

Lokalplan nr. 603.29

Etagehuse på Troldmands Allé,
Trylleskov Strand



Lokalplanvejledning	3
Redegørelse	5

Bestemmelser

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

Kort

Kortbilag 1, matrikelkort	20
Kortbilag 2, oversigtskort	21
Kortbilag 3, arealudlæg - Boligø 3	22
Kortbilag 4, arealudlæg - Boligø 6 og 7	23
Kortbilag 3, illustrationsplan - Boligø 3	24
Kortbilag 4, illustrationsplan - Boligø 6 og 7	25

Planlovsystem 2013

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 8 uger.

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.

Klagevejledning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retlige spørgsmål. Solrød Kommune videresender

Klageportalen og vejledning
om gebyrordningen kan findes
på www.nmkn.dk

eventuel klage til Planklagenævnet sammen med kommunens bemærkninger til sagen.

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

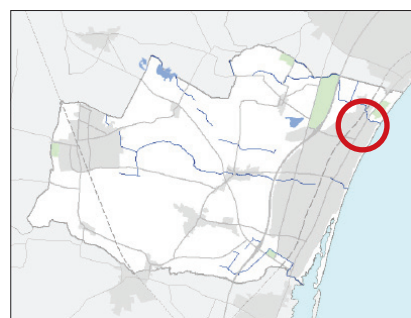
Lokalplanens baggrund

Solrød Kommune ønsker at fortsætte udviklingen af det nye by-område Trylleskov Strand. I januar 2016 solgte kommunen boligørne 3, 6 og 7, som ligger imellem S-banen og Troldmands Allé til opførelse af 10 punkthuse med 18 eller 14 boliger i hver bygning.

De 4 punkthuse tættest på Trylleskov Allé er på tre etager + en penthouse etage. De 6 andre huse er på 4 etager + en penthouse etage.

Denne lokalplan skal på den baggrund muliggøre opførelsen af boliger og fællesanlæg på de tre boligørne.

Boligør 6 og 7 vil blive koblet sammen af en vej, og imellemrummet imellem de to boligørne vil der blive anlagt en swimming pool, som er et fælles anlæg for alle boliger langs Troldmands Allé. De to boligørne 6 og 7 bliver derfor i denne lokalplan samlet kaldt "boligør 6".



Lokalplanområdets placering i kommunen.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 15. december 2016 til den 16. februar 2017, begge dage medregnet. I høringsperioden er der indkommet 6 høringssvar om højden på bebyggelsen. Efter vurdering af høringssvarene, og på baggrund af to nye visualiseringer af bebyggelserne set fra strandvejen, har byrådet valgt at godkende lokalplanforslaget med uændrede etagehøjder.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er en del af den nye bydel Trylleskov Strand, der kan rumme op til 800 boliger. Foruden boliger er der i bydelen opført en integreret daginstitution "Tryllehytten", og der

Lokalplanområdets placering i nærområdet.



opføres et supermarked.

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. Der er reserveret areal til en S-togsstation i bydelen, men der er endnu ingen vished om den kommer.

Lokalplanområdet er placeret øst for S-banen, som vist på kortet nedenfor.

Eksisterende forhold

Trylleskov Strand ligger på den tidligere Jernvejsgårds jorde og er med sine 40 ha imellem Karlstrup Strandvej og Markstien det største byudviklingsareal i Solrød Kommune.

Arealet har tidligere været anvendt til landbrug, men er nu under udvikling til en ny bydel. Bortset fra træbeplantningen omkring den nedrevne Jernvejsgård og lidt buskads omkring en mergelgrav, findes der ikke markant eller bevaringsværdig beplantning i området. Arealet er let kuperet med en højdeforskel på 2,75 m. Lokalplanområdets sydvestlig hjørne ved Cementvej ligger højest, og terrænet falder mod Trylleskov Allé.

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 bydelen fungerer som levested for bl.a. padder og insekter. I det fredede moseareal nordvest for bydelen, Karlstrup og Engstrup mose, er der

Illustration 1: Visualisering af bebyggelsens udseende



et rigt dyreliv og en meget varieret vegetation. Området indeholder en række stier og har en stor rekreativ værdi.

Markstien, der løber langs bydelens 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 er en ny type haveby. Bebyggelsen samles på "øer", der ligger let hævet i forhold til det omkringliggende grønne landskab.

Friarealet rundt om boligøerne vil blive bearbejdet landskabeligt, så det i fremtiden får karakter af strandplantage som Trylleskoven og eng 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 nr. 3 ligger tættest på Trylleskov Allé. De 4 punkthuse, der skal ligge her, bliver på 3 etager + en penthouse etage med to boliger.

På boligø nr. 6 skal opføres 6 punkthuse på 4 etager + en penthouse etage.

Der anlægges 1½ parkeringspladser pr. bolig som fælles parkeringsareal for hver af de tre boligøer. Se trafiksystem og p-pladser på kortbilag 3 og 4.

På boligøens fællesarealer indrettes desuden plads til legeområde og miljøstation.

De fremtidige beboere er medejere af fælleshuset og poolen, som er beskrevet i lokalplan nr. 603.28 samt den pool, der skal ligge som en del af boligø. Disse fællesfaciliteter ejes og kan benyttes af alle beboere på de syv boligøer langs Trylleskov Allé. Storparcel 6 vil blive forbundet med to indkørsler fra Troldmands Allé, for at skabe en ekstra tilkørsel for beboerne.

