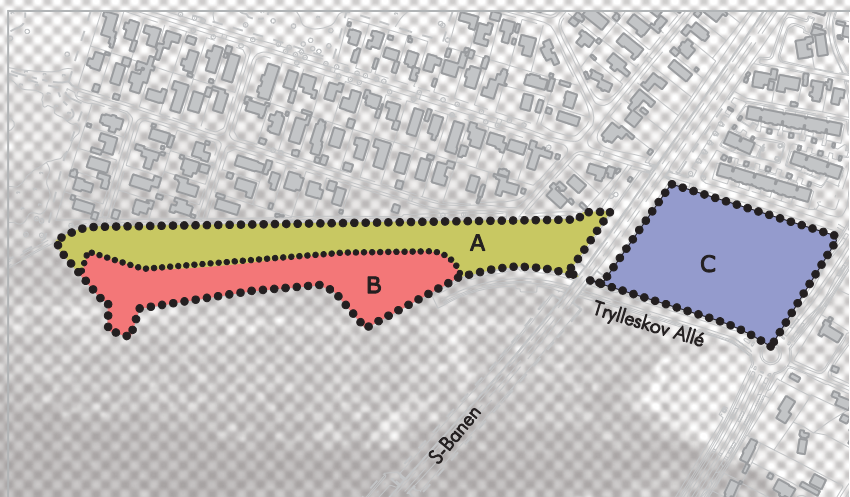


Lokalplan nr. 603.6

40 parcelhusgrunde i Trylleskov Strand



Lokalplanvejledning	3
Redegørelse	5
Bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Område og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 9 Tekniske forhold	14
§ 10 Medlemskab af grundejerforening og ejerlav	15
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	15
§ 12 Aflysning af servitutter/lokalplaner m.m.	15
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	15
§ 4A Udstykning	16
§ 5A Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
§ 6A Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 7A Bebyggelsens udseende	18
§ 8A Ubebyggede arealer	18
§ 4B Udstykning	20
§ 5B Vej-, sti- og parkeringsforhold	20
§ 6B Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 7B Bebyggelsens udseende	21
§ 8B Ubebyggede arealer	21
§ 4C Udstykning	23
§ 5C Vej-, og parkeringsforhold	23
§ 6C Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 7C Bebyggelsens udseende	24
§ 8C Ubebyggede arealer	24
§ 14 Vedtagelsespåtegning	26
Kort	
Kortbilag 1, Matrikelkort	28
Kortbilag 2, Delområder	29
Kortbilag 3, Arealanvendelse	30
Kortbilag 4, Vejkategori	31
Kortbilag 5, Bindende bestemmelser	32



Hvordan er lokalplanen bygget op?

Redegørelsen beskriver de eksisterende forhold inden for lokalplanområdet samt baggrunden for lokalplanprocessen.

Redegørelsen er vejledende og af illustrerende karakter.

Bestemmelserne (§§) er den juridisk bindende del af lokalplanen.

Kortbilag forefindes bagest i lokalplanen.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger de fremtidige forhold inden for et lokalt afgrænset område. Lokalplanen indeholder eksempelvis bestemmelser om:

- hvad et område skal anvendes til,
- hvordan veje og stier skal udformes,
- hvordan bebyggelsen skal placeres,
- hvor højt og tæt der må bygges, og
- hvordan friarealerne skal indrettes m.m.

Du kan se den komplette liste over, hvad en lokalplan kan indeholde i Planlovens § 15.

Planloven kan findes på:
www.retsinformation.dk

Hvorfor og hvornår udarbejdes en lokalplan?

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, samt når større bygge- og anlægsarbejder skal virkeliggøres. Hensigten er, at disse opnår den ønskede udformning og sammenhæng med øvrig planlægning og eksisterende bebyggelse.

Byrådet kan til enhver tid beslutte at udarbejde et lokalplanfor-slag.

Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal sendes i offentlig høring for at sikre borgernes indflydelse. Høringen varer mindst 8 uger, og der afholdes ofte borgermøde i høringsperioden.

Efter høringsfristens udløb behandler Byrådet de kommentarer og bemærkninger, der er indkommet fra borgere og myndigheder i høringsperioden.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, bekendtgøres dette i lokalpressen og er herefter bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet.

Lokalplanforslaget er udarbejdet af Teknisk Administration, Team Plan og Byg, Solrød Kommune.

Forslaget har været fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 3. juni til den 29. juli 2011.

Der er afholdt borgermøde om lokalplanforslaget den 14. juni 2011.

Klagevejledning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retslige spørgsmål. Klagen skal være indgivet til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

Klage over retslige spørgsmål kan sendes til:

Natur- og Miljøklagenævnet
Rentemestervej 8
2400 København NV

Tlf: 72541000
nmkn@nmkn.dk

Vejledning om gebyrordningen
kan findes på www.nmkn.dk

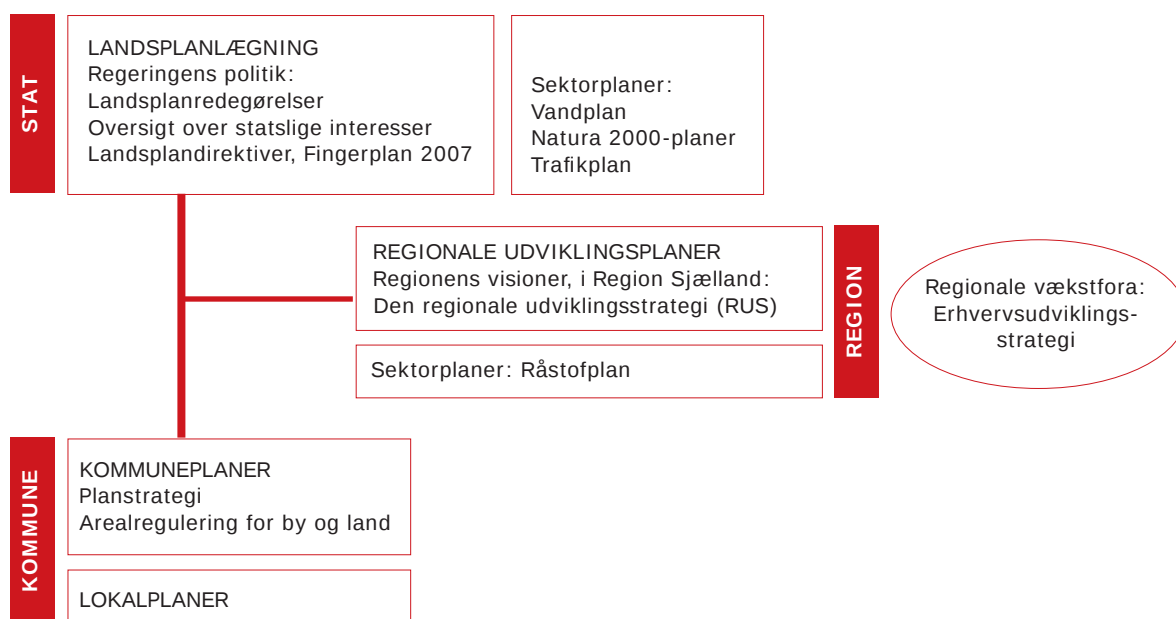
Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagesager, at der indbetales et gebyr på 500 kr., som refunderes, hvis der gives medhold i klagen.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen før gebyret er modtaget.

Indbringelse af en afgørelse for domstolene skal ske inden for 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Planlovsystem 2007

Kommunens planlægning er underlagt både den statslige og regionale planlægning.



Redegørelse for lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Den hidtil gældende Lokalplan 603.2 for bydelen Trylleskov Strand blev vedtaget i august 2007. Byrådet har besluttet at regulere lokalplanbestemmelserne for etape 1, delområde A, B og C. Resten af lokalplan 603. 2 vil blive erstattet med en efterfølgende lokalplan.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter 1.etape af den nye bydel Trylleskov Strand, og består af 40 parcelhusgrunde. Lokalplanområdet består 28 parcelhusgrunde vest for S-togsbanen og 12 parcelhusgrunde der ligger i en kreds på østsiden af S-togsbanen. Heraf har 24 af de 28 grunde har adresse på Karlstrup Mose Allé og 4 har adresse på Trylleskov Allé. De 12 grunde øst for banen har adressen Tryllesløjfen. Den samlede bydel Trylleskov Strand, kan rumme 625 boliger og en integreret dagsinstitution. Der ud over er der udlagt arealer til detailhandel, mulighed for kontor- og service-erhverv og en S-togsstation. Den samlede bydel Trylleskov Strand afgrænses mod syd af Cementvej, mod vest af Køge Bugt Motorvej og den offentlige sti Markstien, mod øst af Karlstrup Strandvej og mod nord/øst af bebyggelsen Trylleskov Parken. S-toget til Køge, kører på en dæmning igennem området i nord/sydgående retning.

