

Lokalplan nr. 603.14

**Tæt-lav boliger på boligø 14 i Trylleskov Strand
med Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan
2013 - 2025**



Lokalplan læsevejledning	3
Hvordan er lokalplanen bygget op?	3
Hvad er en lokalplan?	3
Hvorfor og hvornår udarbejdes en lokalplan?	3
Hvordan behandles en lokalplan?	3
Klagevejledning	4
Redegørelse	5
Bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Område og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	15
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8 Ubebyggede arealer	17
§ 9 Tekniske forhold	17
§ 10 Grundejerforening	18
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	18
§ 12 Aflysning af lokalplan	18
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	19
Midlertidige retsvirkninger	19
Retsvirkninger	19
§ 14 Vedtagelsespåtegning	20
Kortbilag	
Kortbilag 1	22
Kortbilag 2	23
Kortbilag 3	24
Kortbilag 4	25
Komuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013 -2025	26

Lokalplanforslaget er udarbejdet af Teknisk Administration, Solrød Kommune.

Forslaget har været fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 27. februar til den 24. april 2015.

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.

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.

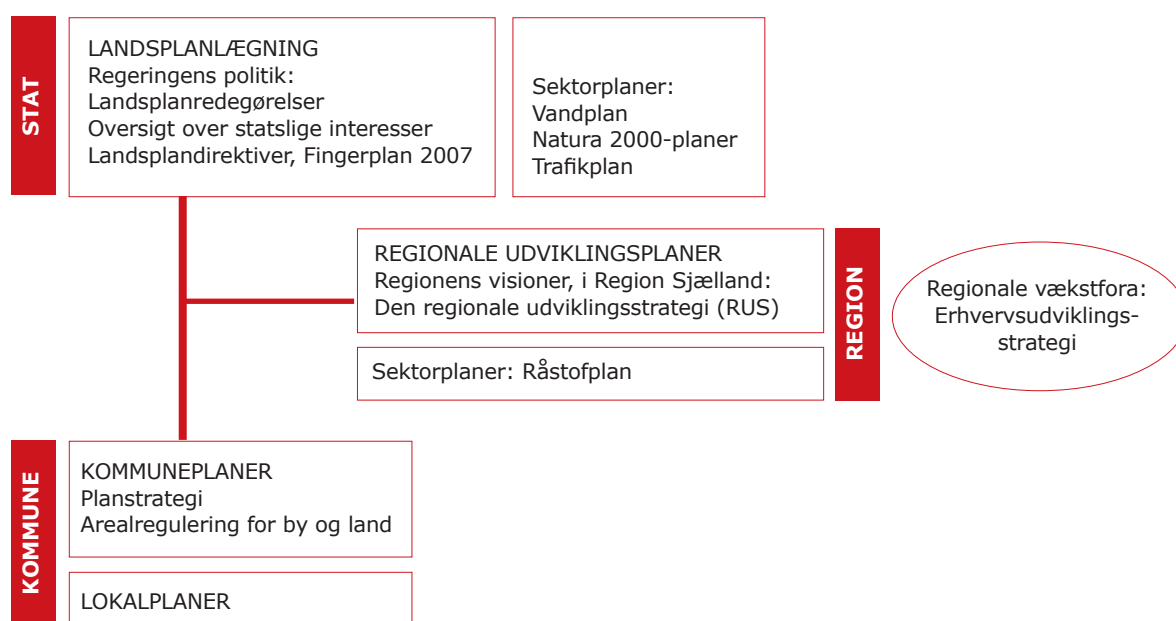
Klage til Natur- og Miljøklagenævnet

Du skal klage via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Du kan finde yderligere vejledning om gebyrregler- og betaling på lokalplanens bagside.

Planlovsystem 2007

Kommunens planlægning er underlagt både den statslige og regionale planlægning.



Redegørelse for lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Solrød Kommune ønsker at fortsætte udviklingen af det nye byområde Trylleskov Strand. Denne lokalplan skal muliggøre boligbyggeri på boligø 14. Der planlægges for tæt – lav boliger i en etage. Boligøen ligger ved Trylleskov Allé, ved indkørslen fra Cementvej.

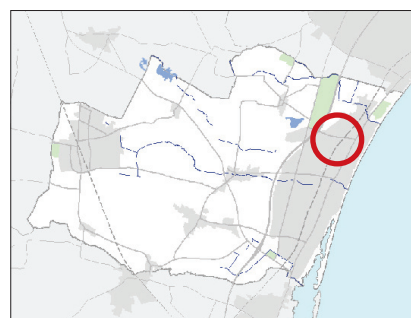
Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den fredag den 27. februar til fredag den 24. april 2015. Der er i høringsperioden indkommet et høringssvar fra politiet, som er et forslag om ændert placering af miljøstationen. Politiets ændringsforslag er ikke blevet indarbejdet i lokalplanen. Bygherren har ønsket at regnvandsbassinet i midten af bebyggelsen bliver et lukket bassin, mod det tidligere beskrevne åbnebassin med terrassedæk over.

