

## Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for Bolunden, 4652 Hårlev, Stevns Kommune

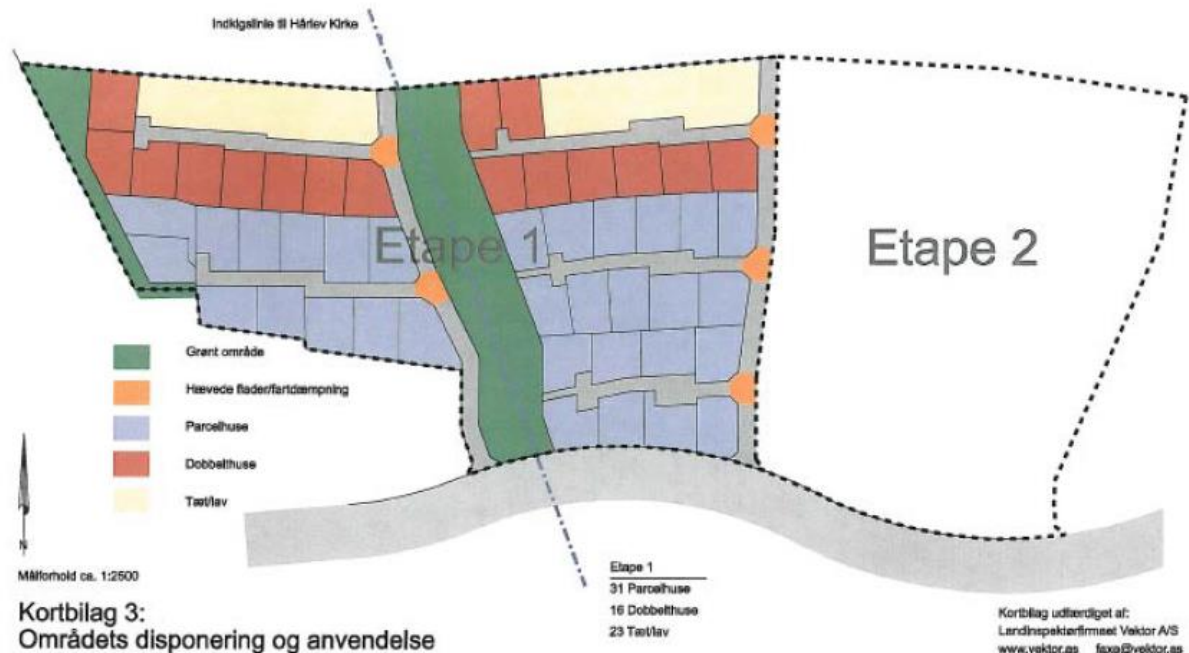
På vegne af ejer af matrikel 18i, Hårlev By, Hårlev fremsendes ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for et område ved Bolunden i Stevns Kommune.

### Basisoplysninger

Lokalplanområdet er beliggende på matrikel 18i Hårlev By, Hårlev.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet af Stevns Kommunes kommuneplanramme "2 B4 – Hårlev Nord I", som udlægger området 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.

Området er også reguleret ved lokalplan nr. 102 for Bolunden vedtaget den 23.08.2007. Lokalplanen udlægger området til boligformål med fritliggende parcelhuse, dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse.



Den nuværende regulering af placering af boligbebyggelse efter type (parcel, dobbelt og tæt-lav) iht. Lokalplan nr. 102

## Projektet

Baggrunden for en ny lokalplan for det østlige område af lokalplan nr. 102, som vist på nedenstående kort, er grundejers ønske om en ny og mere fleksibel regulering af placering og fordeling af boligtyper i området. En mere åben og fleksibel regulering vil understøtte ønsket om større manøvredegtighed ift. at efterkomme boligmarkedets efterspørgsel på boligtyper.