Eksisterende forhold

Trylleskov Strand er beliggende på den tidligere Jernvejsgårds jorde og er med sine 30 ha. imellem Karlstrup Strandvej og Markstien det største byudviklingsareal i Solrød Kommune. Arealet har hidtil været anvendt til landbrug, men er nu under udvikling til en ny bydel. Bortset fra træbeplantningen omkring den nedrevne Jernvejsgård og træer og buskads omkring to mergelgrave, findes der ikke markant eller bevaringsværdig beplantning i området. Arealet er let kuperet med en højdeforskel på 2 m fra den nedrevne gård ned til Markstien.



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Lokalplanområdets placering i nærområdet.

Naturen

Området ligger naturskønt med stranden og Trylleskoven mod øst og de fredede moseområder Karlstrup og Engstrup Mose mod nordvest.

Vandhullerne i området fungerer som levested for bl.a. padder og insekter. I Karlstrup og Engstrup mose er der et rigt dyreliv og en meget varieret vegetation.

Markstien, der løber langs området nord- og vestlige kant er en kommunal hovedsti med fast belægning og belysning, som fungerer som hovedsti til Munkekærskolen, Rådhuset og Solrød Center. Det fredede moseareal nordvest for området indeholder en række stier og har en stor rekreativ værdi.

Byggeri

Trylleskov Strand er allerede er under udbygning.

Udover udstykningen og salg af etape 1, delområde A, B og C, har Solrød Kommune opført en integreret daginstitution til 120 børn, som åbnede i juni 2011.

Der er yderligere solgt 3 boligøer til rækkehuse og etageboliger. Boligø 10 er solgt og bebygget med 19 rækkehuse. Boligø 17 er solgt til opførelse af ca. 66 almene boliger, som ønskes opført som super-lavenergi boliger. Boligø 18 er solgt med henblik på at opføre 11 rækkehuse og 16 lejligheder.

Fremtidige forhold for 1. etape

Delområde A er næsten udbygget. Den eneste ændring i forhold til lokalplanbestemmelserne i lokalplan 603.2 er, at det er frit, hvilken type hæk man planter.

Delområde B får nye bestemmelse:

- 1) Med denne lokalplan kan der både bygges etplansboliger med høj rejsning og boliger i 2 fulde etager, evt. med tagterrasse i første sals højde.
- 2) I den tidligere lokalplan skulle grundene henligge åbne og uindhegnede i forhold til omgivelserne. Med denne lokalplan åbnes der mulighed for at indhegne parcellerne med hæk på helt sædvanlig måde.

Delområde C får 3 nye bestemmelse.

- 1) Hidtil har man haft mulighed for at bygge i to fulde etager på halvdelen af grundene. Denne mulighed ændres, så der kun kan bygges i 1 eller 1½ etage på alle 12 grunde.
- 2) I lokalplan 603.2 var det muligt at bygge i naboskellet. Dette vil med vedtagelsen af denne lokalplan ikke være muligt. Boligen skal holdes minimum 2,5 meters afstand til naboskellet.
- 3) Kravet om sortmalet plankeværk ændres, så man også kan plante hæk.

Begrundelsen for ændring nr. 1 og 2 er, at kommunen havde forventet én bygherre til hele boligøen, som kunne styre forhold, som nabogener ved skygge og indblik. Dette er vanskeligt, når der er individuelle bygherrer for hver grund.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været sendt i offentlig høring i perioden fredag den 3. juni – torsdag den 29. juli 2011, begge dage medregnet. Der blev holdt borgermøde den 14. juni 2011. Der er i høringsperioden indkommet 2 høringssvar.

Forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv Fingerplan 2007

Landsplandirektivet Fingerplan 2007 omfatter alle hovedstadsområdets kommuner og udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg m.m.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med Fingerplan 2007, da området er udlagt som eksisterende og planlagt byzone.

Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen

Regionplan 2005 blev på en lang række punkter ophævet med Kommuneplan 2009-2021 for Solrød Kommune, da størstedelen af regionplanens retningslinjer blev indarbejdet i kommuneplanen.

Regionplanens mål og retningslinjer for vandområdet er dog fortsat gældende, indtil de nye statslige vandplaner træder i kraft og en handleplan for Solrød Kommune efterfølgende vedtages.

Lokalplanområdet ligger inden for et område, som er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området, da der ikke planlægges ny anvendelse af området, der kan være grundvandstruende.

Kommuneplan 2009-2021

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 603.

Følgende rammer gælder for den del af rammeområde 603, der omfatter denne lokalplans afgrænsning:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for områderne, skal sikre:

- at området anvendes til boligformål, daginstitutioner og skole. Området kan desuden i begrænset omfang anvendes til detailhandel, liberalt erhverv, mindre kontor- og serviceerhverv samt til en S-togsstation med tilhørende p-plads.
- at antallet af boliger inden for Trylleskov Strand som en helhed ikke overstiger 800 (inkl. Trylleskovparken).
- at grunde skal kunne udstykkes med en minimumsstørrelse på 250 m² til tæt-lavt byggeri.
- at der gives mulighed for eksperimenterende bebyggelse.
- at bebyggelsen kan opføres i op til følgende højder: 2 etager indtil 40 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige skel



Kommuneplan 2009-2021 indeholder et hæfte med rammer for lokalplanlægningen.

Hæftet er at finde på vores hjemmeside www.solrod.dk.

- 3 etager i afgrænsede dele af resten af området.
- at bebyggelsesprocenten for tæt-lavt boligbyggeri ikke overstiger 45.
- at bebyggelsesprocenten i et etageboligområde ikke må overstige 65 %.
- at mindst 20 % af Trylleskov Strand anvendes til friarealer af forskellig karakter, fælles for området.
- at den nye bydel skal have egen adgangsvej fra anlægsfasens start.

Herudover gælder også de generelle rammer, som findes i Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Rammelokalplan 603.2 for den nye bydel, Trylleskov Strand Rammelokalplanen fastsætter de generelle bestemmelser for hele Trylleskov Strands anvendelse, mens der for 1. etape (delområde A, B og C) er detaljerede bestemmelser. Nærværende lokalplan omhandler etape 1, delområde A, B og C og fastsætter detaljerede bestemmelser, der muliggør at dette delområde kan bebygges. Derfor aflyses de tilsvarende bestemmelser i lokalplan 603.2.

Resten af lokalplan 603.2 bestemmelser, vil blive revideret som en ny rammelokalplan, der efter offentlighedshøring forventes endeligt vedtaget af Solrød Byråd i løbet af sommeren 2011.

Herudover gælder også de generelle rammer, som findes i Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Solrød Kommunes Spildevandsplan 2005-2012

Som led i kommunens klimatilpasningsplan for at mindske overbelastning af kommunens regnvandskloakker, vandløb og søer og dermed forebygge oversvømmelser, er det vigtigt, at overfladeafstrømningen overholder de forudsætninger, regnvandskloakken er anlagt efter. Lokalplanens delområder skal derfor overholde den afløbskoefficienter, der er fastsat af kommunen.

På boligøen kan etableres ånen-lav bebyggelse, der må have en maksimal afløbskoefficient på 0,40 og grønne områder med en maksimal afløbskoefficient på 0,10 og befæstede vejarealer med en maksimal afløbskoefficient på 0,90.

Der afledes desuden spildevand efter en samlet masterplan for Trylleskov Strand.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen i byzone. I henhold til planlovens § 16, stk. 4, skal der inden for kystnærhedszonen redegøres særligt for bebyggelses højde og visuelle påvirkning af området.

Kyststrækningen i Solrød Kommune er karakteriseret ved, at

kun bebyggelser i første række mod vandet markerer kystlinien. Den øvrige bebyggelse er skjult af træbeplantning. Ændringer der muliggøres af denne lokalplans bestemmelser, vil ikke kunne ses fra kysten.

Fortidsminder

Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige kulturhistoriske interesser. Køge Museum har tidligere foretaget arkæologiske prøvegravninger af hele Trylleskov Strand-området. De områder der er af arkæologisk interesse er undersøgt nærmere. Ved prøvegravningerne er der ikke fundet fortidsminder inden for dette lokalplanområde.

Bygherren eller den der hvis regning jordarbejdet skal udføres, kan forud for igangsætning af arbejdet anmode Køge Museum om en udtalelse.

Findes der i forbindelse med jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Køge Museum.

Forsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Solrød Vandværk. Lokalplanområdet kloakforsynes af Solrød Spildevand A/S og skal ifølge kommunens varmemforsyningsplan forsynes med fjernvarme.

Uanset lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmemforsyning, er Byrådet forpligtet til at skulle dispensere, når ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse (dvs. bebyggelsen opfylder bygningsreglementets krav til lavenergibebyggelse), jf. planlovens § 19, stk. 4.

Forsyning af forbindelse til el, telefon, internet, radio og tv sker fra forsyningsselskaber i området.