Forhold til anden planlægning

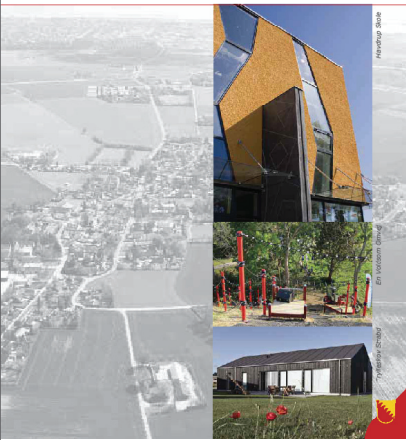
Landsplandirektiv Fingerplan 2013

Landsplandirektivet Fingerplan 2013 omfatter alle hovedstadsområdets kommuner og udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafikanlæg m.m.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med Fingerplan 2013, idet den ligger i byzone og i øvrigt er en del af et allerede lokalplanlagt byområde.

SOLRØD KOMMUNE | BYRÅDET

Kommuneplan 2013-2025
Rammer for lokalplanlægningen



Kommuneplan 2013-2025 indeholder et hæfte med rammer for lokalplanlægningen. Hæftet er at finde på vores hjemmeside www.solrod.dk

Vandplan 2009-2015

Vandplan 2009-2015 for Køge Bugt beskriver hvilke retningslinjer og miljømål, der gælder på vandområdet.

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 2013-2025

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 603.

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- At området må 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 bebyggelsesprocenten max må være 35 for området under ét.
For boligbyggeri gælder følgende maksimale bebyggelsesprocent (pr. ejendom):
Parcelhuse: 30
Tæt-lavt byggeri i én etage: 45
Etageboliger og tæt-lave boliger i to eller tre etager: 65
Centerformål: Max 60 for centerområdet omkring evt. station under ét.
Daginstitutioner: Max 35 pr ejendom.
- At der maksimalt må bygges i:
1½ etage i første husrække nærmest hhv. Trylleskovparken og parcelhusbebyggelsen omkring Hovgårds Allé,
2 etager ind til 40 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejskel,
3 etager i ind til halvdelen af resten af området.
- At der maksimalt må opføres 800 boliger i rammeområdet.
- At der sikres mulighed for eksperimenterende boligbebyggelse.
- At grunde skal udstykkes med grundstørrelse på 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 støjafskærmningen mod Køge Bugt Motorvejen opret- holdes.
- At mindst 20% af området anvendes til større, samlede friarealer fælles for området.

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

Da denne lokalplan skal åbne mulighed for byggeri i 3 etager + en penhouse etage og 4 etages byggeri + en penthouse etage vedtages der samtidig med denne lokalplan et kom- muneplantillæg, der tillader bebyggelse på op til 5 etager på arealet imellem Troldmands Allé og S-togs dæmningen.

Se kommuneplantillæg nr. 14 bagerst i Lokalplan 603.9, Ram- melokalplan for Trylleskov Strand.

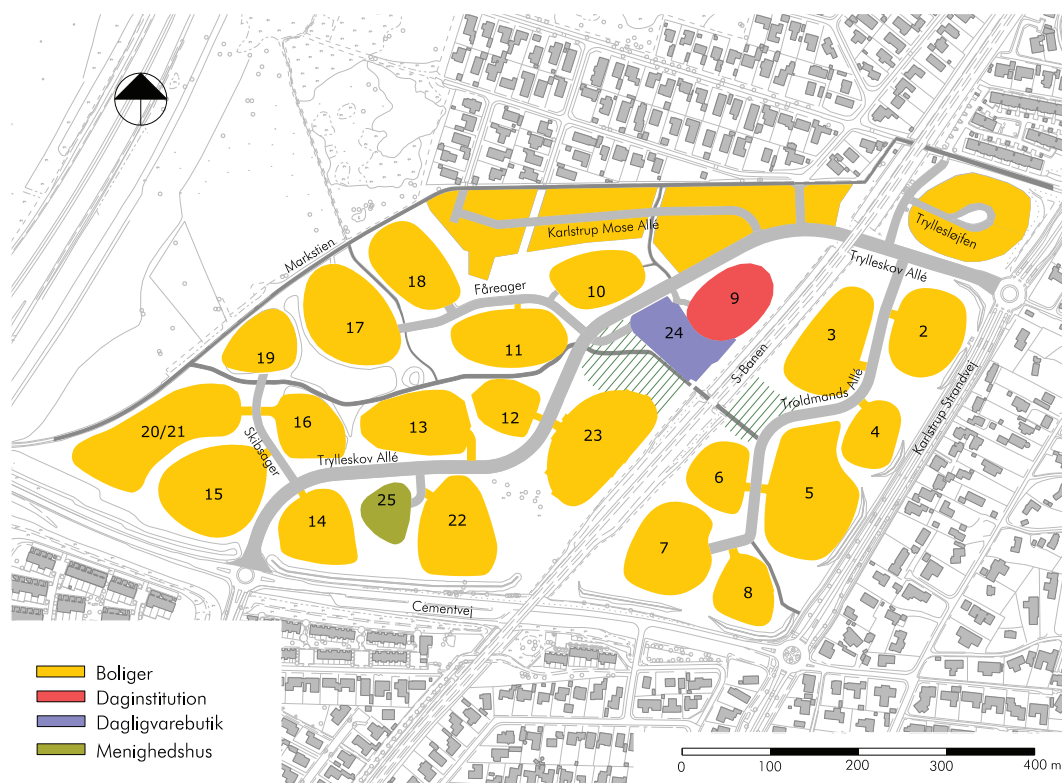
Rammelokalplan 603.2 / Ny Rammelokalplan 603.9

Området har hidtil været omfattet af Lokalplan 603.2 som er en rammelokalplan for hele Trylleskov Strand. RammeLokalplan 603.2 er ophævet i sin helhed og bliver erstattet af en ny op- dateret lokalplan 603.9 samtidig med at nærværende lokalplan 603.29 vedtages.

