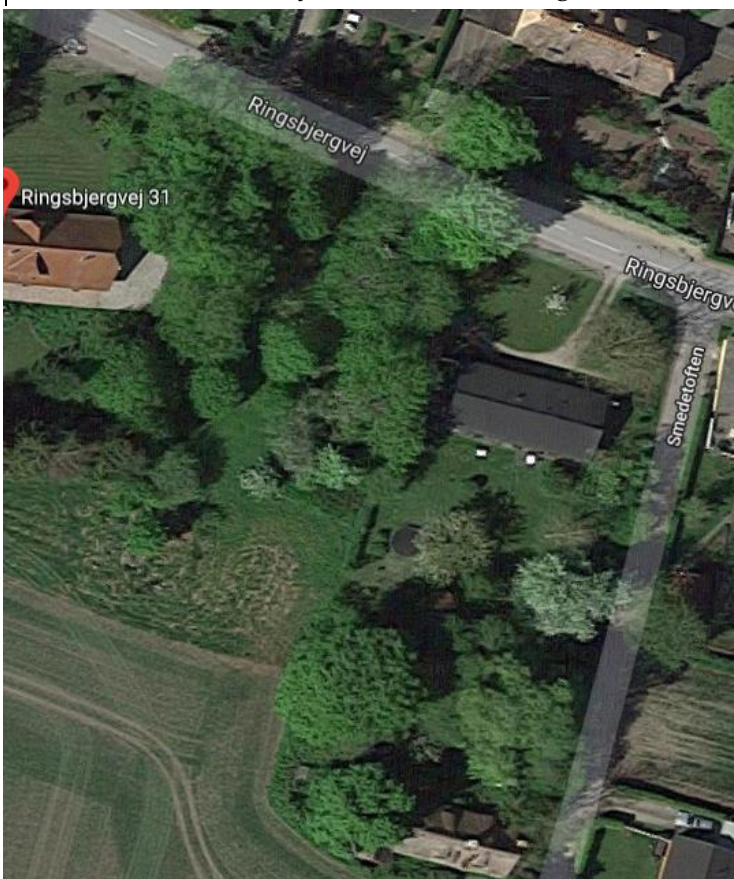


fingerplanen er dette skrinlagt. Se den oprindelige plan på vedhæftede skitse. Håber, at den kan realiseres på sigt.

Dette nu reducerede bofællesskab ønskes bygget i landzone **indenfor for lokalplan af år 2001**, på Smedetoften 3, matrikel 7e, hvor der jf. lokalplanen er en **byggeret på 350 kvm bruttoetageareal (BEA)** til et **en-familiehus**, med krav om at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 25 %.

Jeg ønsker at bygge et **rækkehus på 625 BEA kvm** inkl. garage til 5 boliger på ovennævnte sted, hvorfor jeg søger **dispensation fra byggeretten på de 350 kvm samt fra kravet om et en-familiehus.**

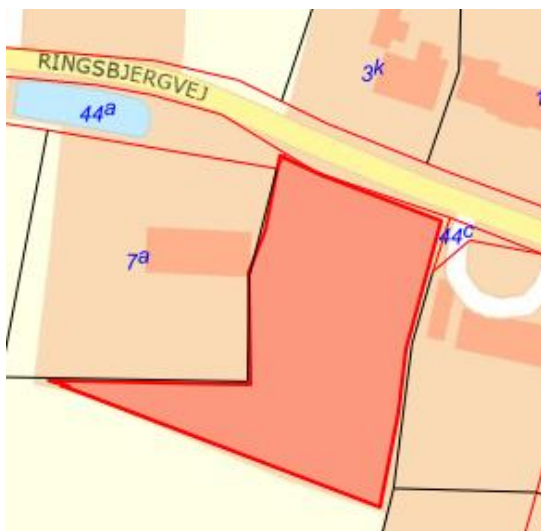
Det er planlagt som et **længehus** med gavl mod Ringsbjergvej (mod Nord) og ca. 10 meter fra vejskellet til samme, hvilket overholder kravene i



lokalplanen.

Indkørslen vil være ad vejen, der i forvejen ejes på matriklen og deles med Ringsbjergvej 31. Ovenstående er en foreløbig skitse, lavet i OIS. Der ønskes bygget med udnyttet tagetage og således boliger i 1 ½ plan.

Arealfordelingen er 5 lejligheder på 90 kvm	450 kvm	
5 garager i samme bygning på 25 kvm	125 kvm	
fællesrum	50 kvm	i alt ca. 625 kvm



Bygningen er tænkt i lysegule mursten med mørkt tegltag og med større glaspartier mod syd og vest til gangareal og fællesrum. Dette ønskes for at udnytte solvarmen, mindske energiforbruget og skabe behagelige fællesrum til gæsteværelse, køkken og opholdsrum.

Opvarmningen er tænkt med jordvarme, varmepumpe og Genvex. Desuden overvejes mulighed for regnvandsopsamling til brug for toiletter og blomster.

Bygningen skal følge PFA Seniorboligstandard, så det er muligt at blive boende trods behov for hjælpemidler samt, hvis økonomisk muligt, et Svanemærket byggeri.

Desuden overvejes tilbud om el-dele-bil.

Arealet, som ønskes udstykket til bebyggelsen, vil være på ca. 2.500 kvm, hvorfor jeg vil overholde kravet om bebyggelsesprocenten på 25 %. Se arealet skraveret med rødt.

### Lidt om Nebbegaard

Allerede i 2008 lavede min far en aftale med Køge Kommune om 15-årig genopdyrkningsret, da kommunen vurderede, at gården ligger i et naturskønt område. Derfor er et område langs hegnene ikke opdyrket siden.

Jeg købte Nebbegaard i 2018 af mine forældre. Gården på 51 ha, er nu omlagt til økologisk drift.

Som et led i den nye strategi for gården, vil jeg etablere en vandresti rundt om gårdens marker, der går lige uden for den ønskede nye bebyggelse.

Denne sti skal være offentligt tilgængeligt, så alle i landsbyen kan få glæde af den og dermed skabe et større fællesskab i naturen.

Samtidig vil jeg afsætte jord til fælles økologiske køkkenhaver, så det samlet vil være nemmere og mere attraktivt for pensionister at bosætte sig i et landdistrikt jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 18.

Det vil være oplagt at skabe flere fælleslokaler i en af gårdens driftsbygninger.

