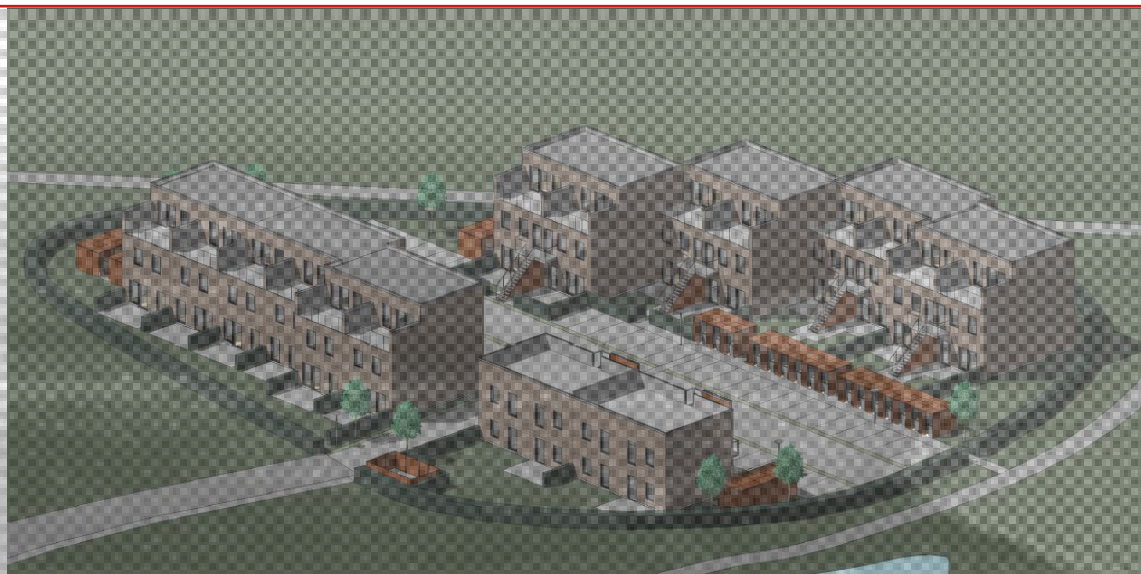


Lokalplan nr. 603.19

**Etageboliger på Boligø 19,
Trylleskov Strand**



Lokalplanvejledning	3
Redegørelse	6

Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	15
§ 2	Område og zonestatus	15
§ 3	Områdets anvendelse	15
§ 4	Udstykning	16
§ 5	Byggemodning, vej, sti og parkering	16
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 7	Bebyggelsens udseende	18
§ 8	Ubebyggede arealer	18
§ 9	Tekniske forhold	18
§10	Afskærmende foranstaltninger	19
§ 11	Medlemskab af grundejerforening og ejerlav	19
§ 12	Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	20
§ 13	Aflysning af lokalplan	20
§ 14	Lokalplanens retsvirkninger	20
	Midlertidige retsvirkninger	20
	Retsvirkninger	20
§ 15	Vedtagelsespåtegning	21

Kort

Kortbilag 1, matrikelkort
Kortbilag 2, oversigtskort
Kortbilag 3, situationskort

Planlovsystem 2018

Kommunens planlægning er underlagt både den statslige og regionale planlægning.



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 lokalplanforslag.

Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal sendes i offentlig høring for at sikre borgernes indflydelse. Høringen varer mindst 4 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 og er herefter bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet.

For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus på:

www.naevneneshus.dk

Klagevejledning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retlige spørgsmål. Solrød Kommune videresender eventuel klage til Planklagenævnet sammen med kommunens bemærkninger til sagen.

En eventuel klage skal sendes via Klageportalen, der findes på www.borger.dk eller www.virk.dk, hvor du logger på med NemID.

Klagen sendes via Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Hvad kan der klages over

Du kan klage over retlige spørgsmål, f.eks. hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen, efter din opfattelse, burde have truffet en anden afgørelse, f.eks. over kommunens skøn, dvs. når kommunen kunne vælge mellem flere forskellige afgørelser.

Hvem kan klage

Enhver der har retlig interesse i sagens udfald, f.eks. ansøgere, naboer, omboende, lokalforeninger (grundejerforeninger, vejlaug) og andre, som er omfattet af en retlig interesse eller er part i sagen.

Frist for at klage

Klagefristen er 4 uger fra den dato afgørelsen er meddelt.

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder fra den dato afgørelsen er meddelt.

Gebyr

For behandling af klager, der indbringes for nævnet, herunder anmodninger om genoptagelse, betaler klager et gebyr. Gebyrets størrelse differentieres, alt efter om klager er en borger eller en virksomhed/organisation.

Privatpersoner skal betale gebyr på 900 kr.

Virksomheder og organisationer skal betale gebyr på 1.800 kr. Klagegebyret opkræves af Planklagenævnet. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet.

Gebyret skal indbetales, inden for en af Planklagenævnet fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis:

1. klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
2. klageren får helt eller delvist medhold i klagen, eller
3. klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Indgives flere klager over samme afgørelse, opkræves der et gebyr for hver selvstændig klageskrivelse.