I formålsparagraffen § 1 står der, at Lokalplan 603.9 giver "mulighed for at opføre en ny bydel med et varieret boligudbud bestående af parcelhuse, etagehuse, tæt/lav bebyggelse..."

Bebyggelsesplan med area- lanvendelse 2016

Viser vejstruktur og boligørne samt beliggenhed af børne- haven, det kommende super- marked og menighedshus.





Landskabsplan 2016.

På denne plan vises strukturen i hele bydelen, med parcelhusudstykningsen, boligøer, veje, stier, småsøer og beplantning. Boligø 14 er ændret siden 2014. Se kortet på foregående side.

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.



Helhedsplan

Helhedsplanen for bydelen Trylleskov Strand består af:

- **Bebyggelsesplan med arealanvendelse 2016**
- **Landskabsplan 2016**
- **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 boligernes hustage og faste belægninger så som fliser og asfalt ledes ud i terrænet til søerne.

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 5 etager med en maksimal højde på 19 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, imellem boligjerne 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 forbinde bydelen til Karlstrup Strandvej og til Cementvej.

De tre boligøer, der er omfattet af denne lokalplan, er alle vejbetjent af Troldmands Allé, som er en sidevej til Trylleskov Allé og som med et let bugtet forløb, løber parallelt med Karlstrup Strandvej.

Boligø 6 vil blive forbundet med en ekstra vej, for at skabe en ekstra udkørselsmulighed for beboerne.

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 en jordvolde langs Cementvej og mod Karlstrup Strandvej og Trylleskov Allé, hvor det har været muligt.

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 aftales med kommunen.

Der afledes desuden spildevand og overfladevand efter en samlet masterplan for Trylleskov Strand. Masterplanen indebærer, at regnvand fra tage og fra øens befæstede arealer fra boligø 3 skal føres til regnvandssø nr. 10, fra boligø 6 ledes til bassin nr. 6 og 7 efter nærmere aftale med KLAR Forsyning og Solrød kommune.

Bygherren skal etablere olieudskiller med sandfang til rensning af vandet før det føres til bassiner/søerne. 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 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.

Lokalplanforslaget for boligøerne 3 og 6 ændrer ikke på de overordnede forhold, i forhold til den gældende rammelokalplan 603.2, som er miljøvurderet.

Det er derfor Byrådets vurdering, at der 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. 603.29

Etagehuse på Troldmands Allé



I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.

Tidligere storparcel 6 og 7 kaldes i denne lokalplan "boligø 6".

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 At åbne mulighed for, at der kan opføres etageboliger på boligøerne 3 og 6 i fire og fem etager i Trylleskov Strand.
- 1.2 At sikre, at bebyggelserne opfylder de arkitektoniske og planmæssige intentioner i Helhedsplanen for Trylleskov Strand, dog sådan at der kan opføres andre typer bebyggelser end kvalitetsprogrammet angiver.
- 1.3 At fastlægge principperne for boligøernes interne vejbetjening.
- 1.4 At åbne mulighed for at boligø 6 kan rumme et poolområde.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter boligøerne 3 på ca. 3.100 m² og boligø 6 inklusiv poolområde, med et areal på ca. 13.200 m² af matr.nr. 12 f, 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 og dertil knyttede service faciliteter og rekreative anlæg. Boligerne skal opføres i form af etagehus på 4 etager på boligø 3 og 5 etager på boligø 6. Den øverste etage skal på alle ti bygninger være en tilbagetrukket penthouse etage. Bebyggelsen skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan for hver boligø og i henhold til principperne som vist på Kortbilag 3, 4, 5 og 6.
- 3.2 På boligø 6 kan der etableres en swimming pool med omklædningsfaciliteter og opholdsareal, som er fælles for bebyggelserne på boligøerne 2, 3, 4, 5, 6 og 8.

3.3 Der er bopælspligt i lokalplanområdet.

3.4 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, der er til gene for de øvrige beboere, så de ofte skal parkere længere væk fra deres bolig end bebyggelsesplanen indikerer.

Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykning

4.1 Vejarealer skal udstykkes selvstændigt.

4.2 Storparcellerne skal udstykkes hver for sig. Poolområdet kan udstykkes selvstændigt eller som en del af storparcel 6. Evt. yderlig udstykning skal godkendes af Solrød Kommune.

§ 5 Byggemodning, vej, sti og parkering

5.1 Byggemodningsprojektet 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 placering af olieudskiller og sandfang og regnvandets fremføring til den anvisede sø.

Veje

5.2 Vejadgang til boligøen skal ske fra Trolldmands Allé, som vist på Kortbilag 3 og 4.

5.3 Indkørslerne fra Trolldmands Allé skal udlægges i 10 meters bredde inkl. fortov.





- 5.4 Storparcel 6 skal have to indkørsler fra Trolldmands Allé, som angivet på kortbilag 4 og 6 for at skabe en ekstra tilkørelsmulighed for beboerne.

