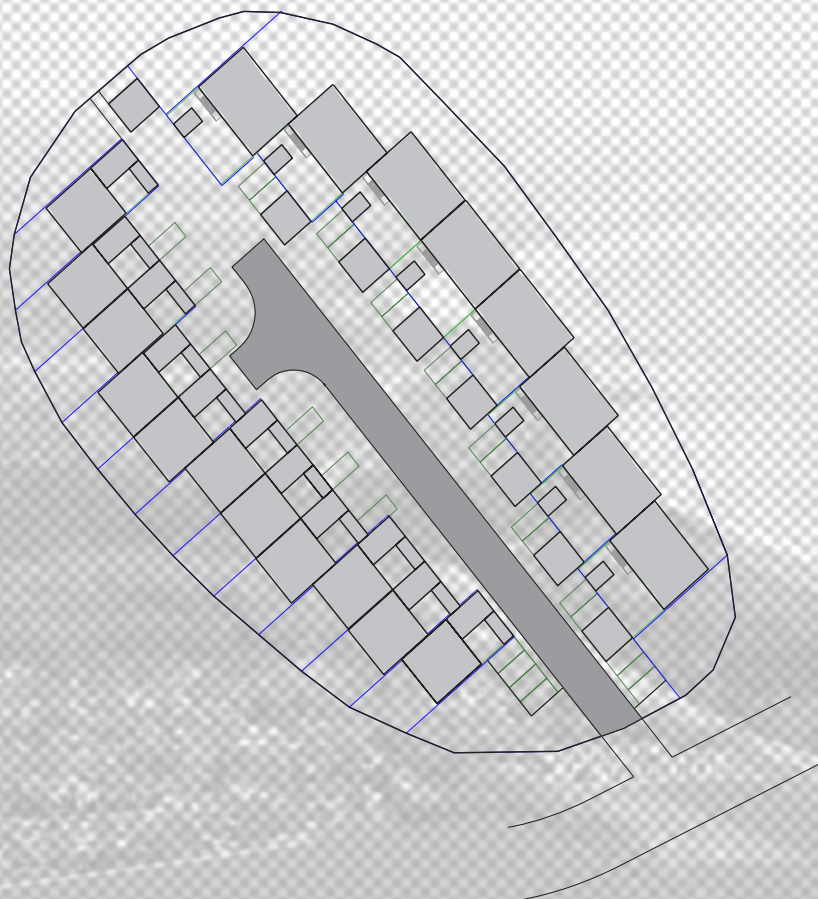


Lokalplan nr. 603.8

Boligø 18 i Trylleskov Strand



Lokalplanvejledning	3
Redegørelse	5

Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	13
§ 2	Område og zonestatus	13
§ 3	Områdets anvendelse	13
§ 4	Udstykning	14
§ 5	Vej-, sti-, og parkeringsforhold	14
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7	Bebyggelsens udseende	15
§ 8	Ubebyggede arealer	16
§ 9	Tekniske forhold	16
§ 10	Afskærmende foranstaltninger	17
§ 11	Ejerlav	17
§ 12	Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	17
§ 13	Aflysning af lokalplan	18
§ 14	Lokalplanens retsvirkninger	18
§ 15	Vedtagelsespåtegning	19

Kort

Kortbilag 1, Matrikelkort	20
Kortbilag 2, Oversigtskort	21
Kortbilag 3, Bebyggelsesplan	22
Kortbilag 4, Tværsnit af boligø 18	23



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 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.

Forslag til lokalplan 603.8 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 6. maj 2011 til den 8. juli 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