Hvis flere klageberettigede indgiver en samlet klage, betales ét klagegebyr. Hvis blot en af klagerne er en virksomhed eller en organisation opkræves 1.800 kr.

Redegørelse for lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Solrød Kommune ønsker at fortsætte udviklingen af det nye byområde Trylleskov Strand. I august 2017 solgte kommunen bolig 19 til opførelse af i alt 32 etageboliger. Nærværende lokalplan skal på den baggrund muliggøre opførelsen af boliger og fællesanlæg på boligøen.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 13. september 2018 til den 11. oktober 2018, begge dage medregnet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er sidste del af den nye bydel Trylleskov Strand, som skal udvikles. Bydelen kommer til at indeholde 792 boliger. Foruden boliger er der opført en integreret daginstitution "Tryllehytten", en dagligvarebutik og der er yderligere mulighed for kontor- og serviceerhverv.

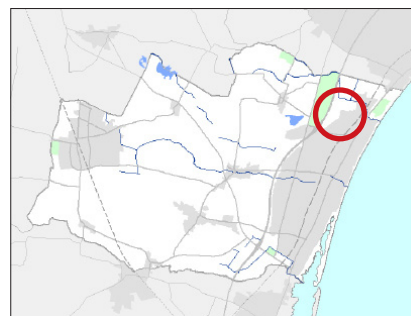
Trylleskov Strand afgrænses mod syd af Cementvej, mod vest og nord af Markstien, mod øst af Karlstrup Strandvej og mod nordøst af bebyggelsen Trylleskov Parken. Området gennemskæres af Køge Bugt S-banen.

Lokalplanområdet er placeret i den vestlige del af Trylleskov Strand som vist på kortet nederst på siden.

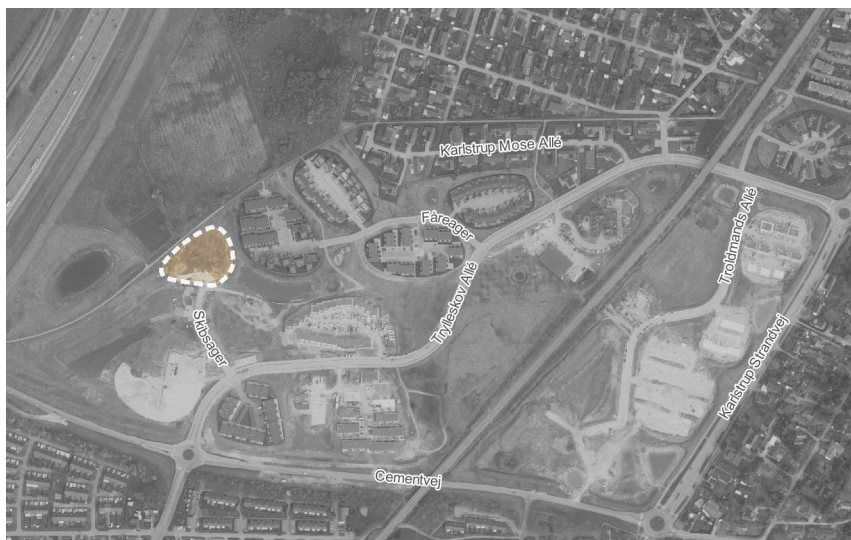
Eksisterende forhold

Trylleskov Strand ligger på den tidligere Jernvejsgårds jorde og er med sine 30 ha imellem Karlstrup Strandvej og Markstien det største byudviklingsareal i Solrød Kommune.

Arealet har tidligere været anvendt til landbrug, men er nu



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Lokalplanområdets placering i nærområdet.

under udvikling til en ny bydel. Bortset fra træbeplantningen omkring den nedrevne Jernvejsgård findes der ikke markant eller bevaringsværdig beplantning i området. Arealet er let kuiperet med en højdeforskel på 2 m fra den nedrevne gård ned til Markstien.

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

Både de naturlige og de gravede vandhuller i området kan fungere som levested for bl.a. padder og insekter. I det fredede moseareal nordvest for området, Karlstrup og Engstrup mose, er der et rigt dyreliv og en meget varieret vegetation. Området indeholder en række stier og har en stor rekreativ værdi.

Markstien, der løber langs områdets nordlige og vestlige kant er en kommunal hovedsti med fast belægning og belysning, som fungerer som hovedsti til Munkekærskolen, Rådhuset og Solrød Center. Desuden er der etableret cykelsti i forlængelse af Trylleskov Allé, langs Tværvej til Munkekærskolen.

Fremtidige forhold

Bydelen Trylleskov Strand skal være en ny type haveby. Bebyggelsen er samlet 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 vandhuller, ledes overfladevandet fra belægnings og hustage ud i landskabet i dertil udgravede småsøer.

Boligø 19 vil rumme 32 boliger af varierende størrelse fra 74-125 m², i 1 og 2 etager.