Stier

- 5.5 Der skal etableres 1-2 stiforbindelser fra boligø 3 og 3-4 stiforbindelser fra boligø 6, der forbinder boligøerne med det omkring liggende landskab.

Parkering

- 5.6 Der skal anlægges 1½ p-pladser pr. bolig. P-pladserne skal være 2,5 m x 5 m og placeres efter principperne som vist på Kortbilag 3. Parkeringspladserne kan overdækkes med "grønne" tage, beplantet med græs eller sedum.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Boligøerne skal etableres på plinte, der ligger hævet 0,7– 1,5 m over det omkringliggende landskab. Beregningen udføres som et gennemsnit af en række punkter på boligøens matrikulære skel. Hertil lægges mellem 0,7 og 1,5 m. Intet punkt af plintens kant må ligge lavere end det naturlige terræn eller mere end 1,5 m over det naturlige terræn. Ved uoverensstemmelser imellem disse krav, fastlægges boligøernes kote i samarbejde med Solrød Kommune, i forbindelse med godkendelsen af byggemodningsprojektet. Parkeringsarealerne kan ligge i koter svarende til det eksisterende terræn. Dog skal plintens højde sikres minimum 1,5 m fra skel. Den eneste undtagelse herfra er indkørsler og stiadgange.
- 6.2 Mod landskabet kan plintene enten afsluttes med en lodret støttemur eller et skråningsanlæg, der rammer det naturlige terræn. Plintkanten placeres uden for boligøens matrikulære skel.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten skal max. være 75 % for boligø 3 og max. 95 % for boligø 6.
- 6.4 På boligø 3 skal opføres 4 etager med en maksimal bygningshøjde på 16 m. På boligø 6 skal der opføres 5 etager med en maksimal højde på 19 m. Den øverste etage på alle bygninger skal være en penthouseetage med tagterrasser næsten hele vejen rundt, således at selve boligerne er trukket tilbage i forhold til resten af bygningen. Bygningshøjden beregnes fra det regulerede terræn.
- 6.5 På boligø 6 kan der opføres en omklædnings- og toiletbygning samt de nødvendige teknikrum til den viste

swimmingpool. Området kan indhegnes. Swimmingpoolen kan overdækkes efter byrådets nærmere godkendelse.

- 6.6 På boligøernes øvrige fællesarealer må der opføres mindre bygninger og overdækninger til tekniske installationer og områdets fælles betjening.
- 6.7 Der kan bygges til skel på boligøens matrikulære kant.

§ 7 Bebyggelsens udseende

- 7.1 Boligerne skal fremstå med hvide eller lyse facader. Penthouseetagen og mindre facadepartier skal opføres i mørkt træ eller pladematerialer i tilsvarende mørk brun.
- 7.2 Alle boliger skal have terrasse eller altan.
- 7.3 Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende på tag eller facade, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses husets arkitektur, så det ikke virker skæmmende. Der må ikke etableres solindvindingsanlæg på terræn.
- 7.4 Boligøens karakter som boligområde må ikke ændres, og der må derfor ikke reklameres i området. Skiltning for klinikker eller liberale erhverv skal underordne sig opgangens fælles skiltning.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Der skal etableres legemuligheder på boligøen som vist på Kortbilag 4 efter Solrød Kommunes særlige godkendelse.
- 8.2 Lastbiler og busser, dvs. køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, uindregistrerede køretøjer samt både og lignende må ikke opbevares på boligøerne.
- 8.3 På boligøerne skal etableres afskærmet miljøstation til opsamling af dagrenovation og som oplagsplads for affald til genbrug med en principiel placering som vist på Kortbilag 3 og 4.
Miljøstationen skal etableres i henhold til de til enhver tid gældende regulativer for boligområder i Solrød Kommune.

§ 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 Der må ikke etableres minivindmøller eller lignende i lokalplanområdet.





- 9.4 Paraboler må kun opsættes i overensstemmelse med Solrød Kommunes til en hver tid gældende retningslinjer for placering og udformning.
- 9.5 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 Boligøerne 3 og 6 skal aftales med Solrød Kommune.
- 9.6 Regnvandet fra Boligø 3 skal i henhold til masterplanen ledes til sø/bassin nr. 10. Regnvandet fra Boligø 6 skal ledes til bassin nr. 6 og 7 efter nærmere aftale med KLAR Forsyning og Solrød Kommune. Der skal på de enkelte boligøer etableres sandfang og olieudskiller til afledning af regnvand fra de befæstede arealer.

§ 10 Afskærmende foranstaltninger

- 10.1 Ved opførelse af nyt byggeri skal det sikres, at støjni-veauet på opholdsarealer ikke overstiger de grænseværdier, der fastsættes af Miljøstyrelsens (eller anden lovgivende myndigheds) til enhver tid gældende støjgrænser. 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 Boligø 3 og 6 skal hver især etablere en grundejerforening.
- 11.2 For hver grundejerforening er der medlemspligt til det fælles ejerlav for alle grundejerforeninger/ejere af storparceller i Trylleskov Strand, herunder almene bolig selskaber og eventuelle andelsboligforeninger, supermarked og Kirkens Hus m.v.

§ 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 aftalt i medfør af byggemodningstilladelsen.
- 12.3 Udført byggemodningsarbejde kræver ibrugtagningstilladelse meddelt af Solrød Kommune.