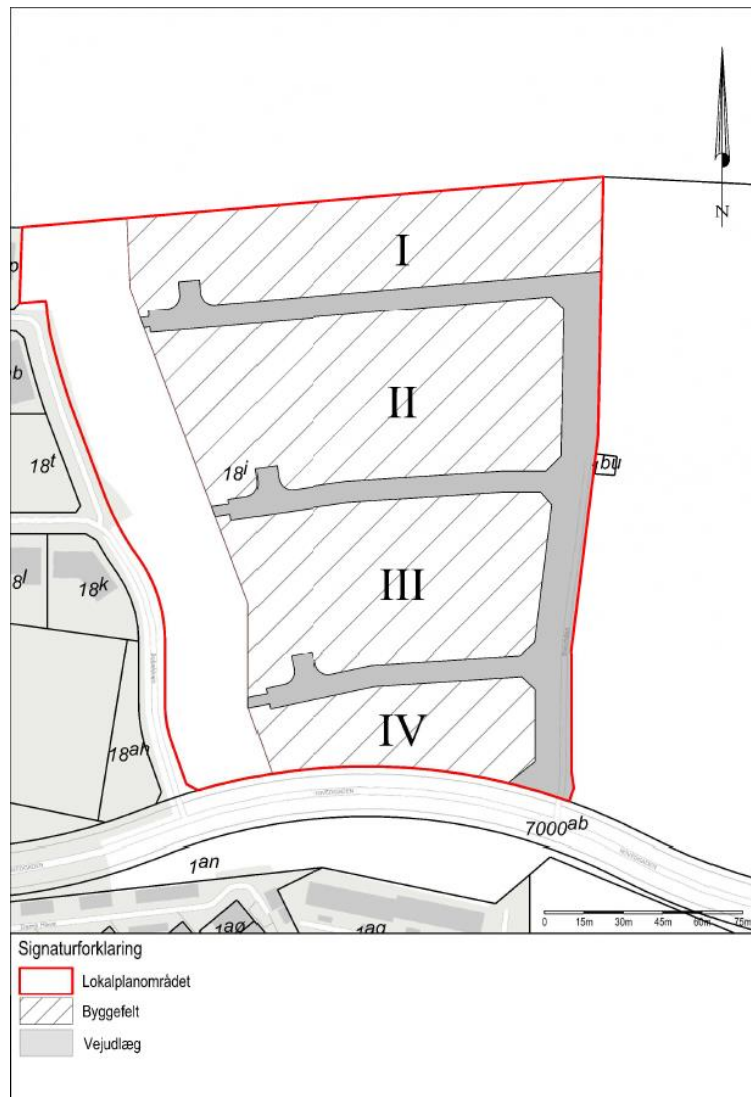
I dag er placeringen af boligtyperne "parcelhus" og "dobbelthus" meget specifikt reguleret i lokalplan nr. 102. Med en ny lokalplan for det østlige område af lokalplan nr. 102 ønskes bestemmelserne om boligtypernes placering ud fra type blødt op, så placering og fordeling kan tilpasses den reelle efterspørgsel.



### Signaturforklaring

- Lokalplan nr. 102
- Lokalplangrænse for ny lokalplan
- Digitalt matrikelkort

En ny lokalplan for det østlige område af lokalplan nr. 102 vil fastholde den overordnede struktur for områdets udvikling i form af veje, grønne områder og områder til bebyggelse, som fastlagt i lokalplan nr. 102. I overensstemmelse med den gældende lokalplan nr. 102 vil forslag til ny lokalplan videreføre bestemmelsen om maks. 40 boligenheder inden for lokalplanområdet, fordelt på de fire byggefelter, vist på nedenstående kort. Antallet af boligenheder reguleres i den nye lokalplan på baggrund af krav om minimumsgrundstørrelser inden for lokalplanområdet.



Det primære formål med en ny lokalplan er derfor en ændring af den nuværende regulering af boligtypernes placering i området og ikke antallet af boliger.

Med en ny lokalplan vil byggefelt I og IV udlægges til åben-lav boligbebyggelse (fx parcelhuse), mens byggefelterne II og III vil få mulighed for anvendelse til både åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse (fx dobbelthuse eller rækkehuse). Herved indarbejdes en øget fleksibilitet i lokalplanens anvendelsesbestemmelse og byggefelt II og III kan tilpasses den reelle efterspørgsel på boligmarkedet.

Med en ny lokalplan ønskes det samtidig at muliggøre opførelsen af byggeri med fladt tag og en ensidet taghældning på under 15 %.

Bebyggelsens etageareal, højde og etageantal samt bebyggelsesprocenten som udlagt i lokalplan nr. 102 ønskes også revideret i forhold til nuværende lovgivning, så bebyggelsesprocenten for tæt-lav i større grad kan afspejle bygningsreglementets 40 % og 30 % for åben-lav bebyggelse. Den nuværende fastsatte bebyggelsesprocent i lokalplan nr. 102 er på 25 %.




## Området i dag

Forslaget til en ny lokalplan omhandler arealerne beliggende i det nordøstlige Hårlev, på matrikel 18i Hårlev By, Hårlev. Forslag til områdets afgrænsning er vist nedenfor.



### Signaturforklaring

 Lokalplangrænse

Mod vest grænser området op til det resterende boligområde reguleret ved lokalplan nr. 102.

Mod syd grænser området op til kommunevejen "Hovedgade", som afskærer området fra et eksisterende boligområde syd for vejen.

Mod nord og øst er området omkredset af marker som indgår i landbrugsdrift. Den ønskede udvikling af området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse vil derfor afspejle det eksisterende omkringliggende bymiljø.

Lokalplanområdet er ca. 4 hektar, hvoraf dele er udpeget til uønsket skovrejsningsområde og kulturhistorisk bevaringsværdi i Stevns Kommunes Kommuneplan 2017. De to udpegninger er vist på nedenstående kort. De to udpegninger er sammenfaldende inden for lokalplanområdet og derfor vist med en samlet signatur.



Det vurderes på baggrund af kommuneplanramme "2 B4 – Hårlev Nord I" og den tidligere vedtagelse af lokalplan nr. 102, at det foreslåede lokalplanområde er foreneligt med kommuneplanens udpegninger.

## Servitutter

I forbindelse med projektet vil servitutter tinglyst på matriklen blive undersøgt.

Jeg håber, at Stevns Kommune vil se positivt på fremsendte ansøgning.

Med venlig hilsen

**Malene Billeskov**  
Planlægger

Mobil +45 6124 4245  
mdk@geopartner.dk