Illustration 1:
Visualisering af bebyggelse, set
fra nord-øst.



Bebyggelsen opføres i tre klynger hhv. mod storparcellens nordlige kant samt sydvestlige og syd-østlige kant. Vejareal og parkering er koncentreret på midten af parcellen med en øst-vest gående tværbvej med vinkelret parkering. Alle boliger har enten have eller terrasse. To boliger har fuld tagterrasse på 106 m². Der anlægges 1,5 parkeringspladser pr. bolig, 49 pladser i alt, som fælles parkeringsareal for boligøen.

Langs boligøens kant skal der etableres en afskærmende beplantning. Denne skal holdes i maks. 120 cm. og skal etableres indenfor boligøens matrikulære skel.

Forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv Fingerplan 2017

Landsplandirektivet Fingerplan 2017 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 2017, idet den ligger i byzone og i øvrigt er en del af et allerede lokalplanlagt byområde.

Vandområdeplan 2015-2021

Vandområdeplan 2015-2021 for vanddistriktsområde Sjælland beskriver hvilke retningslinjer og miljømål, der gælder på vandområdet. Planen er en videreførsel af Vandplanerne 2009-2015. Solrød Kommune har i oktober 2015 vedtaget handleplaner for, hvordan miljømålene skal nås.

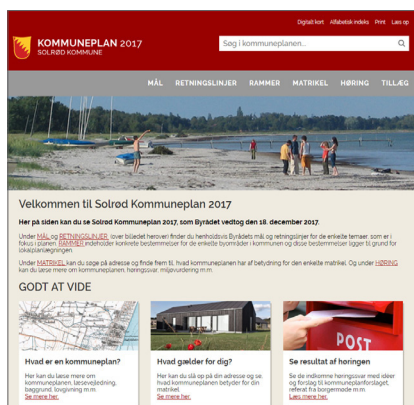
Lokalplanområdet ligger inden for et område, som er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet skal beskyttes. Lokalplanens bestemmelser er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

Kommuneplan 2017-2029

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 603.

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- At området anvendes til boligformål (åben-lav, tæt-lav og etageboliger), daginstitutioner og menighedshus. Området kan desuden i begrænset omfang anvendes til detailhandel) til servicering af Karlstrup Strand-området, liberalt erhverv, mindre kontor- og serviceerhverv samt en S-togsstation med tilhørende p-plads.
- At der sikres mulighed for eksperimenterende boligbebyggelse. Grunde skal udstykkes med grundstørrelse på



Kommuneplan 2017-2029 indeholder rammer for lokalplanlægningen. Kommuneplanen er digital og kan findes på vores hjemmeside via dette link: kommuneplan.solrod.dk

- mindst: 600 m² til parcelhuse.
- At bebyggelsen skal placeres med en afstand til veje og jernbane på mindst:
25 m fra Cementvejs nordlige vejskel,
10 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejskel,
25 m fra Køge Bugt-banens midte (gælder ikke byggeri med tilknytning til station).
- At støjafskærmning mod Køge Bugt Motorvejen opretholdes.
- At bebyggelsesprocenten maks. må være 35 for området under ét.
For boligbyggeri gælder følgende maksimale bebyggelsesprocent (pr. ejendom):
Parcelhuse: maks. 30
Tæt-lavt byggeri i én etage: Maks. 45
Etageboliger, tæt-lav i 2 etager: Maks. 65.
Etageboliger på 3 etager og 3 etager + penthouse: Maks 75%.
Etageboliger på 4 etager + penthouse: Maks. 95.
Centerformål: Maks. 60 for centerområdet omkring evt. station under ét.
Daginstitutioner: Maks. 35 pr. ejendom.
- At der maksimalt må bygges i:
Maks. 1½ etage i første husrække nærmest hhv. Trylleskov-parken og parcelhusbebyggelsen omkring Hovgårds Allé.
Maks. 2 etager ind til 40 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejskel, og max 3 etager i ind til halvdelen af resten af området.
På resten af arealet øst for banen og syd for fodgængertunnelen under S-banen 4 etager + penthouse.
På arealet nord for fodgængertunnelen under banen 3 etager + penthouse eller tagterrasse.
- At der maksimalt må opføres 800 boliger i området.
- At mindst 20 % af området skal anvendes til friarealer af forskellig karakter, fælles for området.

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

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer.

Rammelokalplan 603.9

Området er i forvejen omfattet af Lokalplan 603.9, som er en rammelokalplan for hele Trylleskov Strand. I formålsparagraffen § 1 står der, at Lokalplan 603.9 har til formål "At fastlægge rammebetingelserne for den nye bydel. Det kræver mere detaljerede lokalplaner for de enkelte storparceller/boligøer, før der kan søges byggetilladelser".

Nærværende lokalplan opfylder bestemmelserne i Lokalplan 603.9. Rammelokalplanen vil blive ophævet for den del, der omfatter lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 603.19.