§ 13 Aflysning af lokalplan

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

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 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 Eksisterende lovlig anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil.
- 14.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.
- 14.4 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**

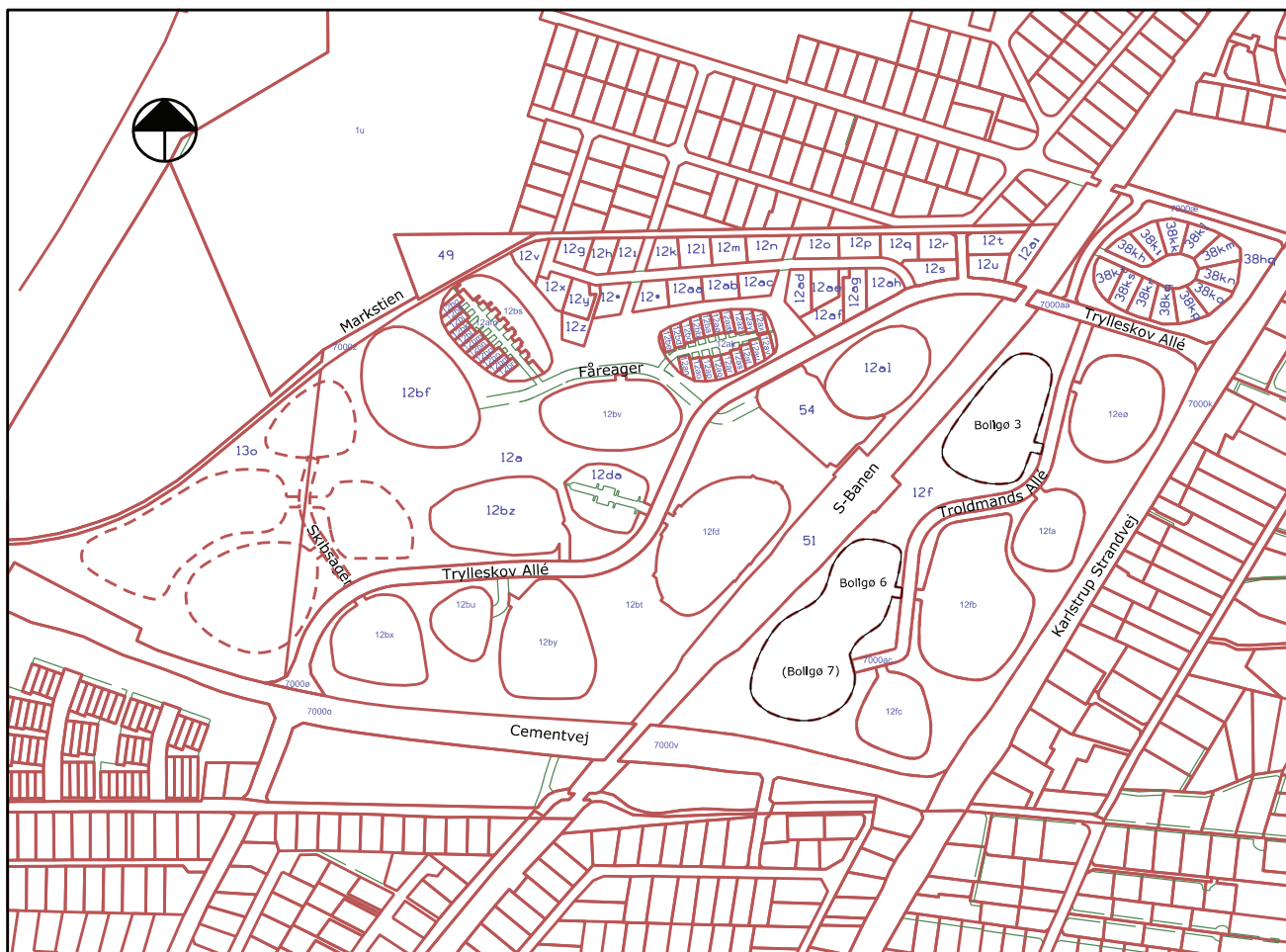
Således endeligt vedtaget af Solrød Kommunes Byråd den 27. marts 2017.