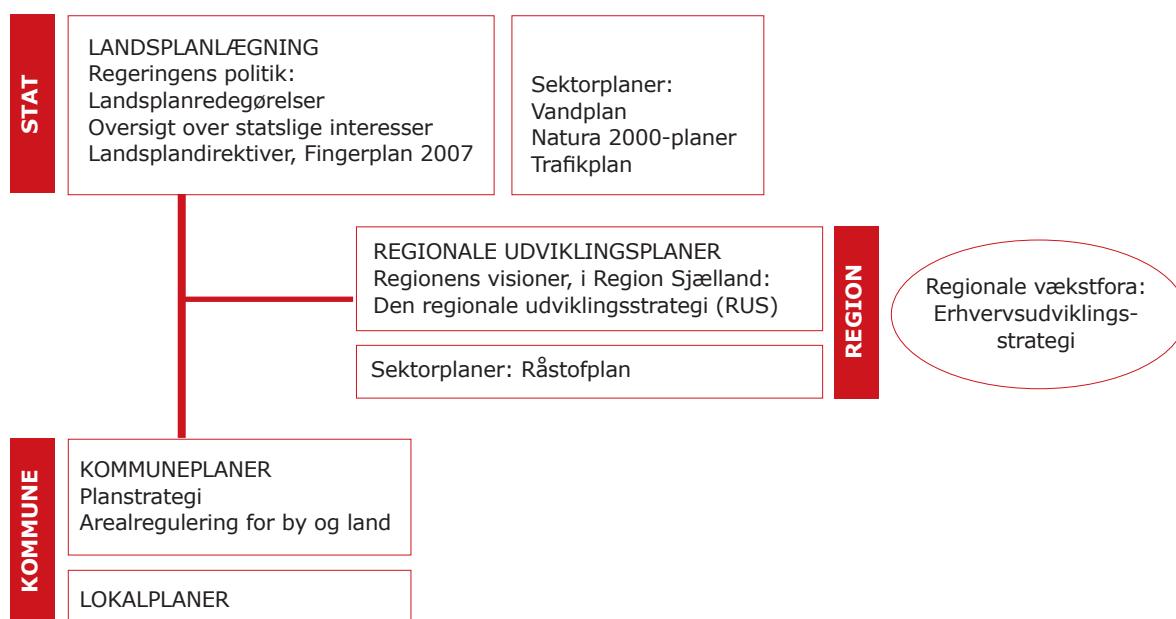
Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagesager, at der indbetales et gebyr på 500 kr., som refunderes, hvis der gives medhold i klagen.

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.



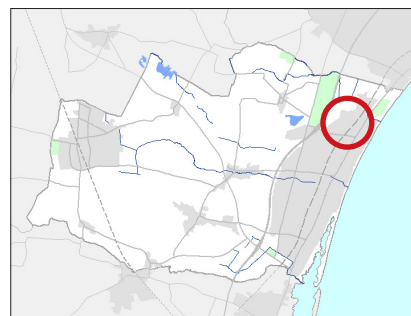
Redegørelse for lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Solrød Byråd ønsker at fortsætte udviklingen af den nye bydel Trylleskov Strand. I december 2010 solgte kommunen boligø 18 med henblik på opførelse af ca. 27 tæt-lave- og etageboliger. Boligø 18 er den anden af 22 boligøer, der sælges. Herudover er der solgt en række parcelhusgrunde i etape 1.

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for, at der kan opføres tæt-lave boliger og etageboliger på boligø 18 i Trylleskov Strand. Desuden skal lokalplanen sikre, at boligerne opfylder de arkitektoniske og planmæssige intentioner i helhedsplanen for Trylleskov Strand.

Lokalplanen definerer principperne for vej anlæg og ubebyggede arealer på boligøerne.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 6. maj 2011 til den 8. juli 2011, begge dage medregnet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er en del af den nye bydel Trylleskov Strand, der på sigt kan rumme op til 750 boliger, arealer til detailhandel, kontor- og serviceerhverv samt en dagsinstitution.

Trylleskov Strand afgrænses mod syd af Cementvej, mod vest af Køge Bugt Motorvejen, mod øst af Karlstrup Strandvej og mod nord af bebyggelsen omkring Hovgårds Allé. Området gennemskæres af Køge Bugt S-togs banen.

Denne lokalplan fastsætter bestemmelserne for boligø nr. 18.



Lokalplanområdets placering i Trylleskov Strand.

Eksisterende forhold

Trylleskov Strand er beliggende på den tidligere Jernvejsgårds jorde og er med sine 37 ha. det største byudviklingsareal i Solrød Kommune.

Arealet har hidtil været anvendt til landbrug. Den del af området, der endnu ikke er udstykket ligger nu brak. Bortset fra træbeplantningen omkring den nedrevne Jernvejsgård og lidt buskads omkring to mergelgrave, findes der ikke markant eller bevaringsværdig beplantning i området. Arealet er let kupe-ret med en højdeforskel på 2 m fra den nedrevne gård ned til markstien.