Forhold til byens andre funktioner

Vej-, og parkeringsforhold

Den primære vejadgang til bydelen foregår ad Trylleskov Allé med adgang fra Karlstrup Strandvej. Når en større del af Trylleskov Strand er udbygget vil Trylleskov Allé blive forlænget til Cementvej således, at der i fremtiden også vil være vejadgang til lokalplanområdet fra Cementvej.

Karlstrup Mose Allé og Tryllesløjfen udlægges som private fællesveje.

Karlstrup Mose Allé udlægges i 10 m bredde. Heraf 4 m kørebane og 4 m rabat mod nord og 2 m rabat mod syd.

Tryllesløjfen er udlagt i en bredde af ca. 8 m med 4 m kørebane ved indkørslen og 5 m i selve sløjfen.

Der er etableret vendeplads på Karlstrup Mose Allé.

Der bliver etableret gæsteparkeringspladser som fælles p-pladser på Tryllesløjfen og Karlstrup Mose Allé.

Støj

I forbindelse med udbygning af den nye bydel Trylleskov Strand, etableres der en op til 11 m høj støjvold langs Køge Bugt motorvejen (se lokalplan 603.3), som skal sikre at støjniveauet på opholdsarealerne ikke overstiger de grænsevæ-

dier, der fastsættes af Miljøstyrelsens (eller anden lovgivende myndigheds) til enhver tid gældende støjgrænser. Herudover skal bygherren sørge for, at bygningerne er isoleret, så de indvendigt overholder de i det gældende bygningsreglementet fastsatte støjgrænser.

Forurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som muligt forurenede og har hidtil været anvendt til landbrug. Det antages derfor, at området ikke er forurenede.

Skoledistrikt

Lokalplanområdet ligger inden for Munkekærskolens skoledistrikt. Afstand til skolen langs Markstien ca. 1.000 m.

Miljømæssige forhold

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanforslaget ændrer ikke på de bestemmelser, der fremgår af Lokalplan 603.2 – Den nye bydel Trylleskov Strand. I forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 603.2, blev der udarbejdet en miljøvurdering og det er Byrådets vurdering, at der ikke skal foretages endnu en miljøvurdering af dette lokalplanforslag.

Helhedsplan

Helhedsplanen for bydelen Trylleskov Strand består af:

- Bebyggelsesplan og landskabsplan 2010
- Arealanvendelseskortet - se Kortbilag 4 side 30,
- Kvalitetsprogram 2010
- Masterplanen fra 2010

Den nye bydel Trylleskov Strand skal være en ny type haveby. Bebyggelsen samles på øer, der ligger let hævet i forhold til det omkringliggende grønne landskab.

Boligområdet bliver bearbejdet landskabeligt så det i fremtiden får engkarakter med vandhuller og delvist våde områder mellem boligøerne i bydelen. For at skabe engkarakteren med periodevis oversvømmede enge og mindre "vandhuller", ledes overfladevandet fra belægninger og hustage ud i landskabet i dertil udgravede småsøer.



Bebyggelsesplan og landskabsplan 2010.

På denne plan vises strukturen i hele bydelen, med parcelhusudstykningsplan, boligøer, veje, stier, småsøer og beplantning. Se planen på www.solrod.dk

Se også arealanvendelseskortet på kortbilag 4 side 30.



Kvalitetsprogram 2010

Kvalitetsprogrammet er et hæfte på 51 sider, der viser intentionerne for bydelen Trylleskov Strand. Se kvalitetsprogrammet på www.solrod.dk



Masterplanen 2010

Fastlægger den præcise beliggenhed af alle veje, ledninger, bebyggelser og søer i terrænet. Planen kan ses i Teknik- og miljø, på Solrød Rådhus.

Dispensation fra lokalplanen

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen. Det vil sige at dispensationen ikke må stride mod lokalplanens principper.

Bestemmelser for lokalplanen

SOLRØD KOMMUNE
Lokalplan 603.6
40 parcelhusgrunde i Trylleskov Strand

Lokalplanen fastlægger de bebyggelsesmæssige bestemmelser for 1. etape i Trylleskov Strand, delområde A, B og C. Bestemmelserne i § 1, §2 og §3 er fælles for de 3 delområder. Derefter er bestemmelserne delt op i tre afsnit, så hvert delområde beskrives for sig, dvs. at lokalplanen er opdelt i §§ 4A, 5A, 6A... og §§ 4B, 5B, 6B.... samt §§ 4C, 5C, 6C...

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.



Fælles bestemmelser:

§1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- 1.1 at udlægge 1. etape af bydelen Trylleskov Strand til 40 parcelhuse.
- 1.2 at sikre at delområde C fremstår som en samlet boligø.

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr. 12g, 12h, 12i, 12k, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12s, 12t, 12u, 12v, 12x, 12y, 12z, 12æ, 12ø, 12aa, 12ab, 12ac, 12ad, 12ae, 12af, 12ag, 12ah, 12ai, 38kh, 38ki, 38kk, 38kl, 38km, 38kn, 38ko, 38kp, 38kq, 38kr, 38ks, 38kt, 38hq, Karlstrup By, Karlstrup Sogn samt alle parceller, der efter den 1. maj 2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Området ligger i byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder: A, B og C, som vist på kortbilag 2.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde A, B og C må kun anvendes til helårsboliger med friarealer.
- 3.2 Der må højst indrettes 1 bolig pr. parcel.
- 3.3 Der er bopælspligt i området.
- 3.4 I boligerne må der drives en sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
 - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig uden fremmed medhjælp i form af ansatte medarbejdere. Der er dog mulighed for medhjælp i form af regnskabsassi-



stance, rengøring o.lign.

- at virksomheden drives på en sådan måde, at karakteren af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, udover hvad der er plads til på den pågældende ejendom/parcel eller dennes andel i en eventuel parkeringsplads.

3.5 Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.6 Matrikel nr. 38 hq Karlstrup By, Karlstrup Sogn skal benyttes som fælles friareal for hele Trylleskov Strand. Området må ikke bebygges. Se kortbilag 1.

§4 Se afsnittet for delområde A, B eller C.

§5 Se afsnittet for delområde A, B eller C.

§6 Se afsnittet for delområde A, B eller C.

§7 Se afsnittet for delområde A, B eller C.

§8 Se afsnittet for delområde A, B eller C.

Fælles bestemmelser, fortsat:

§9 Tekniske forhold

9.1 Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk a.m.b.a.

9.2 Der er tilslutningspligt, men ikke aftagningspligt, til kollektiv varmforsyning. Delområde A og B er forsynet med naturgas. Delområde C er forsynet med fjernvarme. Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning.

9.3 Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen være en integreret del af arkitekturen.

9.4 Ledninger til el, telefon, fibernet skal fremføres under terræn. Forsyningen sker fra firmaer der udbyder i området.

9.5 Paraboler må kun opsættes i overensstemmelse med Solrød Kommunes til enhver tid gældende retningslinjer for placering og udformning.

9.6 Bebyggelsen skal kloakforsynes af Solrød Spildevand A/S og i henhold til Masterplanen for Trylleskov Strand. Afløbskoefficienten fra den enkelte ejendom må maksimalt være 0,4.

§10 Medlemskab af grundejerforening og ejerlav

- 10.1 Der er oprettet en grundejerforening for hvert af de tre delområder. Der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for hvert delområde.
- 10.2 Ændringer i grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Solrød Kommune.
- 10.3 Grundejerforeningen varetager drift og vedligeholdelse af de private fællesveje samt friarealer inde i delområdet.
- 10.4 Grundejerforeningerne for delområde A og B kan slås sammen, til en grundejerforening, da de i fællesskab skal vedligeholde Karlstrup Mose Allé.
- 10.5 Der er oprettet et fælles ejerlav med medlemspligt for alle grundejerforeninger/ejere af storparceller i Trylleskov Strand, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber. Ejerlavet har til formål at drive og vedligeholde alle fælles anlæg, som ligger uden for storparcellerne/boligøerne, så som stier og friarealer, den visuelle og rekreative funktion af vandhuller og små søer.

**§11 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse**

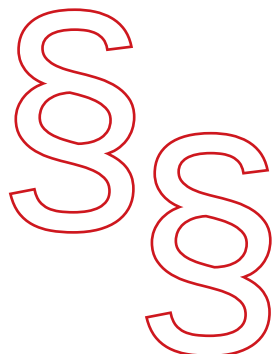
- 11.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal denne være tilsluttet Solrød Spildevand A/S's spildevandsanlæg.
- 11.2 Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmemforsyning.
- 11.3 For hver enkelt ejendom skal der være etableret belægning og adgangsforhold, så affaldshåndtering kan foregå i henhold til Solrød Kommunes gældende regulativ for affald og genbrug.

§12 Aflysning af servitutter / lokalplaner m.m.

- 12.1 Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves Lokalplan 603.2, for Trylleskov Strand, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan, det vil sige de bindende bestemmelser for delområde A, B og C.