Niels Hörup
Borgmester



Henrik Winther Nielsen
Administrerende direktør

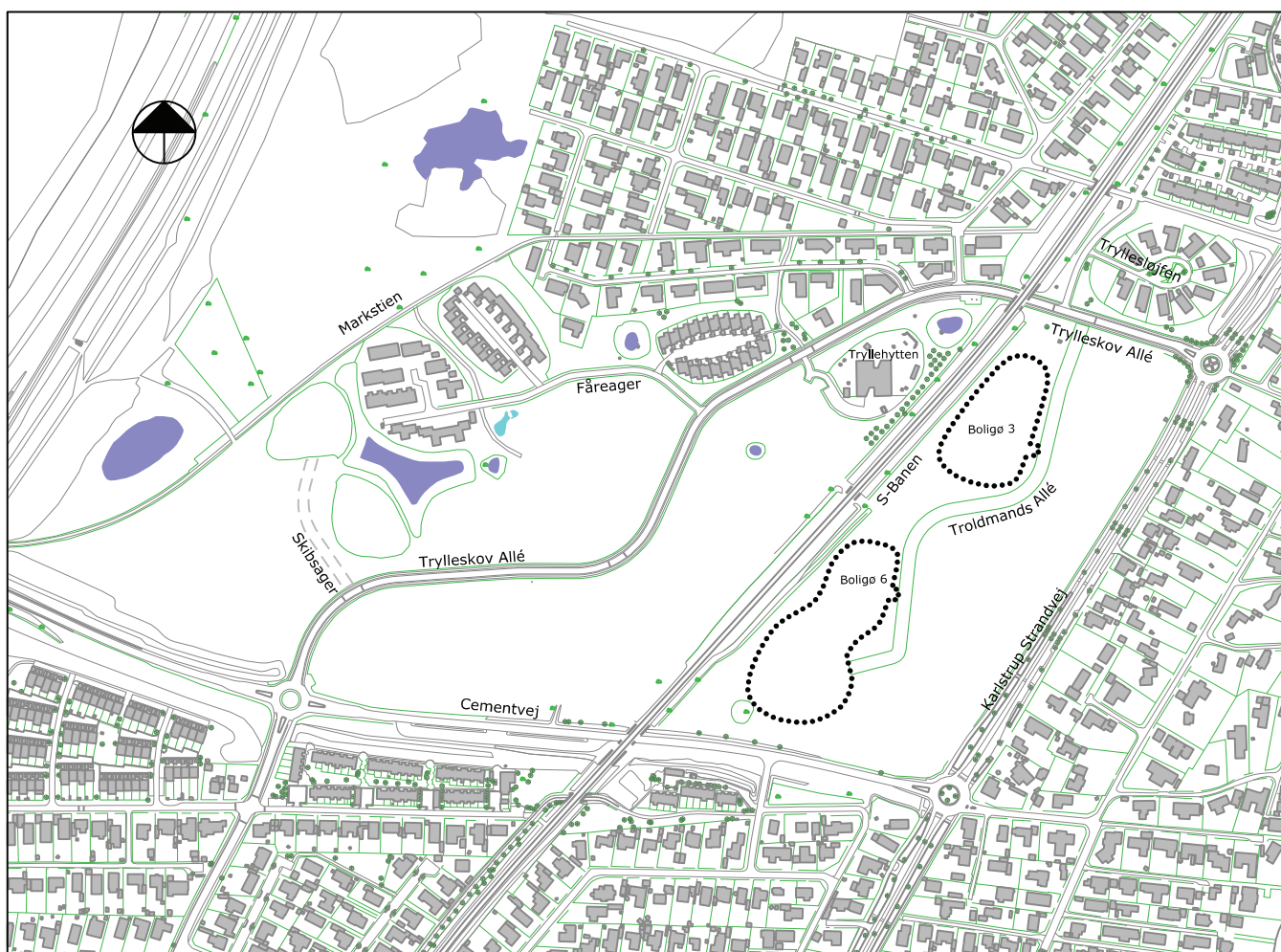


Matrikelkort

Etageboliger Troldmands Allé

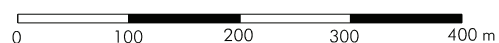


- Områdegrense
- Matrikelgrænse
- - - Udlagt vej i matriklen
- - - Foreløbig matrikelgrænse