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 moserne omkring lokalplanområdet er der et rigt dyreliv og en meget varieret vegetation.

I dag anvendes en natursti som forbindelse mellem parcelhusområdet mod nord og Cementvej mod syd. Derudover løber Markstien langs kanten af marken. Det fredede moseareal nordvest for området indeholder en række stier og har en stor rekreativ værdi.

Fremtidige forhold

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 delvist våde områder mellem bolig-øerne i bydelen. For at skabe engkarakteren med periodevise oversvømmede enge og mindre "vandhuller", ledes overfladevand fra belægninger og hustage ud i landskabet i dertil udgravede engarealer.

Bebyggelsen på boligø 18, der er omfattet af denne lokalplan, vil blive opført som 11 rækkehuse og etageboliger i to etager samt tagterrasser med samlet 16 lejligheder. Boligøen vil have en samlet bebyggelsesprocent på ca. 45.

Fra vejen, der ligger centralt på boligøen vil der være adgang til en privat carport og forhave for hver af boligerne. Herfra vil der være adgang til boligerne, der har udgang til bebyggelsens små private haver, der er ligger ud mod det grønne landskab, der grænser op til boligøen.

Imellem bygningerne opføres en havemur eller hæk, der skærmer mod indblik fra nabobygningen. Ud mod det åbne landskab etableres en lav mur, lave buske eller lignende, der kan sikre en åben overgang til det omkringliggende landskab.

For at understrege "ø-strukturen" vil hver ø blive lavet i ét overvejende facademateriale. Facadematerialerne skal være af høj kvalitet, så området også i fremtiden kommer til at fremtræde harmonisk og gedigent. Boligø 18 får overvejende hvide/lyse pudsede facader.

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. Vandplanen for Solrød Kommune forventes at blive vedtaget med udgangen af 2012.

Boligø 18 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

Kommuneplan 2009-2021 Rammer for lokalplanlægningen



Kommuneplan 2009-2021 indeholder et hæfte med rammer for lokalplanlægningen. Hæftet er at finde på vores hjemmeside www.solrod.dk.

- 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 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.
 - 3 etager i afgrænsede dele af resten af området.
- at bebyggelsesprocenten for tæt-lavt boligbyggeri ikke overstiger 45
- at mindst 20% af området anvendes til friarealer af for skellig 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.

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplan 603.5 for boligøer til rækkehuse i Trylleskov Strand

Lokalplan 603.5 blev vedtaget i juni 2010 og fastsætter bestemmelserne for bl.a. boligø 18. Lokalplan 603.5 giver udelukkende mulighed for, at der opføres rækkehuse på boligø 18.

Lokalplan 603.5 bliver ophævet for den del, der er omfattet af dette lokalplanforslag for boligø 18.

Rammelokalplan 603.2 for den nye bydel, Trylleskov Strand

Rammelokalplanen fastsætter de generelle bestemmelser for hele Trylleskov Strands anvendelse, mens der for delområder A, B og C er detaljerede bestemmelser. Rammelokalplanens bestemmelser for delområderne D, E, F og G er ikke præcise nok til at opfylde lokalplanligten.

Nærværende lokalplan omhandler en del af delområde F og fastsætter detaljerede bestemmelser, der muliggør at dette delområde kan bebygges.

Spildevandsplan

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 boligøer skal derfor overholde de afløbskoefficienter, der er fremsat af kommunen. På boligø 18 kan etableres tæt-lav- og etagebygning, der må have en maksimal afløbskoefficient¹ på 0,7 i henhold til masterplanen for Trylleskov Strand. Alt spildevand og overfladevand skal afledes efter den samlede masterplan for Trylleskov Strand.



Helhedsplanen 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

¹ Afløbskoefficienten angiver områdets befæstede areal (bebygget, asfalteret, belagt med fliser eller lignende) i forhold til grundens samlede areal.

områder der er af arkæologisk interesse er undersøgt nærmere. Bygherren eller den for 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 og med el fra SEAS-NVE.

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 dog forpligtet til at skulle dispensere, når ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse (dvs. bebyggelsen opfylder bygningsreglementets krav til lavenergi-bebyggelse), jf. planlovens § 19, stk. 4.