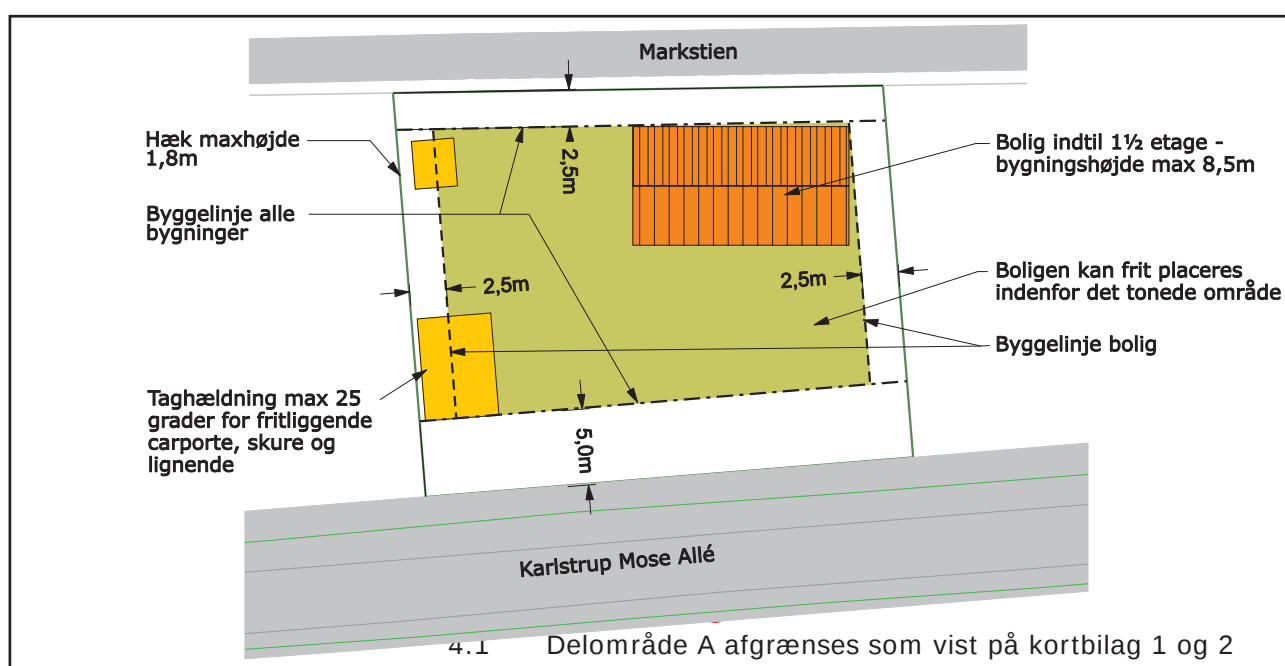
§13 Lokalplanens retsvirkninger**Retsvirkninger**

- 13.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 13.2 Eksisterende lovlig anvendelse kan dog fortsætte som hidtil. Ønskes ændringer i de eksisterende forhold, skal bestemmelserne følges. Lokalplanen kræver altså ikke, at der etableres de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.



- 13.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af området, der søges skabt ved lokalplanen.
- 13.4 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Delområde A, særlige bestemmelser:



Principskitse

- 4.1 Delområde A afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter følgende matr. nr. 12g, 12h, 12i, 12k, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12s, 12t, 12u, 12v Karlstrup By, Karlstrup Sogn. Udstykning er foretaget og skal fremover være i overensstemmelse med kortbilag 1.
- 4.2 Grundene må ikke være mindre end 775 m².

§5A Vej-, sti- og parkeringsforhold Veje

- 5.1 Karlstrup Mose Allé udlægges som en privat fællesvej

i en bredde på 10 meter, heraf: 4 m kørebane 3,5 m græsrabatter + 0,5 m bred vandrende af skærver på nord siden, 2 m græsrabatter med parkeringslommer på sydsiden.

- 5.2 Trylleskov Allé er på den strækning, hvor den giver adgang til matr.nr. 12r, 12s, 12t, 12u Karlstrup By, Karlstrup Sogn udlagt som offentlig vej, udlagt i 10 m bredde, med 5,5 m. vejbane og fortove på 1.20 m i begge sider samt skillerabatter. Se illustration. Vejen er fælles med delområde B.
- 5.3 For enden af vejen er anlagt en vendeplads, der i henhold til vejreglerne er dimensioneret til lastvogne, såsom renovationsvogne og flyttevogne.

Stier

- 5.4 Der kan etableres stiadgang imellem Markstien og Karlstrup Mose Allé ud for Hovbovej. Der kan etableres sti i forlængelse af Dunhammervej imellem matr. nr 12 i og 12 k på tværes af Karlstrup Mose Allé samt imellem matr. nr. 12n og 12o, begge Karlstrup By, Karlstrup Sogn. Stierne standard vil afhænge af fremtidens behov.

Parkering

- 5.5 Der skal udlægges 2 p-pladser pr. ejendom på egen grund samt ½ plads pr. ejendom på adgangsvejen. Den ½ plads anlægges som en del af kommunens vejanlæg.

Overkørsler

- 5.6 For hver grund er der udarbejdet en byggemodnings-skitse, som bl.a. viser hvor overkørslen til ejendommen må placeres af hensyn til kommende vejtræer og vejbelysning. Overkørslen skal etableres inden for de felter og i henhold til de koter, der er angivet på byggemodnings-skitsen.
- 5.7 Overkørslerne skal etableres fra grundens vejskel til kørebanens kant. Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom i max. 5 m bredde.
- 5.8 Overkørslerne skal etableres af grundejerne i grå chaussesten, i henhold til en standardtegning for dette område.

§6A Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Beboelsesbygninger skal holdes mindst 5 m fra ejendommens skel mod Karlstrup Mose Allé og 2½ m fra øvrige skel - mod Markstien, samt mod øst- og vestskel.
- 6.2 Garager, carporte og skure og lignende mindre bygninger, må dog opføres i skel mod nabogrunde, men ikke mod Markstien.
- 6.3 Bebyggelsen kan opføres i indtil 1½ etage og med en maksimal højde på 8,5 m.





- 6.4 Garager, carporte udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke indgår som en del af en beboelsesbygning, må højst være en etage og med en taghældning på maksimalt 25 grader.

§7A Bebyggelsens udseende

- 7.1 Bebyggelse må opføres med fladt tag, ensidig taghældning eller saddeltag.
- 7.2 Saddeltage må ikke udformes hel- eller halvvalmede.
- 7.3 Det skal tilstræbes, at mindst 1 beboelsesrum, dvs. stue eller køkken eller værelse skal have et vindue orienteret imod adgangsvejen med henblik på at give liv til vejen.
- 7.4 Materialer og farver for småbygninger: Småbygninger som carporte og skure skal, hvis de er fritstående, opføres af træ i farver svarende til huset eller sort eller olieret naturtræ.

§8A Ubebyggede arealer

Terræn

- 8.1 Terrænregulering på de enkelte parceller må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden, da målet er at fastholde det eksisterende terræn. Der er til hver parcel udarbejdet en byggemodningsskitse som angiver minimums gulvkote.

