

# Startskema

Emne: Lokalplanforslag for Bolunden, 4652 Hårlev, Stevns Kommune

## Præsentation af lokalitet

Se kortbilag

Se vedlagte ansøgning.

## Grundoplysninger

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Dato for modtagelse af ansøgning:  | 03.09.2019   |
| Ansøger (evt. fuldmagt vedlagt):   | Procom Byggegrund ApS  |
| Kontaktperson:                     | Hans Sylvest, <a href="mailto:hsy@procombolig.dk">hsy@procombolig.dk</a> telefon 28120070<br>Gitte Jensen, <a href="mailto:g.jensen@procombolig.dk">g.jensen@procombolig.dk</a> telefon 40454573 |
| Matr.nr. og beliggenhed / adresse: | 18i Hårlev By, Hårlev / Hårlev   |

## Rammerne

|  |   |
|--|---|
| <i>Hvordan forholder projektet sig til kommuneplanen?</i>                                | Stevns Kommuneplan 2017 regulerer området på baggrund af kommuneplanramme "2 B4 – Hårlev Nord I". Området udlægges ved kommuneplanrammen til boligformål i byzone med tilhørende kollektive anlæg såsom legepladser, grønt område og lignende, børneinstitutioner, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.<br><br>Dele af området er udpeget til uønsket skovrejsningsområde og kulturhistorisk bevaringsværdi i Stevns Kommunes Kommuneplan 2017.<br><br>Det vurderes på baggrund af kommuneplanramme "2 B4 – Hårlev Nord I" og den tidligere vedtagelse af lokalplan nr. 102, at det foreslåede lokalplanprojekt er forenelig med kommuneplanens udpegninger. |
| <i>Kræves der kommuneplantillæg?</i>   | Nej, projektet overholder kommuneplanramme "2 B4 – Hårlev Nord I."  |
| <i>Planmæssige og evt. andre begrundelser for fravigelse af kommuneplanen?</i>           | Kommuneplanen fraviges ikke.  |
| <i>Nuværende anvendelse / situation i området Bestemmelser i evt. gældende lokalplan</i> | Området er reguleret ved lokalplan nr. 102. Området er udlagt til boligformål.  |
| <i>Zoneforhold</i>   | Byzone  |

*Planmæssige bindinger som f.eks. beskyttelseslinjer og ledningsanlæg (kloak, vand mv.)*

Der er ingen planmæssige bindinger ud over kommuneplanens udpegninger.

Der er tinglyst servitut:

*02.02.2000-1739-19 Dok. om forsynings/-afløbsledninger. (SEAS) Vedr. 1 aq, 1e, 18e Hårlev. Uden præjudice for pantegæld.*

Servituten omhandler at SEAS har en tinglyst 10kV linie DKA der krydser ind over en del af lokalplanområdets nordlige del. Dette kabel skal omlægges ved udbygning af området.

## Stedet

*Areal ca. antal m<sup>2</sup> i overensstemmelse med afgrænsning på kortbilag*

31.067 m<sup>2</sup> (ca. 3,1 ha.)

*Er der en jordforureningsproblematik?*

Nej

## Projektet

*Projektforslagets formål*

Lokalplan nr. 102 for Bolunden er for gammel ud fra den type huse, som man opfører i 2019, samt placering af boligtype, her ønskes frihed til at flytte om på parcelhuse og tæt-lave samt dobbelthuse.

Derfor ønsker vi, at den del af Lokalplan nr. 102 som vedrører matr. 18i Hårlev By, Hårlev ændres, så den afspejler nutidens behov.

Vi ønsker at lave en ny lokalplan, som viderefører kommuneplanrammen og lokalplan nr. 102's formål om et attraktivt boligområde, dog skal den nye lokalplan give mulighed for at:

- Opføre byggeri men fladt tag, og med ensidet taghældning under 15 %.
- Valgfri placering af parcelhuse, dobbelthuse, og tæt lav bebyggelse.

Vi ønsker ikke at ændre på udtrykket, så den nye lokalplan vil bevare lokalplan nr. 102's grønne områder med indsiget til Hårlev kirke, og Bolunden stamvej vil forblive som på nuværende lokalplan.

For at håndtere vejtrafikstøj fra Hårlev hovedgade ønskes det med en ny lokalplan at kunne placere en støjvold eller lign. langs lokalplanens sydlige afgrænsning.

Det er ligeledes ønsket med projektet at varmforsyningen sker med individuel opvarmning, så området ændres fra naturgas.

|   |  |
|---|--|
| <i>Områdets fremtidige anvendelse</i>                                       | Bobakken er næsten færdigudviklet. En ny lokalplan vil således kun omfatte Bolunden.   |
| <i>Beskrivelse af projektets forhold til omgivelserne</i>                   | Området forbliver i byzone og skal fortsat anvendes til boligformål i form af parcelhuse, dobbelthuse og tæt-lave boliger.   |
| <i>Hvordan forholder projektet sig til bæredygtighed?</i>                   | Den ønskede udvikling af området til boligformål i form af parcelhuse, dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse vil afspejle det omkringliggende bebyggede miljø.   |
| <i>Bebyggelsens etageareal, højde og etageantal samt bebyggelsesprocent</i> | Udnyttelse af eksisterende arealer i byzone bidrager til at arealforbrug til byzone og ressourcer minimeres. Samtidig bidrager projektet til, at beboere er tæt på bylivet, som kan mindske behovet for transport.   |
|   | Lokalplan nr. 102 regulerer åben-lav bebyggelse og dobbelthuse i såkaldte B-områder til max. 1 ½ etage med max. Bygningshøjde på 8,5 m. For åben-lav og dobbelthuse må bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom ikke overstige 25 %.<br>I såkaldte C-områder reguleres tæt-lav bebyggelse til max. 2 etager med en max. Bygningshøjde på 8,5 m. Tæt-lav bebyggelse må ikke overstige bebyggelsesprocent 35 % for den enkelte parcel. |
|   | Vi ønsker at bebyggelsesprocent skal opdateres i lokalplanen, jf. bygningsreglementets §170, mens lokalplan 102's resterende bebyggelsesregulerende bestemmelser for højde og etageantal ønskes videreført til ny lokalplan.   |