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

Forhold til byens andre funktioner

Vej-, og parkeringsforhold

Der vil blive vejadgang til Boligø 18 fra Fåreager som vist på kortbilag 2.

Den primære vejadgang til bydelen vil foregå fra Trylleskov Allé med adgang fra Karlstrup Strandvej. Når en større del af Trylleskov Strand er udbygget vil Trylleskov Allé forbinde Karlstrup Strandvej med Cementvej således, at der i fremtiden også vil være vejadgang til Lokalplanområdet fra Cementvej.

På boligøen udlægges en lokalvej i en bredde på 6 m. På denne vej, der fungerer som ankomstrum til boligerne, bliver carporte og havemure etableret forskudt, så der dannes nicher, der kan bruges til ophold, beplantning og parkering.

Da boligøens lokalvej bliver anlagt som blinde veje, skal der etableres vendeplads. Denne vendeplads skal udformes og dimensioneres efter princippet som vist på kortbilag 3.

Parkering på boligøerne bliver dels etableret som carport ved den enkelte bolig og dels som p-plads på ankomstvejen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmemforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

Støj

I forbindelse med udbygning af den nye bydel Trylleskov Strand, skal det sikres, at der etableres afskærmning, så støjen fra de stærkt trafikerede veje og S-togsbanen ikke overstiger de grænseværdier, der fastsættes af Miljøstyrelsens (eller anden lovgivende myndigheds) til enhver tid gældende grænser for trafikstøj.

For at skærme mod støjen fra Køge Bugt Motorvejen etableres der en op 11 m høj støjvold langs denne.

Skoledistrikt

Lokalplanområdet ligger inden for Munkekærskolens skoledistrikt. Afstand til skolen langs Markstien er ca. 1.200 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.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige 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.

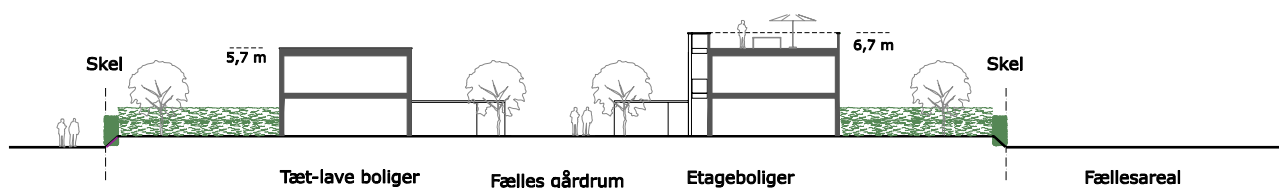
Ud fra "screeningen" beslutter Byrådet, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Forslaget til denne lokalplan gav mulighed for, at der opføres tæt-lav bebyggelse og etageboliger.

Lokalplanforslaget ændrede ikke på de bestemmelser, der fremgår af Lokalplan 603.2 – Den nye bydel Trylleskov Strand. Da der i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 603.2, blev der udarbejdet en strategisk miljøvurdering, var det Byrådets vurdering, at der ikke skulle foretages en miljøvurdering af forslaget til denne lokalplan.

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.



Tværsnit A-A



Tværsnit B-B

Tværsnit af boligø 18

Bestemmelser for lokalplanen

SOLRØD KOMMUNE
Lokalplan nr. 603.8
Boligø 18 i Trylleskov Strand

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.



§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 at give mulighed for, at der kan opføres tæt-lav boliger og etageboliger på boligø 18 i Trylleskov Strand.
- 1.2 at sikre at boligerne opfylder de arkitektoniske og planmæssige intentioner i helhedsplanen for Trylleskov Strand.
- 1.3 at definere principperne for boligøens interne vejbetjening.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter 6.878 m² på matr.nr.12-am Karlstrup By, Karlstrup, samt alle parceller, der efter den endelige vedtagelse af denne lokalplan udstykkes fra denne nye matrikel.
- 2.2 Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse i 2 etager og etagebebyggelse i 2 etager samt tagterrasse.
- 3.2 Der kan fra boligerne 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 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 boligens andel i det fælles parkeringsareal.

Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.3 Der er bopælspligt i lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning til små parceller foretages i princippet som vist på udstykningsplanen, kortbilag 3.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Veje

Vejadgang til boligøen skal ske fra Fåreager, som vist på kortbilag 2 og 3.