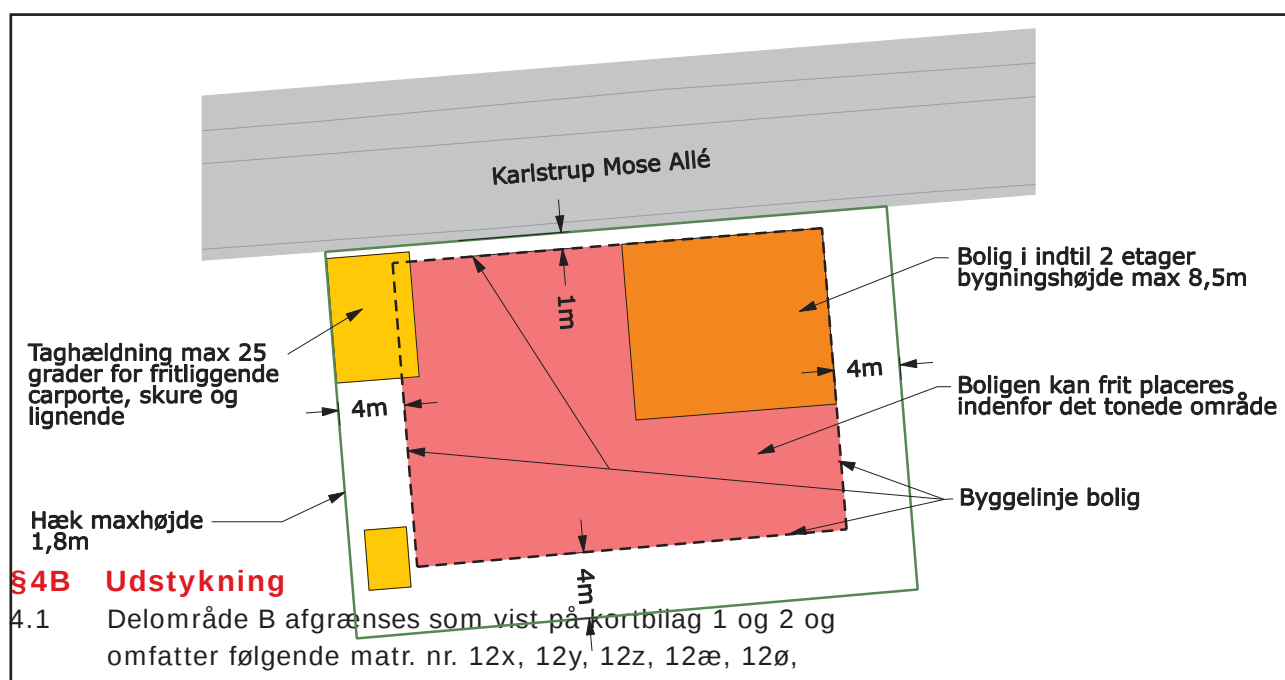
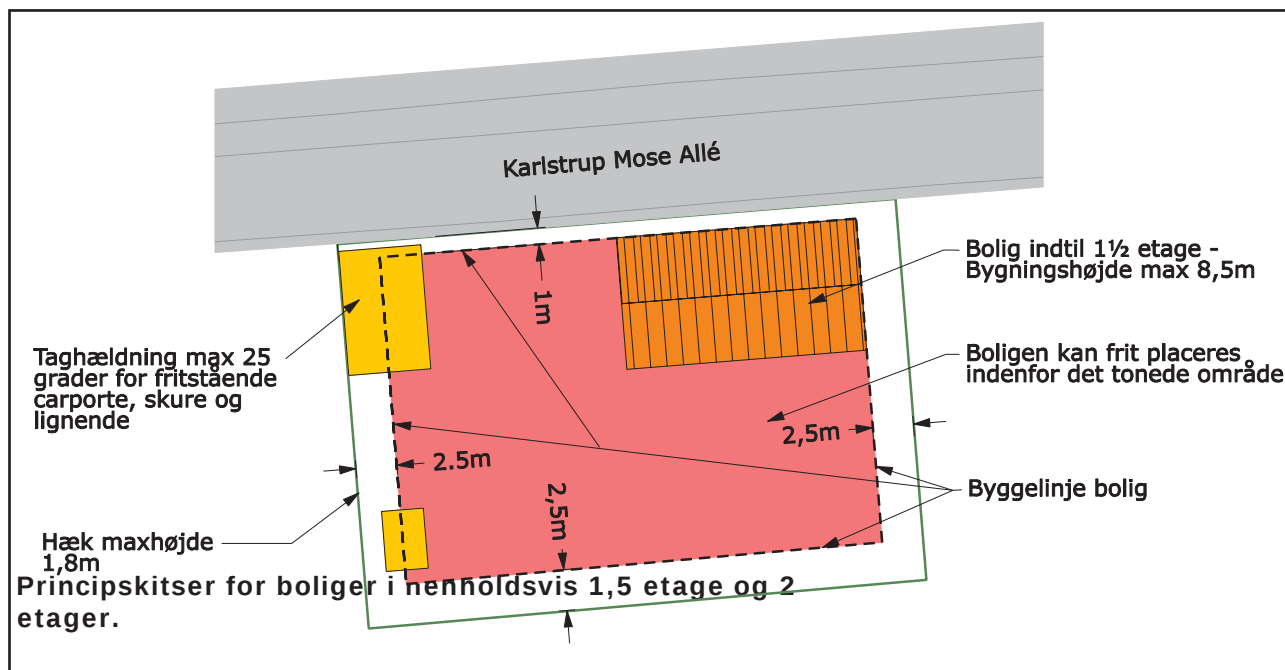
Beplantning

- 8.2 Hegning imod markstien, naboskel og vej skal bestå af hæk, og må maksimalt have en højde på 180 cm. Hækken kan evt. suppleres med et trådhegn, der når hække vokser til, står inde i hækken.
- 8.3 Grundejerforeningen eller ejerlavet kan kræve træer beskåret eller fældet, hvis de er til stor gene for andre, f.eks. fordi de kaster skygger på naboens primære opholdsareal.

Køretøjer m.m.

- 8.4 Lastbiler over 3.500 kg, campingvogne, trailere, uindregistrerede køretøjer samt både over 2 meters højde må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.5 Køretøjer over 3.500 kg må ikke parkeres på privat grund.
- 8.6 Campingvogne må ikke opbevares permanent på egen grund, med mindre grundejerforeningen fastsætter andre regler.
- 8.7 Lave trailere samt mindre trailerbårne både uden køl, som joller, kanoer og lignende kan opbevares på grunden, med mindre grundejerforeningen fastsætter andre regler, og under forudsætning af, at det ikke antager karakter af skæmmende oplag.

Delområde B, særlige bestemmelser:





12aa, 12ab, 12ac, 12ad, 12ae, 12af, 12 ag, 12ah. Udstykning er foretaget og skal fremover være i overensstemmelse med kortbilag 1.

4.2 Grundene må ikke være mindre end 770 m²

§5B Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

5.1 Karlstrup Mose Allé: udlægges som en privat fællesvej i en bredde på 10 meter, heraf: 4 m kørebane 3,5 m græsrabatter + 0,5 m bred vandrende af skærver på nord siden 2 m græsrabatter med parkeringslommer på syd siden.

5.2 For enden af vejen er anlagt en vendeplads, der i henhold til vejreglerne er dimensioneret til lastvogne, så som renovationsvogne og flyttevogne. Vejen er fælles med delområde A. Se illustration.

Stier

5.3 Der kan etableres sti i forlængelse af Dunhammervej på tværes af Karlstrup Mose Allé og imellem martr. nr. 12 æ og 12ø samt imellem parcellerne 12ac og 12ad, alle Karlstrup By, Karlstrup Sogn. Stiernes standard vil afhænge af fremtidens behov.

Parkering

5.4 Der skal udlægges 2 p-pladser pr. ejendom på egen grund samt ½ gæsteplads pr. ejendom på adgangsvejen. Den ½ plads anlægges som en del af kommunens vejanlæg.

5.5 På matr. nr. 12z og 12af, begge Karlstrup By, Karlstrup Sogn, skal parkeringspladserne, etableres ved vejskellet, som forudsat i udstykningsplanen. Der kan etableres carporte, men ikke garager til disse ejendomme. Bygge- linje til vejskel skal overholdes.

Overkørsler

5.6 For hver grund er der udarbejdet en byggemodnings- skitse, som bl.a. viser hvor overkørslen til ejendommen må placeres af hensyn til kommende vejtræer og vejbe- lysning. Overkørslen skal etableres inden for de felter og i henhold til de koter, der er angivet på byggemod- ningsskitsen.

5.7 Overkørslerne skal etableres fra grundens vejskel til kø- rebanens kant. Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom i max. 5 m bredde.

5.8 Overkørslerne skal etableres af grundejerne i grå chaus- sésten, i henhold til en standardtegning for dette om- råde.

§6B Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Beboelsesbygninger skal holdes mindst 2½ m fra naboskel og minimum 1 m fra vejskel mod Karlstrup Mose Allé, som vist på kortbilag 4. Bygninger i 2 etager skal holde en afstand på 4 m til naboskel.
- 6.2 Garager, carporte udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke indgår som en del af en beboelsesbygning, må højst være en etage og med en taghældning på maksimalt 25 grader.
- 6.3 Bebyggelsen kan opføres i indtil 2 etage og med en maksimal højde på 8,5 m.
- 6.4 Huse i 2 etager kan enten have fladt tag med mulighed for tagterrasse i 1. sals højde eller med en taghældning på maksimalt 7 graders hældning.
- 6.5 Bebyggelsen i en eller 1½ etage skal opføres med sadeltag eller ensidig taghældning på maksimalt 45 grader.
- 6.6 Saddeltage må ikke udformes hel eller halvvalmede.
- 6.7 Det skal tilstræbes, at mindst 1 beboelsesrum, dvs. stue, samt køkken eller værelse skal have et vindue orienteret imod adgangsvejen med henblik på at give liv til vejen.

**§7B Bebyggelsens udseende**

- 7.1 Facaderne skal fremtræde i blank eller pudset mur eller træ eller en kombination af disse materialer. Facader som ikke er i blank mur pudses eller males i jordfarver såsom røde-, brune- og okkerfarver. Facaderne kan og-så være sorte, hvide og grå. Der må ikke anvendes runde træbjælker med synlige ender.
- 7.2 Der er mulighed for at etablere kviste, ovenlys og skorstene i tagkonstruktionen.
- 7.3 Småbygninger som carporte og skure skal, hvis de er fritstående opføre træ i farver svarende til huset eller sort eller olieret naturtræ og må max have en højde på 2,8 m. Carport og garager med saddelsag, må dog have en højde på op til 3,5 m til kip.