Helhedsplan

Helhedsplanen for bydelen Trylleskov Strand består af:

- **Bebyggelsesplan med arealanvendelse 2015**
- **Landskabsplan 2010**
- **Kvalitetsprogram 2010**
- **Masterplanen fra 2010**

Den nye bydel Trylleskov Strand er en ny type haveby. Bebyggelsen er samlet på øer, der ligger let hævet i forhold til det omkringliggende grønne landskab. De grønne områder imellem øerne er anlagt som enge med søer/vandhuller og delvist våde områder. Regnvandet fra boligøernes hustage og faste belægninger så som fliser og asfalt ledes ud i terrænet til søerne.

Bebyggelsesplan med arealanvendelse 2015

Viser vejstruktur og boligøerne samt beliggenhed af børnehaven, det kommende supermarked og menighedshus.





Landskabsplan 2010.

På denne plan vises strukturen i hele bydelen, med parcelhusudstykningsen, boligøer, veje, stier, småsøer og beplantning.

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.



Kystnærhedszonen

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

Bebyggelsen i lokalplanområdet bliver opført i op til 3 etager med en maksimal højde på 10 meter.

Kyststrækningen i Solrød Kommune er karakteriseret ved, at kun bebyggelse i 1. række mod Køge Bugt samt de høje træer i området markerer sig i kystlinjen. Bebyggelsen bliver ikke synlig fra kysten, da der er villakvarterer med meget høj beplantning, S-banedæmningen og Jernvejsgårdens have imellem boligøerne og kysten.

Fortidsminder

Der er udført arkæologiske forundersøgelser af hele Trylleskov Strand området. På en del af arealet viste der sig at være spor af fortidsminder. Derfor er der udført udgravninger af de områder, hvor det var formodet, at der ville være arkæologiske fund af betydning, og arealet er frigivet til byggeri.

Hvis man under det kommende jordarbejder støder på grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, som ikke allerede er undersøgt, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Museum Sydøstdanmark.

Forhold til byens andre funktioner

Vejadgang

Trylleskov Allé er den primære vejadgang til bydelen, og forbinder bydelen til Karlstrup Strandvej og til Cementvej.

I den sydvestlige del af Trylleskov Strand er Skibsager etableret, der skal vejbetjene blandt andet Boligø 19.

Støj

I forbindelse med udbygning af den nye bydel Trylleskov Strand, skal det sikres, at der etableres afskærmning, så støjen fra de tilstødende veje og S-banen så vidt muligt ikke overstiger de vejledende grænseværdier fastsat af Miljøstyrelsen.

For at skærme mod støjen fra Køge Bugt Motorvejen er der anlagt en op til 11 m høj støjvold samt en støjvold langs Cementvej på strækningen imellem Trylleskov Allé og motorvejsbroen. De to støjvolde er forbundet med en støjskærm. Derudover er der etableret støjvolde langs Cementvej og mod Karlstrup Strandvej og Trylleskov Allé (mellem Trolldmands Allé og Karlstrup Strandvej).

Forsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Solrød Vandværk. Lokalplanområdet er forsynet med fjernvarme.

Uanset lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, er Byrådet dog forpligtet til at dispensere efter konkret ansøgning, 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, der har ledninger i området.

Spildevandsplanlægning

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 bebyggelse skal derfor overholde de afløbskoefficienter, der er fremsat af kommunen. På Boligø 19 kan der etableres boligbebyggelse som må have en afløbskoefficient på 0,65.

Der afledes desuden spildevand og overfladevand efter en samlet masterplan for Trylleskov Strand. Masterplanen indebærer, at regnvand fra tage og fra øens befæstede arealer skal føres til regnvandssø nr. 1 i området.

Bygherren skal etablere olieudskiller med sandfang til rensning af vandet før det føres til søen. Olieudskilleren skal etableres på egen matrikel.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Af den strategiske miljøvurdering for den samlede bydel Trylleskov Strand fra maj 2007 (afsnit 9.2.1) fremgår det, at en realisering af den fysiske plan for projektområdet ikke vurderes at være i konflikt med drikkevandsinteresser. Der står efterfølgende at ved etablering af trafik anlæg eller lignende skal det sikres, at disse ikke belaster grundvandet med miljøfremmede stoffer, specielt nær ved den nuværende vandindvinding. Det er på denne baggrund, at der er krav i masterplanen om, at der skal etableres olieudskiller og sandfang for øens overfladevand fra vej og parkeringsareal før det føres til regnvandssøerne.

Miljømæssige forhold

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 10. maj 2017, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for frem-

tidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Ud fra "screeningen" beslutter Byrådet, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Lokalplanforslaget for boligø 19 ændrer ikke på de overordnede forhold i forhold til den gældende rammelokalplan 603.9, der erstattede rammelokalplan 603.2, som er miljøvurderet.