Udlæg af veje og vendepladser fremgår af lokalplanens kortbilag 3.

Boligøernes lokalveje udlægges i 6 meters bredde.

5.2 Stier

Der skal på boligø 18 være minimum én stiforbindelse, der direkte forbinder boligøen med det omkringliggende grønne landskab.

5.3 Parkering

Der skal udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig.

For tæt-lav boliger skal p-pladser anlægges som følger:

- 1 p-plads på egen grund pr. bolig
- 1 p-plads på boligvej pr. bolig

For etageboliger skal p-pladser anlægges som følger:

- 2 p-pladser på boligvej pr. bolig.

P-pladserne placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Boligøen skal etableres på en plint, 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.

Mod terræn kan plinten enten afsluttes med en lodret støttemur eller et skråningsanlæg, der ved boligøens kant rammer det naturlige terræn.



6.1 Bebyggelsesprocenten skal være i mellem 45% og 50% for boligøen som helhed.

6.2 På boligøens sydlige del skal opføres tæt-lav bebyggelse.

Tæt-lavbygningerne må maksimalt have 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 6,0 m over reguleret terræn.

På boligøens nordlige del må der ud over tæt-lav bebyggelse opføres etagebebyggelse.

Etagebygningerne må maksimalt have 2 etager samt tagterrasse med en maksimal bygningshøjde på 7,0 m over reguleret terræn.

6.3 Bygninger på boligø 18 skal opføres med fladt tag eller have en ensidig taghældning på maksimalt 7 grader.

6.4 Der kan etableres tagterrasser svarende til 2. sals højde på etagehusene.

6.5 Der kan placeres én garage, carport eller lignende på egen grund mellem bolig og boligvej. Denne skal minimum placeres 1 m fra vejskel.

6.6 Der må opføres et udhus ved hvert rækkehus. Udhusene skal være ens for alle rækkehuse og med materialer og farver, der passer til den øvrige bebyggelse på boligøen.

6.7 De principielle byggefeltet for rækkehuse og etagehuse er illustreret på kortbilag 3.

6.8 Bebyggelse mod placeres helt ud til plintens (boligøens) kant, under forudsætning af, at redningsveje er sikret.

6.9 Udhus, carporte og lignende må maksimalt have en højde på 2,7 m.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1 Bygningerne skal fremstå med lyse pudsede facader.

7.2 Tagbeklædningen skal være sort eller gråt tagpap.

7.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygningerne.

7.4 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi el-

ler lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge, så de fremstår som en integreret del af arkitekturen.

- 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. Skiltene må maksimalt have en størrelse op 21 x 30 cm (A4).

Løse skilte som klapskilte og flag må ikke anvendes.

- 7.6 Småbygninger skal udføres i samme materialer som den øvrige bebyggelse på boligøen.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Der skal etableres fast belægning frem til alle hoveddøre og være niveaufri adgang.

- 8.2 Træer over 12 meter eller træer som er til stor gene for naboerne skal fældes eller beskæres, hvis ejerlavet for Trylleskov Strand kræver det.

Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede køretøjer samt både må ikke opbevares på boligøen.

På egen grund kan dog tillades parkering af trailer samt mindre trailerbårne både uden køl, som joller, kanoer og lignende opbevaret på den del af grunden, som ikke er privat fællesvej.

- 8.3 På boligøen skal etableres oplagsplads til dagrenovation og genbrug. Oplagsplads og genbrugsøer skal etableres i henhold til de til enhver tid gældende regulativer for boligområder i Solrød Kommune.

- 8.4 Imellem de enkelte tæt-lave boliger kan der plantes en hæk, opsættes espalier eller lignende med en maksimal højde på 180 cm.

§ 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 (fjernvarme). Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning.

- 9.3 Ledninger til el, telefon, antenner og ligningen skal fremføres under terræn.