§8B Ubebyggede arealer**Terræn**

- 8.1 Terrænregulering på de enkelte parceller må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden, da målet er at fastholde det eksisterende terræn. Der er til hver parcel udarbejdet en byggemodningsskitse som angiver minimums gulvkote.

Beplantning

- 8.2 Hegning imod markstien, naboskel og vej skal bestå af hæk, og må maksimalt have en højde på 180 cm. Hæk-



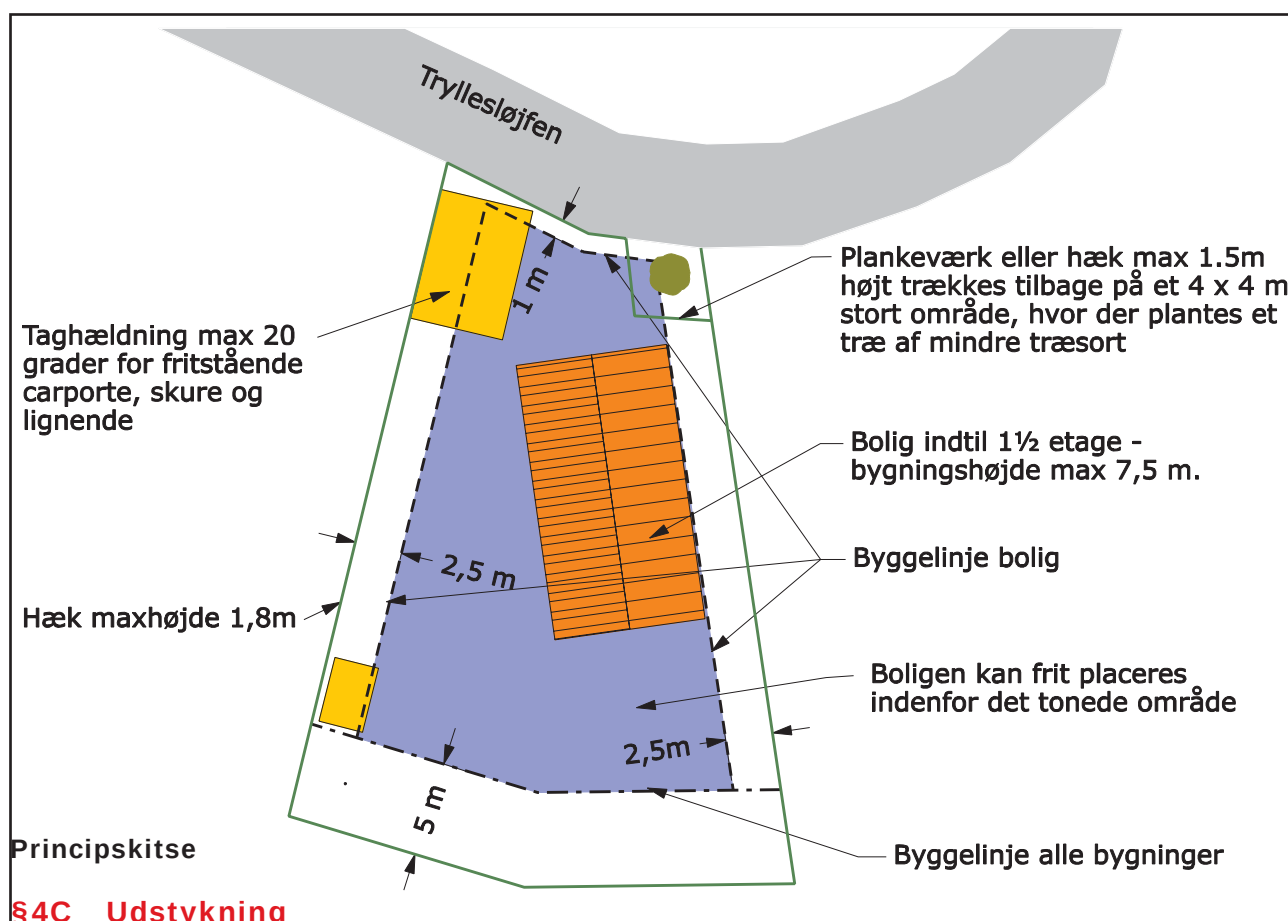
ken kan evt. suppleres med et trådhegn, der når hække vokser til, står inde i hækken.

- 8.3 Grundejerforeningen eller ejerlavet kan kræve træer beskåret eller fældet, hvis de er til stor gene for andre, f.eks. fordi de kaster skygger på naboens primære opholdsareal.

Køretøjer m. m.

- 8.4 Lastbiler over 3.500 kg, campingvogne, trailere, uindregistrerede køretøjer samt både over 2 meters højde må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.5 Køretøjer over 3.500 kg må ikke parkeres på privat grund.
- 8.6 Campingvogne må ikke opbevares permanent på egen grund, med mindre grundejerforeningen fastsætter andre regler.
- 8.7 Lave trailere samt mindre trailerbårne både uden køl, som joller, kanoer og lignende kan opbevares på grunden, med mindre grundejerforeningen fastsætter andre regler, og under forudsætning af, at det ikke antager karakter af skæmmende oplag.

Delområde C, særlige bestemmelser:



- 4.1 Delområde B afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter følgende matr. nr. 38kh, 28ki, 38kk, 38kl, 38km, 38kn, 38ko, 38kp, 38kq, 38kr, 38ks, 38tt, 38hq Karlstrup By, Karlstrup Sogn samt alle parceller, der efter den 1. maj 2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 4.2 Grundene må ikke være mindre end 700 m²

§5C Vej- og parkeringsforhold

Veje

- 5.1 Tryllesløjfen er udlagt som en privat fællesvej i en bredde på 8 meter, med parkeringslommer på den indre plads. Se illustration.
- 5.2 Vejen anlægges i 4 m bredde i indkørslen og 5 m bredde i sløjfen.

Parkering

- 5.3 Der skal anlægges mindst 1 p-plads på egen grund samt 1 plads pr. ejendom på fællesarealet inde i boligøen og/eller i vejrabatten inde på boligøen.
- 5.4 Der må ikke etableres parkering uden for øens afgrænsning på matr. nr. 38 hq Karlstrup By, Karlstrup Sogn.



§6C Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Beboelsesbygninger skal holdes mindst 2½ m fra nabo-skel og mindst 1 m fra vejskel mod Tryllesløjfen. Byggeri må ikke opføres nærmere end 5,0 m fra skel mod grønningen. Se kortbilag 4.
- 6.2 Bebyggelsen kan opføres i indtil 1½ etage og med en maksimal højde på 7,5 m.
- 6.3 Det skal tilstræbes, at mindst 1 beboelsesrum, dvs. stue eller køkken eller værelse skal have et vindue orienteret imod adgangsvejen med henblik på at give liv til fællesarealet.
- 6.4 Fritstående garager, carporte udhuse og lignende mindre bygninger, må højst være én etage og med en tag hældning på højst 20 grader.
- 6.5 Parcel 38hq Karlstrup By, Karlstrup Sogn, som er friarealet rundt om boligøen må ikke bebygges. Dog er der mulighed for at etablere nødvendige tekniske anlæg og installationer, der er relateret til bydelen Trylleskov Strands drift.

§7C Bebyggelsens udseende

- 7.1 Boligen og eventuelt integreret garage skal opføres med saddeltag eller ensidig taghældning på 20 - 50 graders hældning. Saddeltage må ikke udformes hel- eller halvvalmede.
- 7.2 Facader udføres som sortmalet eller som tjæret træ eller sorte/mørkegrå mursten eller sortpudset. Der må ikke anvendes runde træbjælker med synlige ender. Mindre dele af facaderne kan udføre i eternit eller andre materialer i sort/grå/hvid.
- 7.3 Tage udføres af sort tagpap, metalplade som zink, eller sorte eller grå eternitskifer.
- 7.4 Vinduer skal være sorte, hvide, metal (Alu naturanodiseret) eller træ med klar lak.
- 7.5 Vindskeder skal være sorte eller hvide eller metal.
- 7.6 Der må ikke opsættes udvendige antenner.
- 7.7 Småbygninger som carporte og skure, skal hvis de er fritstående opføre træ eller murværk i farver svarende til huset eller sort eller olieret naturtræ.

§8C Ubebyggede arealer

Den enkelte ejendom

- 8.1 I skellene imellem de enkelte ejendomme skal plantes hæk eller etableres plankeværk i en højde på max 1,80 m. Plankeværker skal være sortmalet med vandret bræddebeklædning.