Det er derfor Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screening" af lokalplanforslag ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

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 nr. 603.19

Etageboliger på boligø 19, Trylleskov Strand

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 At give mulighed for, at der kan opføres 32 etageboliger i 1 og 2 plan samt i op til 3 etager på boligø 19 i Trylleskov Strand.
- 1.2 At sikre, at boligerne opfylder de arkitektoniske og planmæssige intentioner i Kvalitetsprogrammet for Trylleskov Strand.
- 1.3 At fastlægge principperne for boligøernes interne vejbetjening.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter Boligø 19, med et areal på 5.097 m² af matr.nr. 56, Karlstrup By, Karlstrup, samt alle parceller, der efter den endelige vedtagelse af denne lokalplan udstykkes herfra.
- 2.2 Området forbliver beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til helårsboligbebyggelse i form af etageboliger i op til 3 etager efter en samlet bebyggelsesplan i henhold til principperne som vist på Kortbilag 3.
- 3.2 Der er bopælspligt i lokalplanområdet.
- 3.3 I boligerne må der drives liberalt erhverv, som almindeligvis udføres i boligområder 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 regnskabsassistance, 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 parcel.
- Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Vejarealer skal udstykkes som selvstændige matrikler.
- 4.2 Øvrig udstykning må kun ske efter godkendelse fra Solrød Kommune.

§ 5 Byggemodning, vej, sti og parkering

Byggemodning

- 5.1 Byggemodningsprojektet skal omfatte både vejanlæg og fælles arealer, og skal godkendes af Solrød Kommune. Byggemodningsprojektet skal indeholde:
 - Vej-, sti- og parkeringsprojekt, herunder nødvendige hjørneafskæringer og vendepladser efter principskitse samt belyningsplan.
 - Kote- og situationsplan over fremtidigt og naturligt terræn,
 - Overordnet afløbsprojekt for både regn- og spildevand, herunder stikledninger til hver bolig i stueplan.

Veje

- 5.2 Vejadgang til boligøen skal ske fra Skibsager, som vist på Kortbilag 3.
- 5.3 Overkørsel fra Skibsager skal udlægges i 10 meters bredde inkl. fortov.
- 5.4 Interne veje udlægges ud fra principperne i Kortbilag 3.

Stier

- 5.5 Der skal etableres stiforbindelse til det omkringliggende landskab. Forbindelsen skal etableres til bunden af plint, enten med sti eller trappe, således at stien slutter for foden af skråningsanlægget, jf. §6.2.
- 5.6 Fortov langs intern vej skal forbindes til fortov på Skibsager.

Parkering

- 5.7 Der skal anlægges 1,5 p-pladser á 2,5x5 m pr. bolig. Et antal af pladserne skal efter en konkret vurdering af byggemyndigheden indrettes som handicap pladser med





Hvorvidt bygningshøjden måles fra naturligt terræn eller niveau-plan, afgøres af kommunen. Niveauplan fastsættes af kommunen.

en størrelse på minimum 3,5x5 m.

- 5.8 Der må ikke opføres garager på boligøen. Solrød Kommune kan, ud fra en samlet plan, tillade opførelse af carporte på boligøen. Planen kan indeholde overdækning af hele eller dele af parkeringsarealerne.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Boligøerne skal etableres på plinte, der ligger hævet 0,7– 1,0 m over det omkringliggende landskab, i henhold til Solrød Kommunes masterplan for området. Beregningen udføres som et gennemsnit af en række punkter på boligøens matrikulære skel. Hertil lægges mellem 0,7 og 1,0 m. Intet punkt af plintens kant må ligge lavere end det naturlige terræn eller mere end 1 m over det naturlige terræn.
- 6.2 Mod landskabet kan plintene enten afsluttes med en lodret støttemur eller et skråningsanlæg, der rammer det naturlige terræn. Plintkanten (skråningen) placeres uden for boligøens matrikulære skel. Skråningen skal etableres med en hældning på minimum 1:1,5 og maks. 1:1.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten skal minimum være 45 og maksimum 65 for boligøen som helhed.
- 6.4 Bebyggelsen skal opføres i 2 etager med fuld tagterrasse i byggefelt B og 3 etager i byggefelt A1 og A2, og skal placeres og udføres efter principperne som angivet på Kortbilag 3. Bebyggelsen må have en maks. højde på 10 m inden for byggefelt A1 og A2 og maks. 8 m i byggefelt B, målt fra naturligt terræn eller et af bygningsmyndigheden godkendt niveauplan til tagets højeste punkt.
- 6.5 På boligøernes fællesarealer må opføres mindre bygninger og overdækninger til tekniske installationer og områdets fælles betjening uden for de på Kortbilag 3 viste markeringer.
- 6.6 Der kan bygges til skel på boligøens matrikulære kant.
- 6.7 På boligøen må der ikke opføres fritstående udhuse, udestuer eller andre tilbygninger til boligerne. Der må etableres et drihus på op til 6 m² og maks. 2 m til kip i hver have. Drivhuset skal placeres mindst 0,5 m fra naboskel.
- 6.8 Der må efter byggemyndighedens særlige godkendelse etableres overdækninger af terrasser, under forudsætning af, at overdækningerne opføres med et ens udtryk for hele boligøen. Grundejerforeningen for boligø 19 skal tilvejebringe en standard for overdækning og tilse, at denne overholdes.