- 9.4 Paraboler må kun opsættes i overensstemmelse med Solrød Kommunes til enhver tid gældende retningslinier for placering og udformning.
- 9.5 Bebyggelsen skal kloakforsynes af Solrød Spildevand A/S og i henhold til Masterplanen for Trylleskov Strand. Afløbskoefficienten for boligø 18 må maksimalt være 0,7.
- Regnvandet fra boligøen skal i henhold til masterplanen ledes til sø/bassin nr. 2.
- Der skal på boligøen etableres sandfang og olieudskiller til afledning af regnvand fra de befæstede arealer.

§ 10 Afskærmende foranstaltninger

10.1 Støjafskærmning

I forbindelse med udbygning af den nye bydel Trylleskov Strand, etableres der en op til 11 m høj støjvold langs Køge Bugt Motorvejen, som skal sikre at støjniveauet på opholdsarealerne ikke overstiger de grænseværdier, 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 bygningsreglementet fastsatte støjgrænser.

§ 11 Grundejerforening og Ejerlav

- 11.1 Får boligerne i lokalplanområdet status af ejerboliger, skal der oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor hver boligø.

Grundejerforeningerne skal oprettes senest når halvdelen af boligøerne inden for hver boligø er taget i brug.

Grundejerforeningernes vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier og fælles friarealer indenfor de enkelte boligøer.

- 11.2 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 friarealer, den visuelle og rekreative funktion af vandhuller og småsøer, private fællesveje og stier.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

- 12.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer, vej- og stianlæg være etableret jf. § 5.
- 12.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal denne være tilsluttet Solrød Spildevand A/S's spildevandsanlæg.

§ 13 Aflysning af lokalplan

- 13.1 Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves Lokalplan 603.5, boligøer til rækkehuse i Trylleskov Strand, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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.

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.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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.

§ 15 Vedtagelsespåtegning

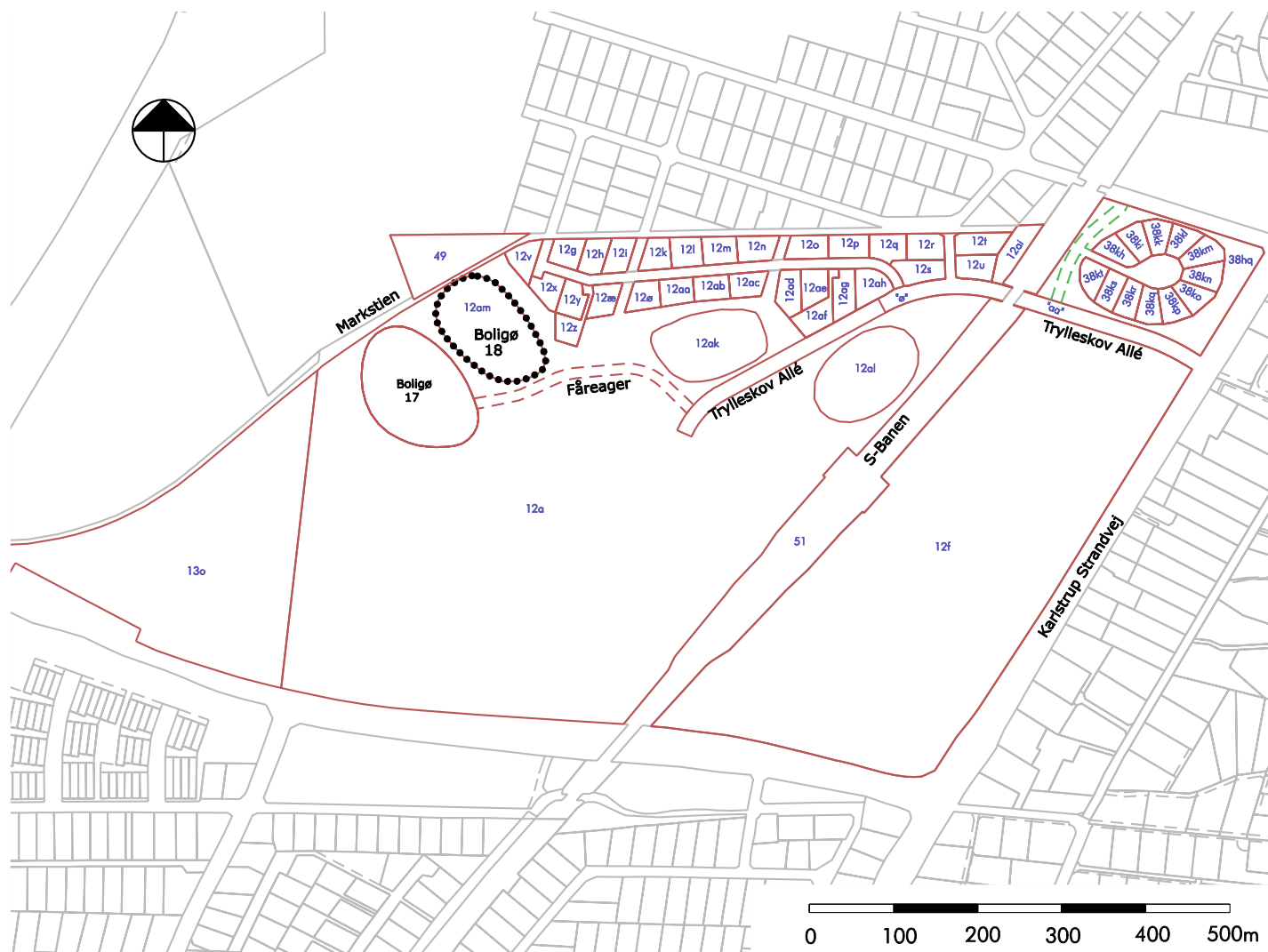
I henhold til § 27 i Lov om Planlægning er ovenstående lokalplan vedtaget endelig af Solrød Byråd den 29. august 2011.