- 8.2 Skel mod vej udgør indkørsel, evt. af boligfacade, samt plankeværk eller hæk som beskrevet oven for. Plankeværk/hæk må dog max. have en højde på 1,5 m hvoraf mindst 4 m af hegnet eller hækken længde skal trækkes 4 m tilbage fra skellet. Foran dette, orienteret imod adgangspladsen skal der plantes et træ, en mindre træsort som f.eks. røn eller løn.
- 8.3 Køretøjer over 3.500 kg må ikke parkeres på privat grund.
- 8.4 Campingvogne må ikke opbevares permanent på egen grund, med mindre grundejerforeningen fastsætter andre regler.
- 8.5 Lave trailere samt mindre trailerbårne både uden køl, som joller, kanoer og lignende kan opbevares på grunden, med mindre grundejerforeningen fastsætter andre regler, og under forudsætning af, at det ikke antager karakter af skæmmende oplag.

Terræn

- 8.6 Terrænregulering må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden, da målet er at fastholde det eksisterende terræn. Der er til hver parcel udarbejdet en byggemodningsskitse som angiver minimums gulvkote.

Beplantning

- 8.7 Langs hele boligøens kant, på matr.nr. 38 hq etableres et 1,5 m bredt plantebælte af landskabsbuske så som Almindelig Benved, Almindelig Kvalved, Dunet Gedeblad, Rød Kornel, Syren, Almindelig Hyld, Drue Hyld, Solbær, Tørst, Vild Æble, Femhannet Pil, Fjelsribs, der plejes og vedligeholdes af grundejerforeningen. Grundejerforeningen er forpligtiget til at sørge for, at buskadset til enhver tid fremstår som en naturlig bevoksning i 1-2 m højde, med et ensartet præg hele vejen rundt. Plejen består i at de største grenpartier ryddes cirka 10 cm over jorden cirka hvert andet år. Buskadset må ikke formklippes.
- 8.8 Grundejerforeningen eller ejerlavet kan kræve træer beskåret eller fældet, hvis de er til stor gene for andre, f.eks. fordi de kaster skygger på naboens primære opholdsareal.

Fællesareal

- 8.9 På adgangspladsen, kan der under hensyntagen til kravene i § 5C etableres fælles opholds og lege funktioner.
- 8.10 Lastbiler over 3.500 kg, campingvogne, trailere, uindregistrerede køretøjer samt både over 2 meters højde må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.11 Køretøjer over 3.500 kg må ikke parkeres på privat



- grund.
- 8.12 Campingvogne må ikke opbevares permanent på egen grund med mindre grundejerforeningen fastsætter andre regler.
- 8.13 Lave trailere samt mindre trailerbårne både uden køl, som joller, kanoer og lignende kan opbevares på grunden, med mindre grundejerforeningen fastsætter andre regler, og under forudsætning af, at det ikke antager karakter af skæmmende oplag.

Fælles bestemmelser, afsluttende:

§ 14 Vedtagelsespåtegning

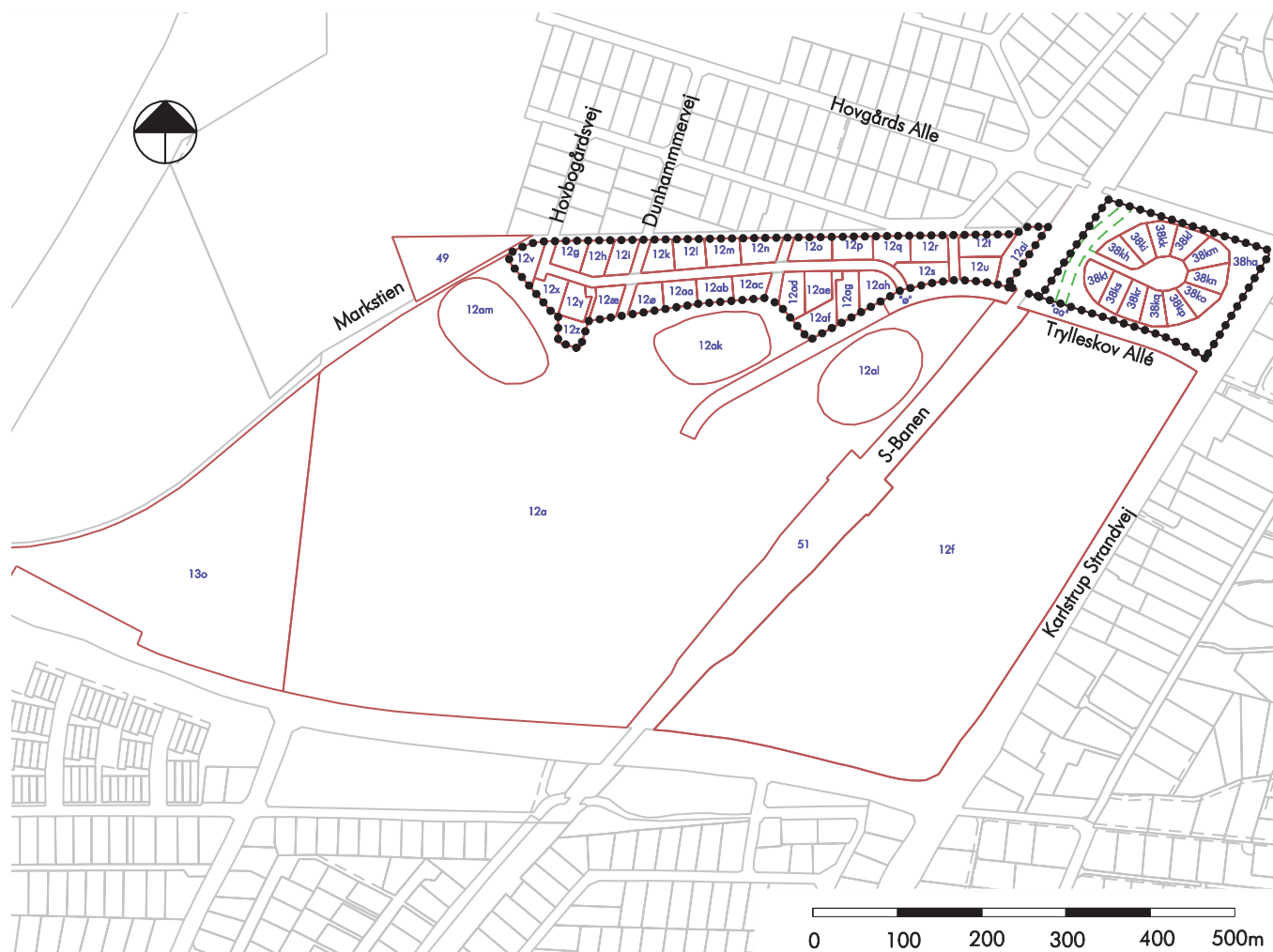
I henhold til § 27 i Lov om Planlægning er ovenstående lokalplan vedtaget endelig af Solrød Byråd den 29. august 2011.



Niels Hørup
Borgmester



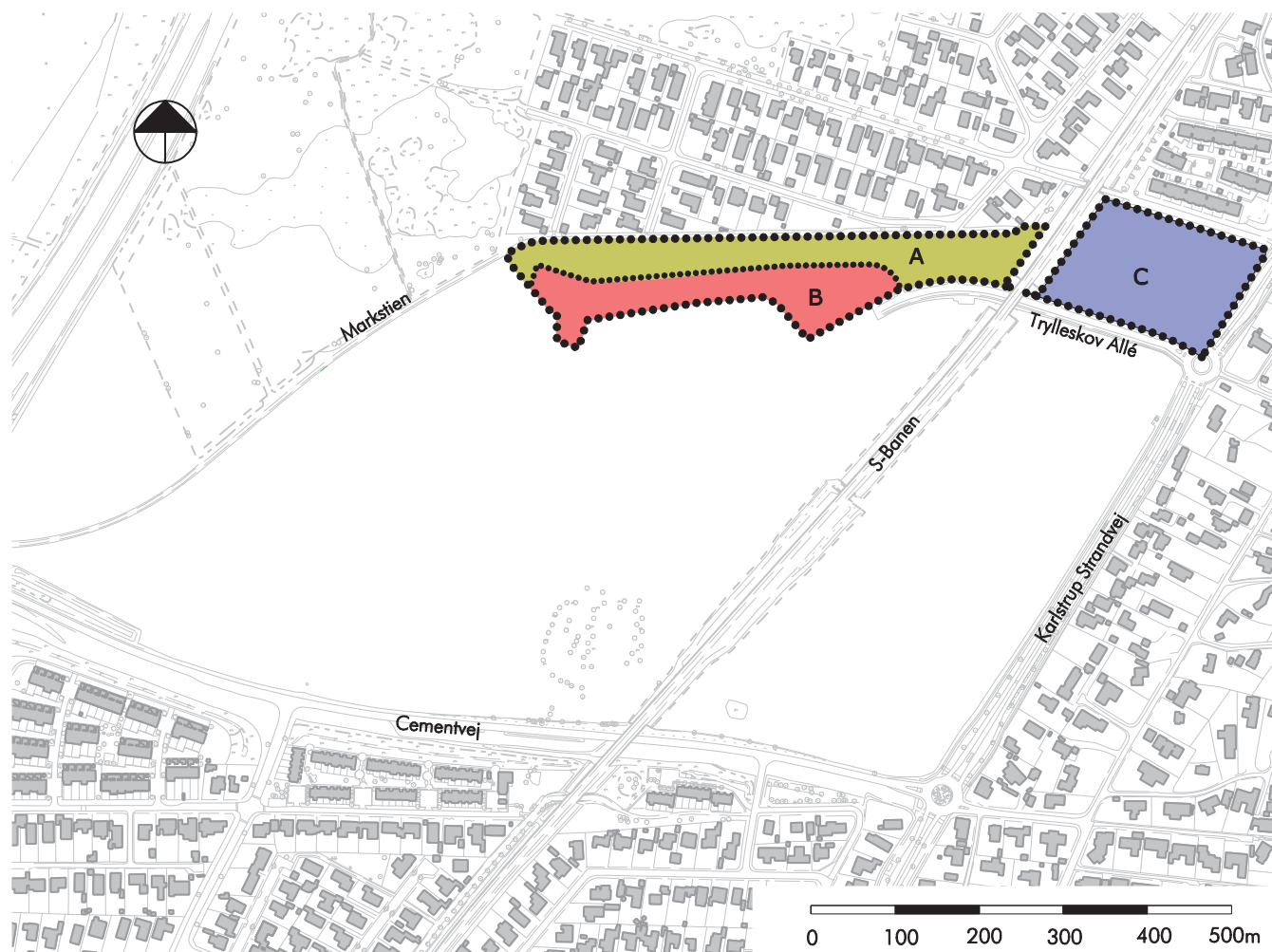
Henrik Winther Nielsen
Administrerende direktør



