

Stevns Kommune  
Rådhuspladsen 4  
4660 Store Heddinge

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

**LE34**

LE34 Køge  
Stensbjergvej 11  
4600 Køge

Anne Hinge  
+45 9244 1552  
+45 9244 1552  
ang@le34.dk

Projekt: 2007063  
Dokument: D20-554917

04-12-2020

## **Ansøgning om igangsætning af planlægning for ny tæt-lav boligbebyggelse i Store Heddinge Bjælkerupvej 112, 4660 Store Heddinge, matr.nr. 5o Bjælkerup By, St. Heddinge**

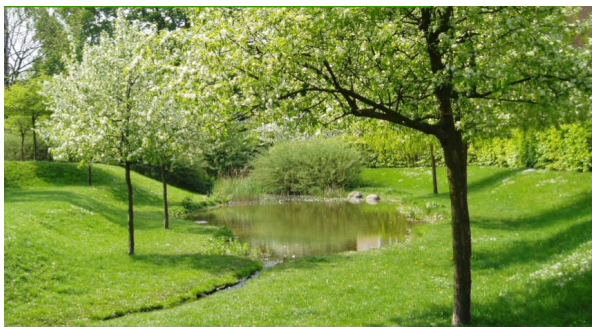
På vegne af ejer af matr.nr. 5o Bjælkerup By, St. Heddinge ansøger LE34 om igangsætning af planlægning af arealet beliggende i den nordvestlige del af Store Heddinge mellem bebyggelsen omkring Bjælkerupvej og jernbanen. Området udgør et areal på ca. 2,1 ha, der er markeret på vedhæftede oversigtskort, se vedlagte bebyggelsesplan.

### **Friarealet sætter rammen om fællesskabet**

Det nuværende Store Heddinge var oprindeligt to fritliggende bysamfund, landsbyerne Bjælkerup og Store Heddinge. Efterhånden er landsbyerne sammenvokset med det resultat, at der ikke er et naturligt udendørs samlingssted i Bjælkerup.

Bygherre ønsker at åbne området op for Bjælkerups nuværende og fremtidige beboere ved at udlægge rekreative fælles friarealer med legeplads og bænke som samlingspunkt. Der ønskes opført en lille bræddebros over Bækken, som indbyder børn og voksne til at besøge genforeningsparken og –stenen, der er rejst ved det naturbeskyttede område øst for projektområdet. Parken kommer her til at fungere som et naturligt sammenbindingspunkt imellem bebyggelsen og det eksisterende Bjælkerup.

Langs områdets nordlige og østlige grænse løber det beskyttede vandløb Bækken. Regnvand ledes til et system af flere mindre forsinkelsesbassiner i områdets nordlige område, der i mere tørre perioder fungerer som græsbelævede lækroge og om vinteren som små kælkebakker. Området vil med sin grønne karakter udgøre en indbydende entré til projektområdet og Store Heddinge.



### **Nye attraktive udlejningsboliger i Store Heddinge**

Med projektet ønsker bygherre at understøtte udviklingsplanen for Store Heddinge, der har til hensigt at skabe gode rammer for byliv. Med 27 attraktive lejeboliger, fordelt på hhv. 10 stk. på 65 m<sup>2</sup>, 11 stk. på 85 m<sup>2</sup> og 6 stk. på 105 m<sup>2</sup> udvides byens botilbud med små attraktive lejelejligheder.

Bygningerne ønskes opført på skruefundamenter med facader i træ og ensidig taghældning. Med træfacader og skruefundamenterne, der medfører mindre jordbearbejdning med deraf følgende mindre CO<sub>2</sub>-udledning, ønsker bygherre at opføre et bæredygtigt boligbyggeri.

Ved at lade de største boliger opføre i 1½ plan og de mindste i ét plan. Variation i etageantallet øger muligheden for at skabe et arkitektonisk imødekommende byggeri, der ikke gør stort væsen af sig og derfor fint passer sig ind i omgivelserne. Projektets større boliger placeres fortrinsvis som enderækkehuse.

### **Klimaet tænkes ind i Infrastruktur og beplantning**

Området forsynes via den eksisterende sidevej til Bjælkerupvej, hvor der er etableret overkørsel over Bækken. Herfra er der direkte adgang til området.

Projektforslaget lægger op til, at parkeringspladserne placeres mod eksisterende nabobebyggelse mellem projektområdet og Bjælkerupvej. Ved denne disponering skabes luft mellem eksisterende og foreslået bebyggelse for at tilgodese det kommende naboskab. Med en placering af parkeringsarealer langs Bækken, er der i planen taget højde for overløb fra vandløbet i forbindelse med skybrud, hvorved arealet spiller ind i klimatilpasningen af Store Heddinge.

### **Forslag til planlægning**

Projektområdet omfatter matrikel 50 Bjælkerup By, Store Heddinge. Arealet ligger i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser. Anvendelse af området til boligformål forudsætter lokalplanlægning samt ændring af kommuneplanen, hvorved arealet overføres til byzone og inddrages i rammen for Bjælkerupvej.

Store Heddinge ligger i byzone, og den nordvestlige del er udlagt til boligområde, der er omfattet af rammeområde 1B8 – Bjælkerupvej. Rammen fastlægger områdets anvendelse til bl.a. boligformål, herunder mulighed for bl.a. tæt-lav bebyggelse med en mindstegrundstørrelse på 300 m<sup>2</sup>.

Planområdet har et areal på ca. 21.532 m<sup>2</sup>. Den potentielle grundstørrelse for hver af de 27 boliger er derfor 797 m<sup>2</sup> inkl. andel af fællesarealer og vej. De foreslåede boliger har et samlet bruttoetageareal på 2.215 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten for området under et er derfor ca. 10 %. Den foreslåede bebyggelse er således i overensstemmelse med rammeområde 1B8 – Bjælkerupvej, som området foreslås omfattet af.

Ifølge kommuneplanens retningslinje 1.1.4 og fingerplanens bestemmelser i kap. 6 for "byudvikling i det øvrige hovedstadsområde" skal byudvikling være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund. Store Heddinge er i kommuneplanen udpeget som et af Stevns Kommunes to kommunecentre, hvor kommunen ønsker at styrke udviklingen og væksten.

På baggrund af ovenstående søges der derfor om igangsætning af udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan i overensstemmelse med de fremførte ønsker.

Skulle der være spørgsmål til ovenstående, er I meget velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen  
LE34

Anne Hinge