Niels Hörup
Borgmester

 / 

Henrik Winther Nielsen
Administrerende direktør



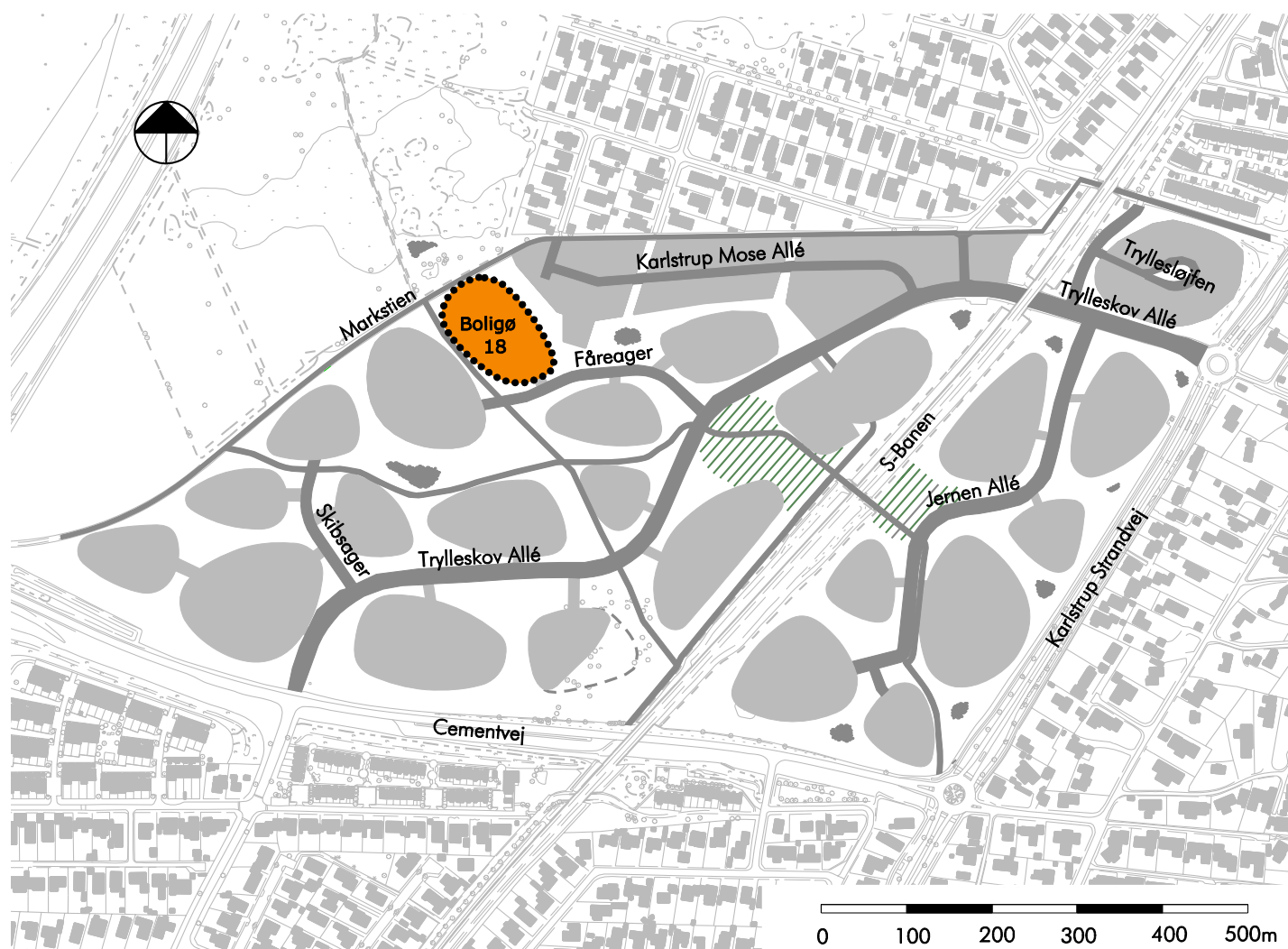
Matrikelkort

Boligø 18

Tæt-lave- og etageboliger

Trylleskov Strand

- Områdegænse
- Matrikelgænse
- - - Udlagt vej i matriklen
- - - Foreløbig matrikelgænse



Oversigtskort

Bolig 18

Tæt-lave- og etageboliger

Trylleskov Strand

..... Områdegrænse



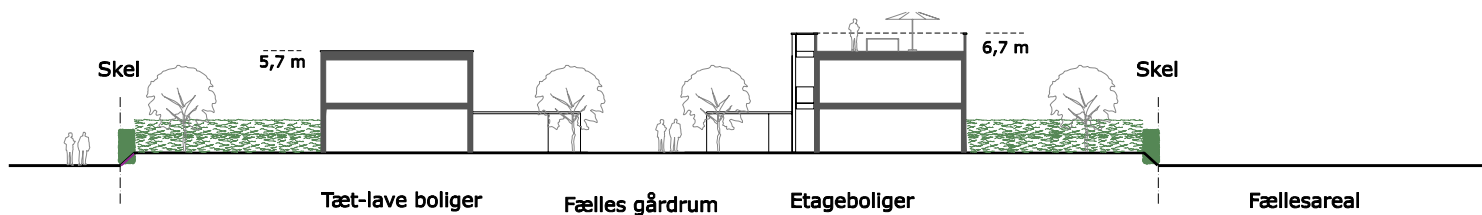
Situationsplan

Boligø 18