Matrikelkort

Villaområde
Trylleskov Strand

- Områdegrænse
- Matrikelgrænse
- - - Udlagt vej i matriklen



Delområder

Villaområde
Trylleskov Strand

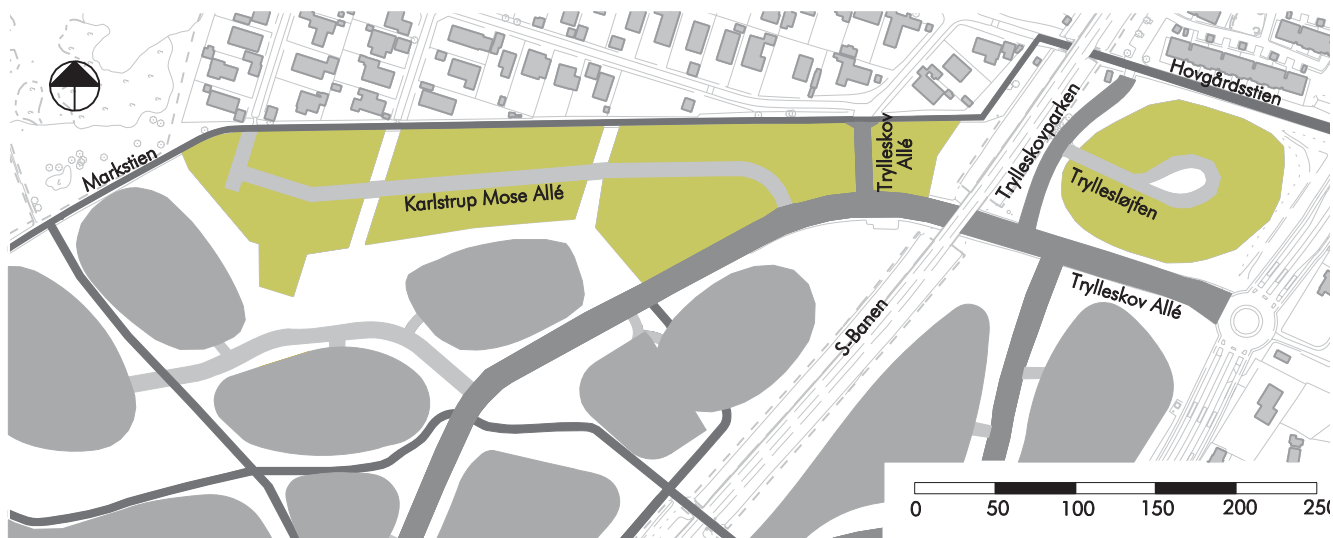
- Områdegænse
- Delområdegænse



Arealanvendelse

Villaområde
Trylleskov Strand

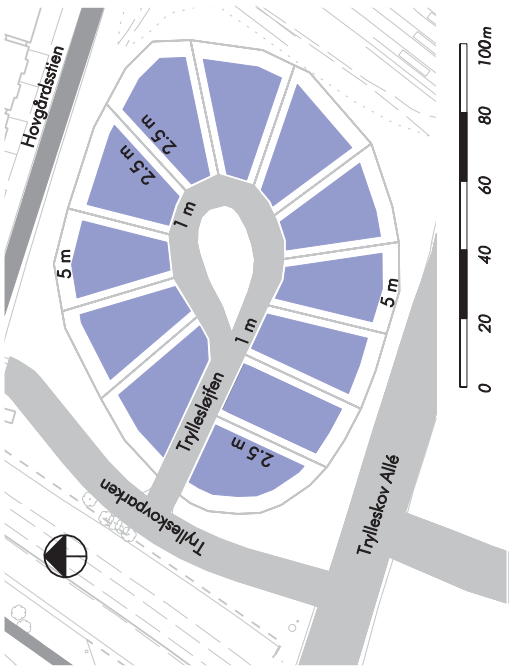
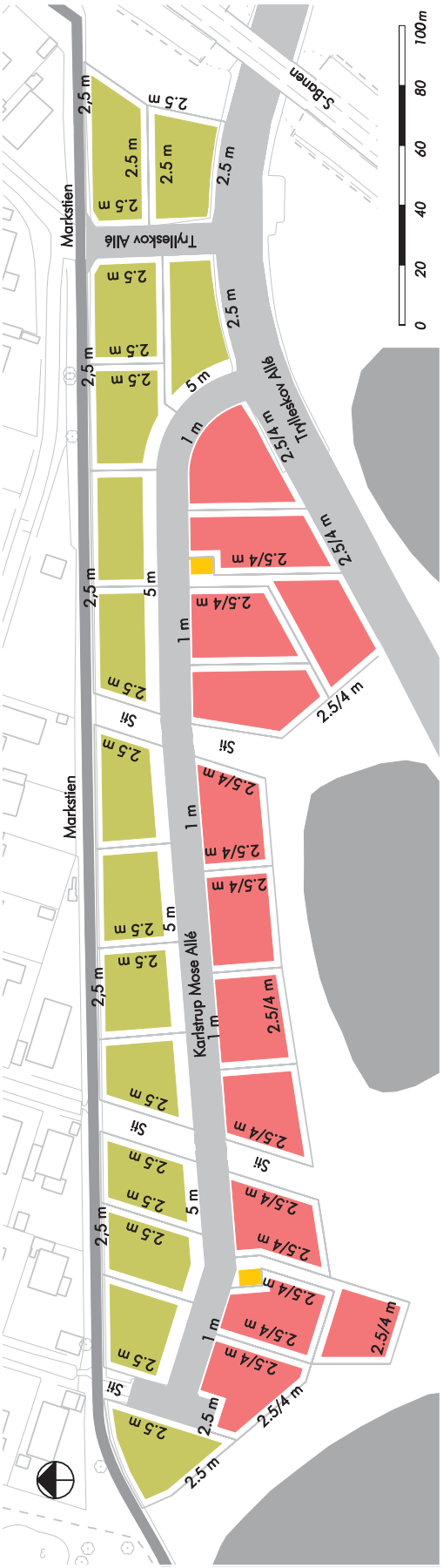
- Daginstitution
- Boliger i max. 1 ½ etage
- Boliger i max. 2 etager
- Boliger i max. 2 etager + tagterrasse
- Boliger i max. 3 etager
- Butikker
- Evt. stationsplads og centerformål



Vejkategori

Villaområde
Trylleskov Strand

- Privat fællesvej
- Offentlig vej



Bindende bestimmelser

Villaområde

Trylleskov Strand

- Byggefelt i delområdet A
Byggefelt i delområdet B
Byggefelt i delområdet C
Byggefelt til carport med udhus for koteleggrund

Lokalplanforslaget er udarbejdet af Teknik og Miljø, Team Plan & Byg, Solrød Kommune.

Solrød Kommune,
Solrød Center 1,
2680 Solrød Strand,

Forslaget har været frem
lagt til offentlig høring i
perioden fra den 3. juni
2011 til den 29. juli 2011,
begge dage medregnet.