

Stevns Kommune  
Rådhuspladsen 4  
4660 Store Heddinge  
Att: Planafdelingen

LE34 Køge  
Stensbjergvej 11  
4600 Køge

Josefine Vedtofte Laumann  
+45 4412 8903  
+45 4412 8903  
jvl@le34.dk

Projekt: 2010746  
Dokument: D20-546933

12-02-2021

Sendt på mail til: [lokalplan@stevns.dk](mailto:lokalplan@stevns.dk)

## Ansøgning om igangsætning af planlægning

*Matr.nr. 131 Valløby By, Valløby, beliggende Valløby Bygade 12A, 4600 Køge*

På vegne af ejer ansøger LE34 om igangsætning af planlægning for ovenstående ejendom, der i dag ligger som en tom grund ud til Bygaden i landsbyen Valløby.

Der er vedlagt et forslag til en bebyggelsesplan, der viser forslag til lokalplanområdets afgrænsning samt foreslåede bebyggelse og udstykning.

### Omgivelser

Ejendommen er beliggende ud til Vallø Bygade, der med forsamlingshuset, kirken og branddammen udgør en central rygrad og fordelingsvej i den historiske del af byen. Husene langs Valløby Bygade ligger tæt på vejen giver gaden karakter.

Som én blandt flere står ejendommen ubebygget hen. I udviklingsskitsen for Valløby og på det forudgående borgermøde blev der udtrykt ønske om at udvikle og fortætte byen inden for bygrænsen, da de tomme grunde skæmmer helhedsindtrykket.

### Nye attraktive boliger

Bygherre ønsker mulighed for at opføre et dobbelthus i et plan placeret parallelt med Bygaden samt et bagvedliggende enfamiliehus. Dobelthuset opføres med integrerede skure og carporte. Da huset ligger i en afstand af 5 m til Bygaden, er der plads til at parkere bil nummer to på egen grund i forlængelse af carporten. Enfamiliehuset opføres med en integreret dobbeltgarage.

Dobelthuset bidrager positivt til gaderummet med sine åbne forhaver, indgangspartier vendt mod gaden samt omtrentligt i facadeflugt med nabobebyggelserne. Derved er bebyggelsen med til at indramme Bygaden og styrke landsbykarakteren.

For at sikre en respektfuld udvikling af ejendommen foreslår bygherre, at dobbelthuset som det mest synlige udformes som et længehus uden tagudhæng. Desuden vil en maksimal bebyggelsesprocent på 30, bygninger i én etage med saddeltag, hvide filsede mure, antracitgrå betontegl og vinduer med sprosser sikre, at bygningerne understøtter landsbyens karakter.

Hver bolig får sin egen vestvendte baghave med terrasse. Grundstørrelserne til dobbelthuset er hhv. 405 og 389 m<sup>2</sup>, og til enfamiliehuset 1.151 m<sup>2</sup> og boligerne på hhv. 112, 112 og 198 m<sup>2</sup>.

Med projektforslaget udvides variationen i Valløbys boligudbud ved at tilbyde mindre boliger på mindre grunde, hvilket er efterspurgt blandt enlige, små børnefamilier og seniorer, der enten ikke har tid eller kræfter til en stor have.

### **Eksisterende planlægning**

Valløby ligger i Fingerplan 2019's øvrige hovedstadsområde. Da projektet ligger i byzone, er det i overensstemmelse med Fingerplanen.

Ejendommen er beliggende indenfor rammeområde 8 C1, der udlægger området til landsbyformål med åben-lav boligbebyggelse og en maksimal bebyggelsesprocent på 30. Der er desuden mulighed for butikker og mindre erhverv til lokal forsyning med en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Mindstegrundstørrelsen er fastsat til 700 m<sup>2</sup>.

Samme bestemmelser er videreført i den gældende lokalplan 15.

Da projektforslaget afviger ift. anvendelsesbestemmelser og mindstegrundstørrelser, forudsætter realisering af projektet, at der udarbejdes et kommuneplantillæg og en ny lokalplan.

Der er med dispensation af 22. maj 2020 taget stilling til omlægning af kloakledningerne på ejendommen, hvorfor disse ikke er til hindre for realisering af projektet. Gasledninger omlægges tilsvarende. De nye placeringer er indarbejdet i bebyggelsesplanen.

Ejendommen ligger indenfor kirkebyggelinje afkastet af Valløby Kirke. Da den foreslåede bebyggelse ikke overstiger højdebegrænsningen på 8,5 m, er bebyggelsen ikke i strid med byggelinjen. Ejendommen ligger desuden indenfor udpegning i kommuneplanen for større sammenhængende landskab samt kystnærhedszonen. Det vurderes at den beskrevne planlægning for ejendommen ikke vil være i strid med de interesser, som udpegningerne skal varetage.

Ejendommen ligger i byzone og er derfor automatisk områdeklassificeret som lettere forurenede. Det håndteres ved, at der evt. jordflytning anmeldes til kommunen, og at ejer i forbindelse byggearbejdet sikre sig, at det øverste 50 cm jordlag ikke er forurenede eller at der er etableret varig fast belægning.

### **Forslag til planlægning**

Det er bygherres ønske i overensstemmelse med udviklingsskitsen for Valløby at styrke Bygadens karakter ved at bebygge ejendommen, der har ligget som et hul i rækken og derved forbedre gadens helhedsindtryk.

Bygherre ønsker derfor, at der åbnes mulighed for dobbelthuse (tæt-lav) på grunde som er mindre end den nuværende mindstegrundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>. Mindstegrundstørrelsen er tidligere afvejet på hhv. matr.nr. 13 n og 14b, så denne gradvise fortætning er ikke ukendt i området.

På baggrund af ovenstående søges der derfor om igangsætning af udarbejdelse af kommuneplantillæg, såfremt det ikke indarbejdes direkte i kommuneplan 2021, samt lokalplan i overensstemmelse med de fremførte ønsker.

### **Hvis I har spørgsmål**

Hvis I har opklarende spørgsmål eller behov for supplerende oplysninger, er I velkomne til at kontakte os.

Med venlig hilsen  
LE34

Josefine Vedtofte Laumann

Bilag: Forslag til bebyggelsesplan