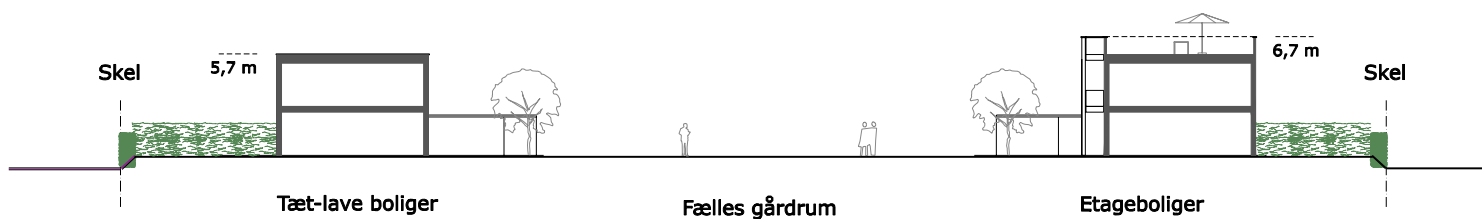
Tæt-lave- og etageboliger

Trylleskov Strand

-  Etagebolig
-  Tæt-lav bolig
-  Carport og skur
-  Terrasse



Tværsnit A-A



Tværsnit B-B

Tværsnit

Boligø 18

Tæt-lave- og etageboliger

Trylleskovstrand

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

Solrød Kommune
Solrød Center 1
2680 Solrød Strand

Forslaget har været fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 6. maj 2011 til den 8. juli 2011, begge dage medregnet.