§ 7 Bebyggelsens udseende

- 7.1 Boligerne skal fremstå med facader i brændte teglklinker. Vinduer og døre skal udføres i alu-komposit. Farve på tegl skal være kieselgrå, som vist nedenfor.



- 7.2 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal højere end 30.
- 7.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålkorstene og lignende på bygningerne. Undtaget herfra er parabol-antennener, jf. § 9.5.
- 7.4 Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen farvemæssigt tilpasses husets facade eller tag. Der må ikke etableres anlæg på terræn.
- 7.5 Boligøens karakter som boligområde må ikke ændres, og der må derfor ikke reklameres i området. Skiltning for evt. klinikker eller liberale erhverv må kun være henvisningsskilte, ikke reklameskilte. Skiltet skal placeres på bygningen i tilknytning til husnummer og/eller navneskilt med en maksimal størrelse på 30x50 cm.



§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Der skal etableres legeplads på boligøen efter Solrød Kommunes særlige godkendelse, og med en principiel placering som vist på Kortbilag 3.
- 8.2 Køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, uindregistrerede køretøjer samt både må ikke henstilles på boligøen.
- 8.3 Længs boligøens kant skal der etableres afskærmende beplantning, som skal holdes i maks. 120 cm over boligøens terræn.
- 8.4 Mellem haver samt mellem haver og fælesarealer kan der etableres hæk, som skal holdes i maks. 120 cm. over boligøens terræn. Dog må der etableres fast hegn i op til 180 cm højde i en længde på 3 meter vinkelret fra boligens sydlige facade. Hegnet skal være ens for alle boliger og udføres i træ eller lignende materiale. Solrød Kommune skal godkende beplantning på boligøen ud fra en samlet beplantningsplan.



Udsnit af Masterplanen.

§ 9 Tekniske forhold

- 9.1 Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk a.m.b.a.
- 9.2 Der er tilslutningspligt, til kollektiv varmforsyning. Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning



- efter særskilt tilladelse fra Solrød Kommune.
- 9.3 Ved opførelse af lavenergibebyggelse kan Solrød Kommune give dispensation fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning.
- 9.4 Der må ikke etableres minivindmøller eller lignende i lokalplanområdet.
- 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 KLAR Forsyning og i henhold til Masterplanen for Trylleskov Strand. Der er separat system for regnvand og spildevand. Afløbskoefficienten for overfladevand for Boligø 19 må maksimalt være 0,65. Afledningskoefficienten skal godkendes af Solrød Kommune.
- 9.7 Regnvandet fra Boligø 19 skal i henhold til masterplanen ledes til sø/bassin nr. 1.
Der skal etableres sandfang og olieudskiller til afledning af regnvand fra de befæstede arealer. Sandfang og olieudskiller skal godkendes af Solrød Kommune.
- 9.8 På boligøen skal etableres afskærmet miljøstation som oplagsplads for affald til genbrug med en principiel placering som vist på Kortbilag 3.
Miljøstationen skal etableres i henhold efter de til enhver tid gældende regulativer for boligområder i Solrød Kommune. Solrød Kommune skal godkende udformningen af miljøstationen.
Solrød Kommune kan efter ansøgning herom tillade nedgravet renovationsløsning. Placering af denne skal ske ud fra Solrød Kommunes anvisninger.

§ 10 Afskærmende foranstaltninger

- 10.1 Ved opførelse af nyt byggeri må støjniveauet på opholdsarealer ikke overstige de vejledende grænseværdier, der til enhver tid fastsættes af Miljøstyrelsen (eller anden lovgivende myndighed). Jf. i øvrigt §12, stk. 5.
Herudover skal bygherren sørge for, at bygningerne støjisoleres, så de indvendigt overholder det gældende bygningsreglements fastsatte støjgrænser.

§ 11 Medlemskab af grundejerforening og ejerlav

- 11.1 Får boligerne i lokalplanområdet status af ejerboliger skal der oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor boligøen.
Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af boligerne er taget i brug.
Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af byrådet.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vejaraler, fællesstier og fælles friarealer indenfor boligøen, samt sikre drift og vedligeholdelse af den private fællesvej Skibsager i fællesskab med de andre boligøer med vejadgang hertil.

- 11.2 Der er medlemspligt til det fælles ejerlav for alle grundejerforeninger/ejere af storparceller i Trylleskov Strand, herunder almene boligselskaber og eventuelle andelsboligforeninger.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

- 12.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer, vejanlæg, samt legearealer og miljøstationer være etableret og godkendt af Solrød Kommune jf. §§ 5 og 8.
- 12.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen, skal regnvandsbrøndene være tilsluttet regnvandsanlægget som beskrevet i masterplanen.
- 12.3 Udført byggemodningsarbejde kræver ibrugtagningstilladelse meddelt af Solrød Kommune.
- 12.4 Inden ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varmforsyning.
- 12.5 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier skal overholdes inde og ude.

