

# Lokalplan nr. 603.16

**Etageboliger på Boligø 16, 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            | 15 |
| § 7  | Bebyggelsens udseende                       | 16 |
| § 8  | Ubebyggede arealer                          | 17 |
| § 9  | Tekniske forhold                            | 17 |
| § 10 | Afskærmende foranstaltninger                | 17 |
| § 11 | Medlemskab af grundejerforening og ejerlav  | 18 |
| § 12 | Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse | 18 |
| § 13 | Aflysning af lokalplan                      | 18 |
| § 14 | Lokalplanens retsvirkninger                 | 18 |
| § 15 | Vedtagelsespåtegning                        | 19 |

**Kort**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Kortbilag 1, matrikelkort      | 20 |
| Kortbilag 2, oversigtskort     | 21 |
| Kortbilag 3, illustrationsplan | 22 |
| Kortbilag 4, arealanvendelse   | 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](http://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.

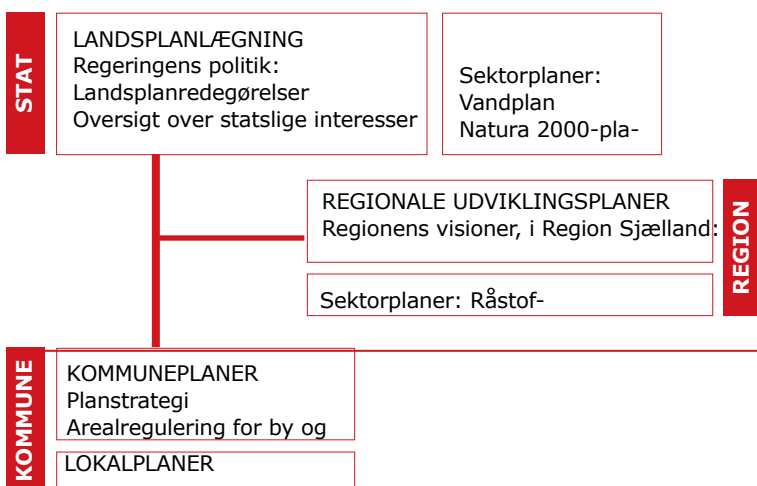
## Hvordan behandles en lokalplan?

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 og er herefter bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet.

Forslag til Lokalplan 603.16 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 30. november 2016 til den 25. januar 2017.



### Planlovsystem 2013

Kommunens planlægning er underlagt både den statslige og regionale planlægning.

Regionale vækstfora:  
Erhvervsudviklingsstrategi

For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnens Hus på:  
[www.naevneneshus.dk](http://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](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), hvor du logger på som du plejer, typisk 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 juni 2016 solgte kommunen Boligøerne 16 til opførelse af 70 etageboliger. Denne 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 30. november 2016 til den 25. januar 2017, begge dage medregnet.

## Lokalplanområdet

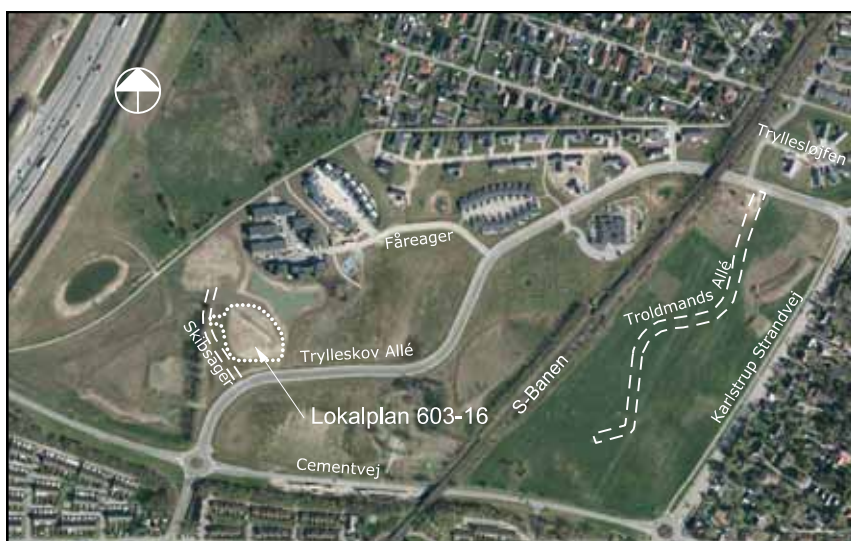
Lokalplanområdet er en del af den nye bydel Trylleskov Strand, der på sigt kan rumme op til 800 boliger. Foruden boliger er der opført en integreret daginstitution "Tryllehytten", og der er plads til et supermarked samt mulighed for kontor- og serviceerhverv. Trylleskov Strand afgrænses mod syd af Cementvej, 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 sydvestlige 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 under udvikling til en ny bydel. Bortset fra træbeplantningen



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Lokalplanområdets placering i nærområdet.