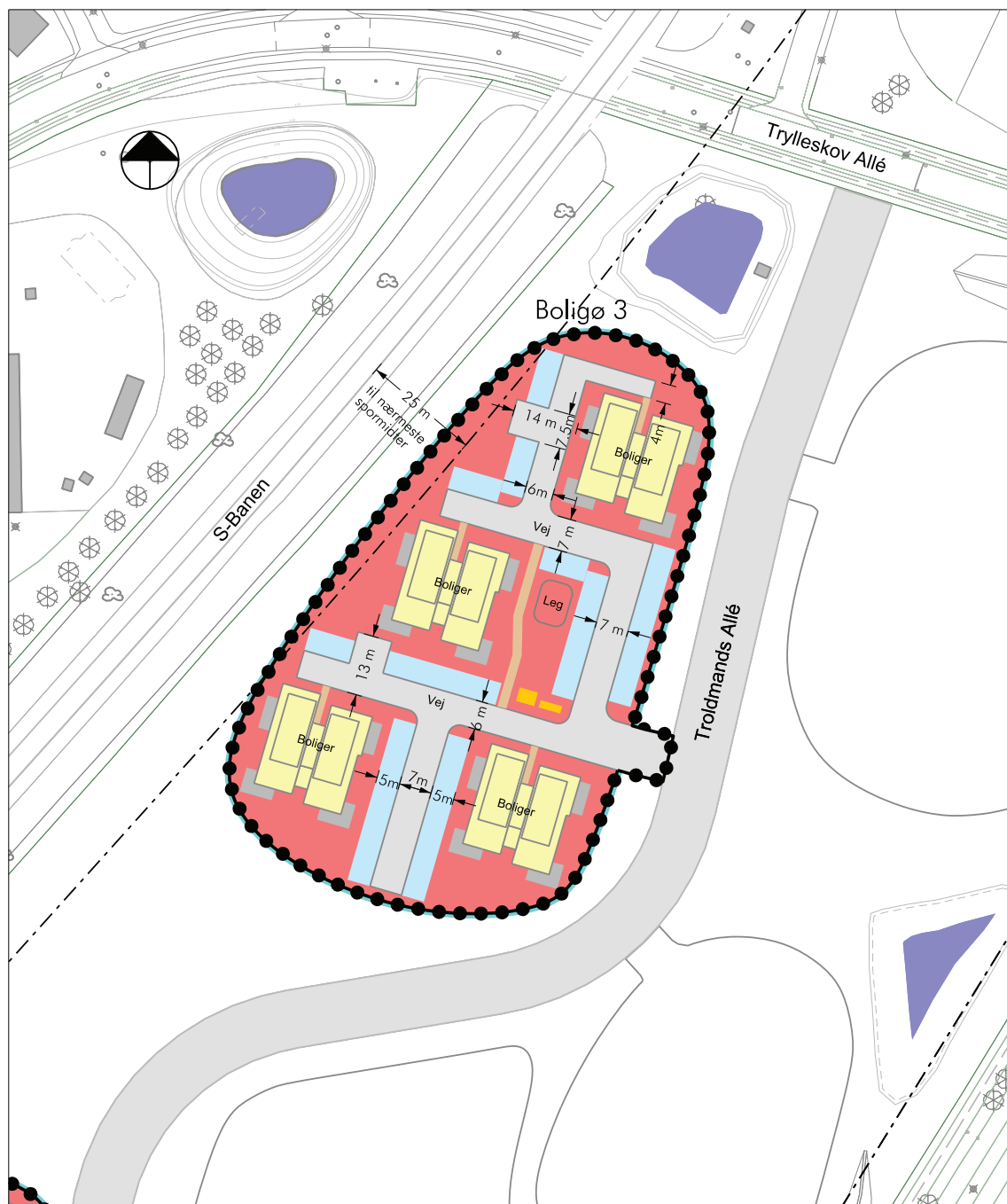


Oversigtskort

Etageboliger Troldmands Allé
Trylleskov Strand



..... Områdegænse



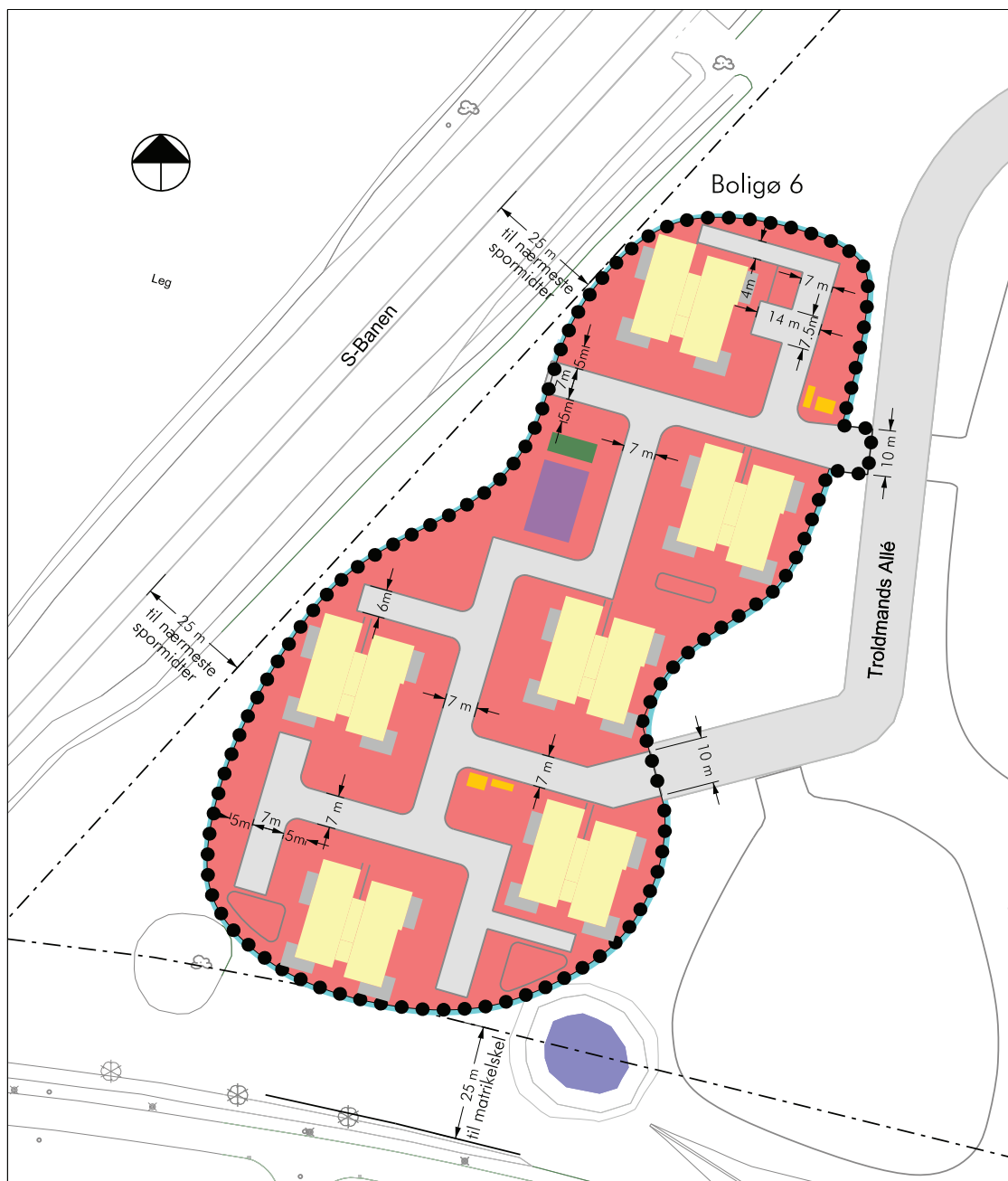
Arealudlæg-Boligø 3

Etageboliger - Trolldmands Allé
Trylleskov Strand



- Lokalplangrænse
- Matrikelgrænse
- Boliger
- Altan/terrasse
- Miljøstation
- Parkering / evt. carport