§ 13 Aflysning af lokalplan

- 13.1 Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves "Lokalplan 603.9, Rammelokalplan for Trylleskov Strand" for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 Midlertidige retsvirkninger

- 14.1.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan. Der gælder efter §17 i Lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.
- 14.1.2 Når fristen for fremsendelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelsen.

14.2 Retsvirkninger



- 14.2.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 14.2.2 Eksisterende lovlig anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil.
- 14.2.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.
- 14.2.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Mere væsentlig afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 15 Vedtagelsespåtegning

I henhold til §27 i Lov om Planlægning er ovenstående lokalplan vedtaget administrativt den 30. oktober 2018.

På vegne af Solrød Byråd.



Niels Hörup
Borgmester

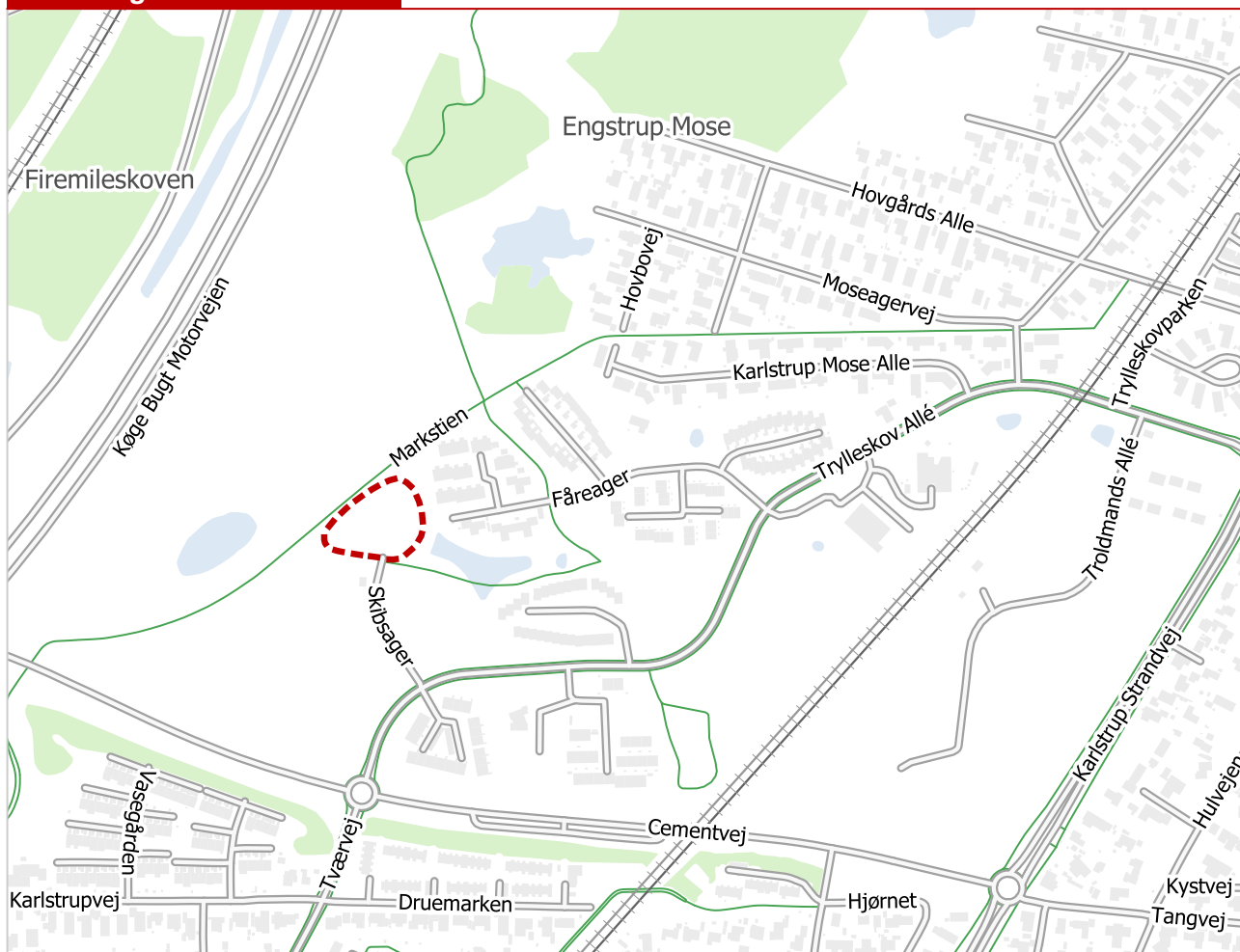
/

Henrik Winther Nielsen
Administrerende direktør



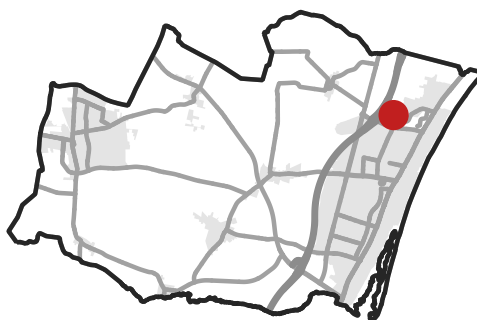
Matrikelkort

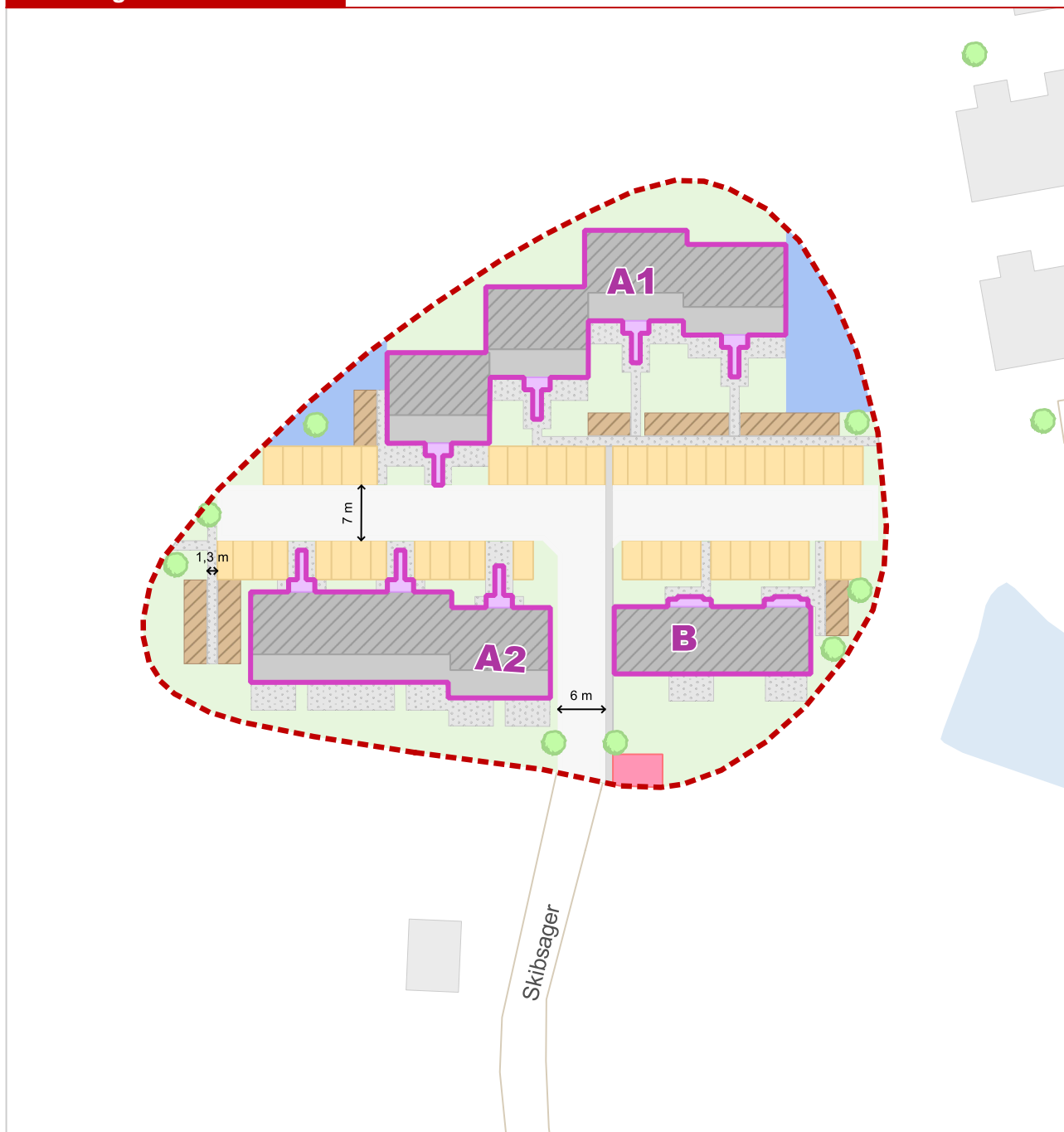
-  Lokalplan 603.19
-  Matrikel m./ matrikelnummer



Oversigtskort

-  Lokalplan 603.19
-  Bygning
-  Jernbane
-  Vej m./ vejnavn
-  Sti m./ stinavn





Situationskort

	Planområde for lokalplan 603.19		Trappeadgang		Affaldsø
	Byggefelt		Udhuse		Legeareal
	Bygning		Vej		Grønt areal
	Terrasse		Parkering		Beplantning
	Befæstet areal		Fortov		

Forslag til Lokalplan 603.19
er udarbejdet af Teknik og
Miljø, Solrød Kommune,

Planforslaget har været i
offentlig høring i perioden
fra den 13. september til
den 11. oktober, begge dage
medregnet.

Lokalplan 603.19 blev of-
fentliggjort den 31. oktober
2018.