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 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 fungerer 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 samles på "øer", der ligger let hævet i forhold til det omkringliggende grønne landskab.

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

Boligø 16 vil rumme 70 mindre etageboliger.

Bebyggelsen bliver opført som to øst-vest vendte bygningskroppe i 3 etager. I den nordlige del af hver enhed indrettes hems i boligerne, der her har dobbelt højde.

Boligøens interne vej fører til to større sammenhængende parkeringsarealer, der er beliggende nord for hver af de to bygningskroppe. Integreret i disse parkeringsarealer er boligøens vendepladser, ligesom der etableres depotrum, varmecentral og affaldsskure.

Til en del af boligerne etableres sydvendte altaner.

Bygningernes facader beklædes med robuste plader, primært i neutrale farver, dog med mulighed for enkelte partier i markante farver.

De dele af øen, der ikke benyttes til boliger, vej, parkering og småbygninger, anlægges som have med græs, træer, buske og legeplads. Øens kant markeres med en randbeplantning.





*Illustration 1: Visualisering af bebyggelsen set internt fra boligøen.*

## 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, trafik anlæg 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.

### 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.



Kommuneplan 2013-2025 indeholder et hæfte med rammer for lokalplanlægningen.

Hæftet er at finde på vores hjemmeside [www.solrod.dk](http://www.solrod.dk)

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 vejsskel,  
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 m<sup>2</sup> til parcelhuse,
- At bebyggelsen skal placeres med en afstand til veje og jernbane på mindst:  
25 m fra Cementvejs nordlige vejsskel,  
10 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejsskel,  
25 m fra Køge Bugt-banens midte (gælder ikke byggeri med tilknytning til station).
- At støjafskærmningen mod Køge Bugt Motorvejen oprettholdes.
- 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.

### **Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-2025**

Da denne lokalplan skal åbne mulighed for en bebyggelsesprocent på 75 for boligøen vedtages der samtidig med denne lokalplan et kommuneplantillæg, der bl.a. tillader en maksimal bebyggelsesprocent på 75 for etageboliger i 3 etager.

Se Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-2025 bagest i Lokalplan 603.9, Rammelokalplan for Trylleskov Strand, som vedtages samtidig med denne lokalplan.



## Rammelokalplan 603.2 / Ny Rammelokalplan 603.9

Området er i forvejen omfattet af Lokalplan 603.2 som er en rammelokalplan for hele Trylleskov Strand. I formålsparagraffen § 1 står der, at Lokalplan 603.2 giver "mulighed for at opføre en ny bydel med et varieret boligudbud bestående af parcelhuse, etagehuse, tæt/lav bebyggelse...".

Rammelokalplan 603.2 vil blive ophævet i sin helhed og blive erstattet af ny opdateret Lokalplan 603.9 samtidig med at nærværende lokalplan bliver vedtaget.

## 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 boligernes hustage og faste belægninger så som fliser og asfalt ledes ud i terrænet til søerne.

## Bebyggelsesplan med arealanvendelse

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. 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](http://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 3 etager, hvoraf dele af øverste etage har dobbelthøjde, således at bebyggelsen får en maksimal højde på 14,0 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 på ingen måde synlig fra kysten, da der er villakvarterer med meget høj beplantning, S-banedæmningen og Jernvejsgårdens have imellem boligøen 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 etableres Skibsager, der skal vejbetjene blandt andet Boligø 16.

#### **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 vil der blive etableret en støjvold 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 16 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. 2 i området.

Bygherren skal etablere to olieudskillere med sandfang til rensning af vandet før det føres til søen. Olieudskillerne 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 olieudskillere 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 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 16 ændrer ikke på de overordnede forhold i forhold til den gældende 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. 603.16

#### Etageboliger på Boligø 16, Trylleskov Strand

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) 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 etageboliger på Boligø 16 i Trylleskov Strand.
- 1.2 At sikre, at boligerne opfylder de arkitektoniske og planmæssige intentioner i Helhedsplanen for Trylleskov Strand.
- 1.3 At fastlægge principperne for boligøens interne vejbetjening.

#### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter Boligø 16, med et areal på 4.870 m<sup>2</sup> af matr.nr. 12a, 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 3 etager efter en samlet bebyggelsesplan i henhold til principperne, som vist på Kortbilag 3 og 4.
- 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.  
 Byggemodningsprojektet skal indeholde:
- Vej-, sti- og parkeringsprojekt, herunder nødvendige hjørneafskæringer og vendepladser efter principskitse samt belysningsplan.
  - Kote- og situationsplan over fremtidigt og naturligt terræn,
  - Overordnet afløbsprojekt for både regn- og spildevand, herunder stikledninger ind på hver etagebygning.

### Veje

- 5.2 Vejadgang til boligøen skal ske fra Skibsager, som vist på Kortbilag 3 og 4.  
 5.3 Indkørsel fra Skibsager skal udlægges i 10 meters bredde inkl. fortov.

### Stier

- 5.4 Der skal etableres forbindelse, der forbinder boligøen med det omkringliggende landskab.

### Parkering

- 5.5 Der skal anlægges 1 p-pladser pr. bolig.  
 P-pladserne skal placeres efter principperne som vist på Kortbilag 3.  
 5,6 Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

## § 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 hen-





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

hold 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 placeres uden for boligøens matrikulære skel.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 70% for boligøen som helhed.
- 6.4 Bygningerne må maksimalt opføres i 3 etager. Bygningshøjden kan forøges med 3 m på halvdelen af bredden af de underliggende etager for etablering af hemse på max. 4,5 m<sup>2</sup> pr. bolig.  
Bygningerne, inkl. eventuelle tekniske anlæg, må opføres med en maksimal højde på 14,0 m.
- 6.5 Bygningerne skal placeres og udføres efter principperne som angivet på Kortbilag 4.
- 6.6 På boligøernes fællesarealer må opføres mindre bygninger og overdækninger til tekniske installationer og områdets fælles betjening uden for de på Kortbilag 4 viste markeringer.
- 6.7 Der kan bygges til skel på boligøens matrikulære kant.
- 6.8 På boligøen må der ikke opføres udestuer eller andre tilbygninger.

## **§ 7 Bebyggelsens udseende**

- 7.1 Boligernes facader skal fremstå med pladebeklædning i neutrale farver. Dog tillades partielle elementer i afdæmpede kontrastfarver.
- 7.2 Bebyggelsens tage skal udføres med tagpap el. lign.
- 7.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygningerne. Undtaget herfra er parabolantennener, jf. § 9.4.
- 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 og holdes inden for den maksimale bygningshøjde fastsat i § 6.4.  
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/el-

- ler navneskilt med en maksimal størrelse på 30x50 cm.  
7.5 Depotrum skal have ens udtryk for boligøen som helhed.

## § 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 boligøen.
- 8.3 På boligøen skal etableres afskærmet miljøstation som oplagsplads for affald til genbrug med en principiel placering som vist på Kortbilag 4.  
Miljøstationen skal etableres i henhold efter 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 enhver 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 Boligø 16 må maksimalt være 0,65.
- 9.6 Regnvandet fra Boligø 16 skal i henhold til masterplanen ledes til sø/bassin nr. 2.  
På boligøen skal der 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 støjniiveauet 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 Der er medlemspligt til det fælles ejerlav for alle grund-ejerforeninger/ejere af storparceller i Trylleskov Strand, herunder almene boligselskaber og eventuelle andelsbo-ligforeninger.

### **§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse**

- 12.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarea-ler, vejanlæg samt legearealer og miljøstationer være etableret og godkendt af Solrød Kommune jf. §§ 5 og 8.
- 12.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen, skal regnvandsbrøn-dene være tilsluttet regnvandsanlægget som beskrevet i masterplanen.
- 12.3 Udført byggemodningsarbejde kræver ibrugtagningstil-ladelse meddelt af Solrød Kommune.

### **§ 13 Aflysning af lokalplan**

- 13.1 Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves "Lokalplan 603.2, for den nye bydel Trylleskov Strand" den del, der er omfattet af nærværende lokal-plan.

### **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

- 14.1.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendt gørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overens-stemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 14.1.2 Eksisterende lovlig anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil.
- 14.1.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.
- 14.1.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens be-stemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lo-kalplanens 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 endelig af Solrød Byråd den 27. marts 2017.