- Fælles- / legeareal
- Separat sti
- Privat fællesvej
- Plint boligø
- Byggelinje



Arealudlæg-Boligø 6

Etageboliger - Trolldands Allé
Trylleskov Strand

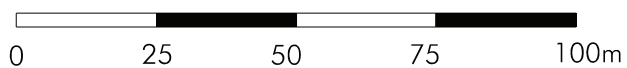


- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| ●●●●●●●●●● Lokalplangrænse | ■ Fælles- / legeareal |
| — Matrikelgrænse | ■ Separat sti |
| ■ Boliger | ■ Privat fællesvej |
| ■ Altan/terrasse | ■ Poolområde |
| ■ Miljøstation | ■ Omklædning |
| ■ Parkering / evt. carport | ■ Plint boligø |
| | --- Byggelinje |

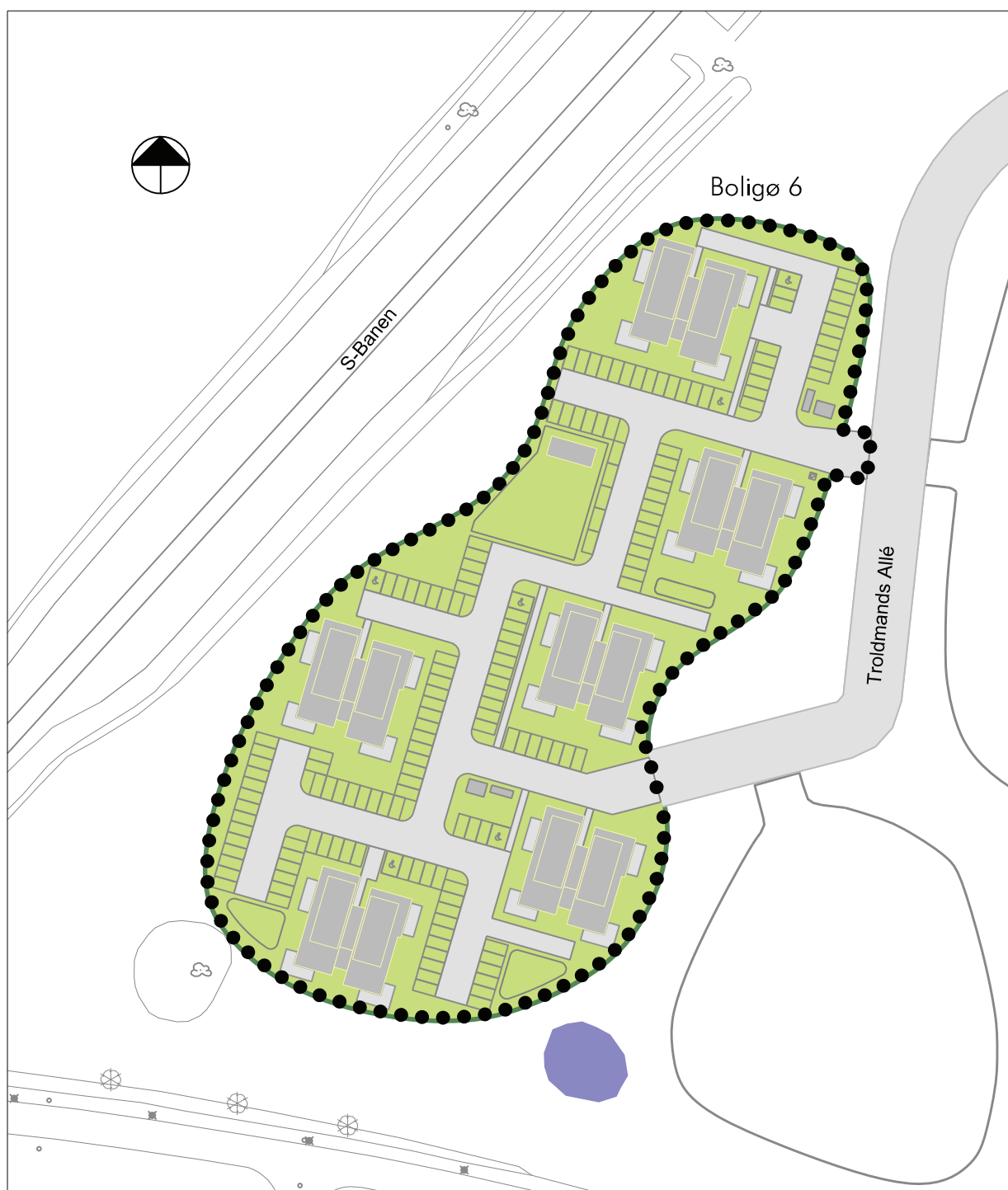


Illustrationsplan - Boligø 3

Etageboliger - Trolldmands Allé
Trylleskov Strand



●●●●●●●● Lokalplangrænse



Illustrationsplan-Boligø 6

Etageboliger - Trolldmands Allé
Trylleskov Strand

0 25 50 75 100m

●●●●●●●● Lokalplangrænse

Lokalplan 603.29 er udarbejdet af

Teknik og Miljø
Solrød Kommune,
Solrød Center 1,
2680 Solrød Strand,

teknisk@solrod.dk