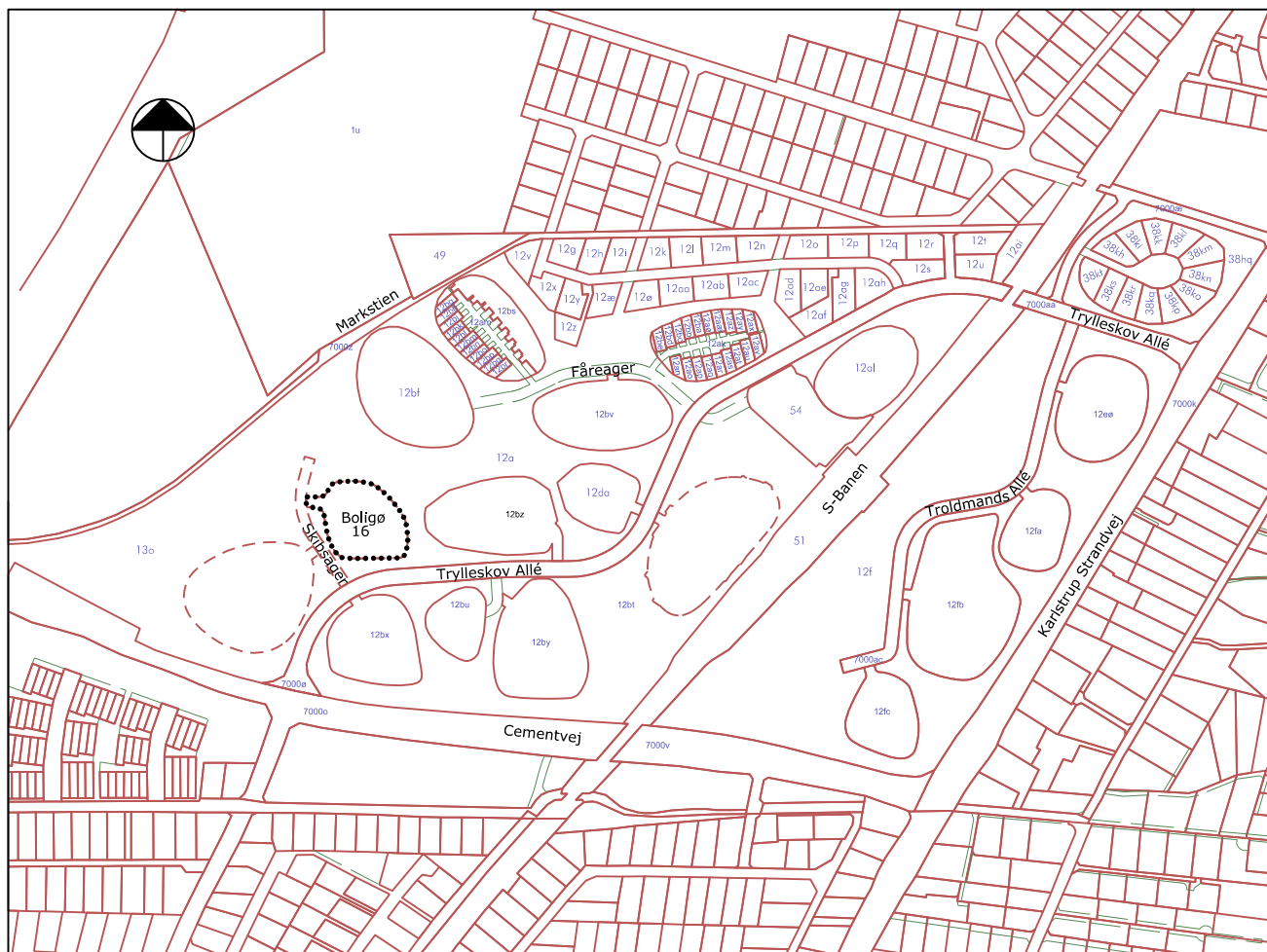
Niels Hørup  
Borgmester



Henrik Winther Nielsen  
Administrerende direktør

§§

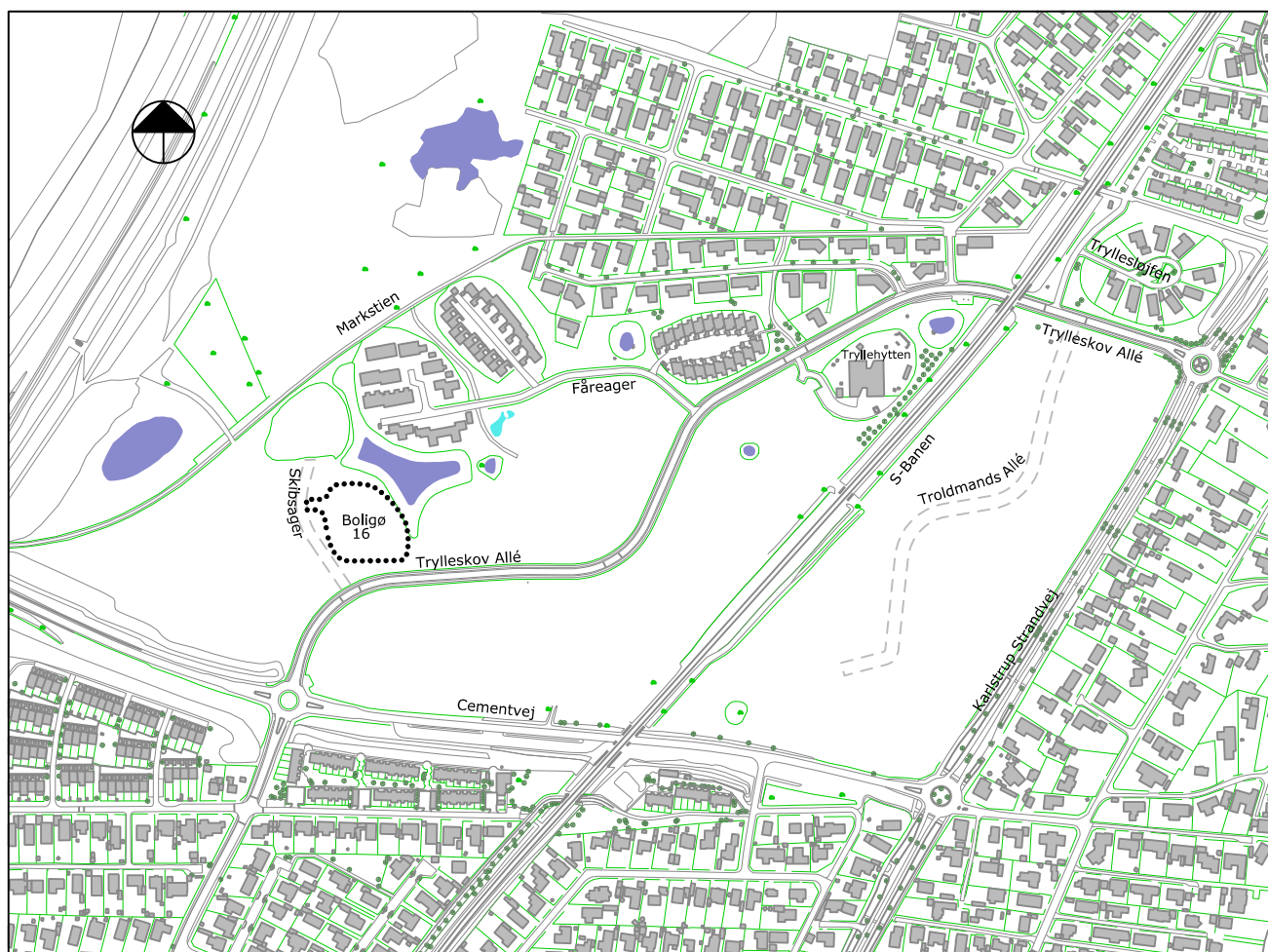




## Matrikelkort

Etageboliger på Boligø 16

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



## Oversigtskort

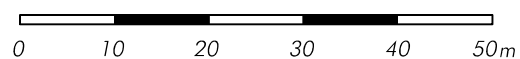
Etageboliger på Boligø 16

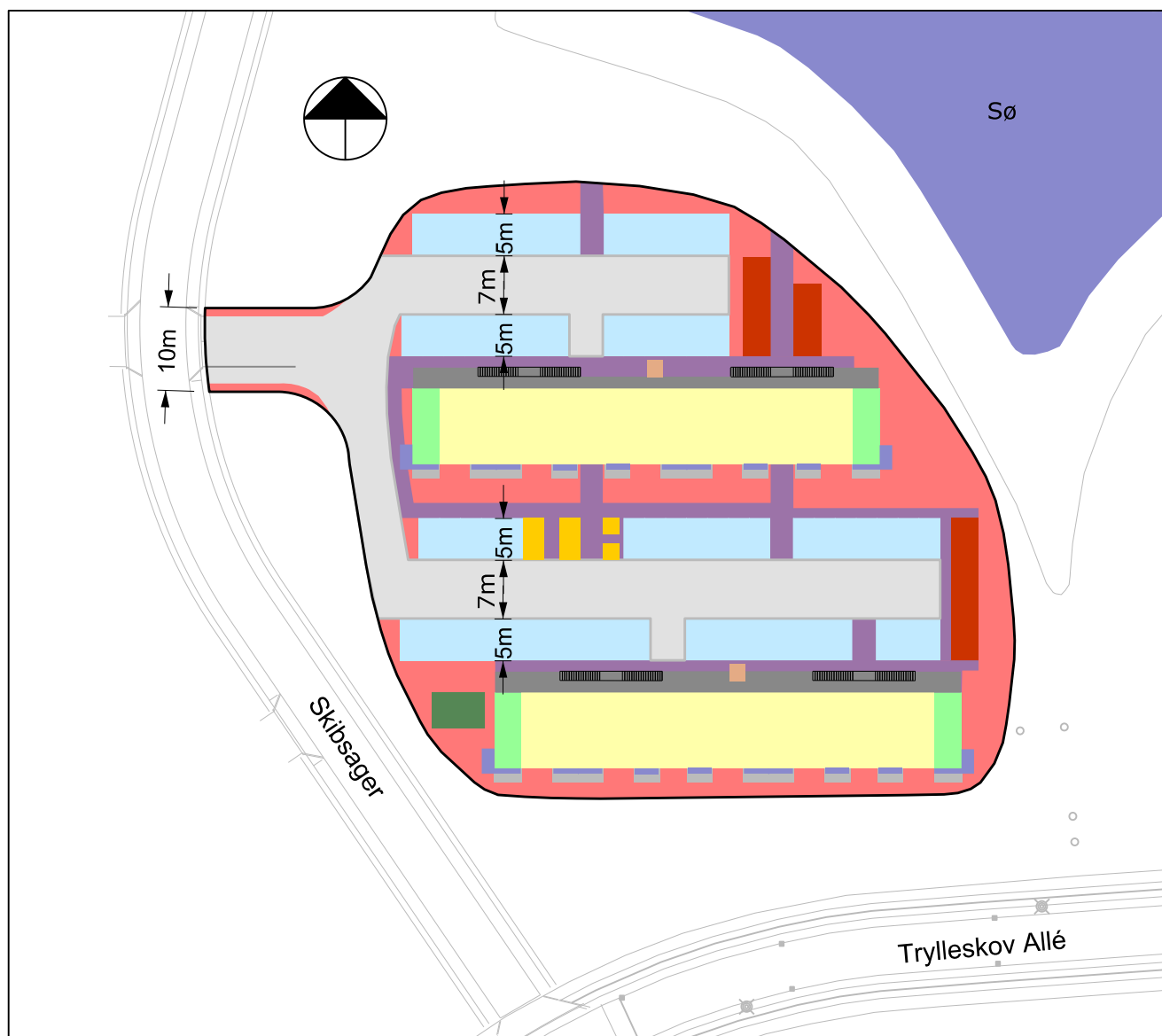
..... Områdegænse



## Illustrationsplan

Etageboliger på boligø 16  
Trylleskov Strand





## Arealanvendelse

Etageboliger på boligø 16  
Trylleskov Strand

|  |                         |  |                              |
|--|-------------------------|--|------------------------------|
|  | Matrikelskel for boligø |  | Varmecentral                 |
|  | Boliger                 |  | Stier                        |
|  | Parkeringspladser       |  | Bolig/fælles terrasse 2. sal |
|  | Miljøstation            |  | Altan 1. sal                 |
|  | Fælles-/legeareal       |  | Terrasse stuen               |
|  | Depot                   |  | Altangang                    |
|  | Elevatortårn            |  | Trapper til altangang        |

---

Lokalplan 603.16 er udarbejdet af Teknik og Miljø, Solrød Kommune.

Planforslaget har været fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 30. november 2016 til den 25. januar 2017, begge dage medregnet.

Lokalplan 603.16 blev offentliggjort den 30. marts 2017.