Kommuneplantillæg nr. 5 er i forbindelse med den offentlige høring blevet justeret af Solrød Kommune. Se side 8.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er en del af den nye bydel Trylleskov Strand, der på sigt kan rumme op til 750 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. Boligøen ligger som vist på kortet.



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Lokalplanområdets placering i nærområdet.

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 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.

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 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 nordlig 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

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

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

Bebyggelsen på boligø 14 som er omfattet af denne lokalplan, bliver indrettet som et gårdrum med parkerings- og opholdsareal omkranset af 19 rækkehuse. Boligøen er ca. 6.240 m². I kanten af øen etableres hæk. Hækken langs øens kant må højst være 1,20 m høj, for at sikre åbent udsyn fra boligøen til det omkringliggende landskab.

Boligernes facader opføres i mørkegrå/sorte mursten. Husene får flade tage med en svag hældning. Til hver bolig etableres udhus. På fællesarealet etableres en carport pr. bolig samt en ekstra p. plads pr. bolig.

Forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv Fingerplan 2013

Landsplandirektivet Fingerplan 2013 omfatter alle hovedstadsområdet 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 er vedtaget i oktober 2014 og beskriver hvilke retningslinjer og miljømål, der gælder på vandområdet.

Solrød Kommune skal senest i oktober 2015 vedtage handleplaner for, hvordan miljømålene skal nås.

Lokalplanområdet ligger inden for et område, som er udpeget til område med særlig drikkevandsinteresser (SOD), 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:

Anvendelse:

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.

Bebyggelsesprocent:

Max. 35% for området under ét.

Boligbyggeri (pr. ejendom):

Parcelhuse – max 30, tæt-lavt byggeri i en etage – max 45%

Etageboliger og tæt-lav boliger i 2 eller 3 etager – max 65%.

Centerformål: max 60% for centerområdet omkring evt. station under ét.

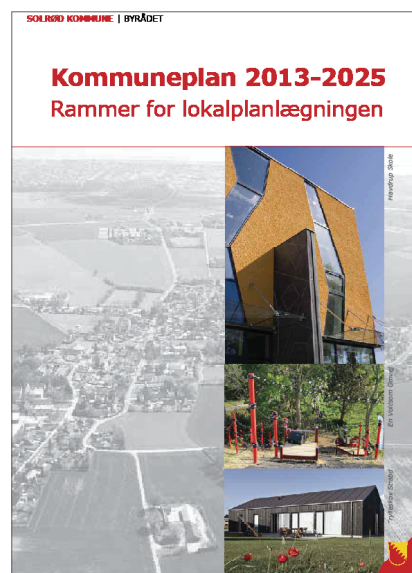
Daginstitutioner: max 35 pr. ejendom.

Antal etager/bygningshøjde:

Max 1½ etage i første husrække nærmest hhv.

Trylleskovparken og parcelhusbebyggelsen omkring Hovgårds Allé.

Max 2 etager ind til 40 m fra Karlstrup Strandvejs



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

vestlige vejskel, og max 3 etager i ind til halvdelen af resten af området.

Antal boliger:

Max. 800 boliger.

Bebyggelsen:

Der sikres mulighed for eksperimenterende boligbebyggelse.

Grunde skal udstykkes med grundstørrelse på mindst: 600 m² til parcelhuse.

Bebyggelsen skal placeres med en afstand til veje og jernbane på mindst:

25 m fra Cementvejs nordlige vejskel,

10m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejskel,

25 m fra Køge Bugt-banens midte (gælder ikke byggeri med tilknytning til station).

Mod Køgebugt Motorvejen skal støjafskærmningen opretholdes.

Friarealer:

Mindst 20 % af området skal anvendes til friarealer af forskellig karakter, fælles for området.

Genrelle rammer:

Herudover gælder også de generelle rammer, som findes i Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, hvoraf det fremgår, at lokalplanen skal indeholde bestemmer om varmemforsyning, alternativ energi og parkering.

Særligt skal det bemærkes, at parkeringskravet her og i resten af kommunen er:

Mindst 1 p-plads pr. bolig ved etagebyggeri, 2 p-pladser pr. bolig ved tæt-lav boligbyggeri og rækkehuse. En forudsætning for ibrugtagning af etageboliger, tæt-lav boligbyggeri og rækkehuse er, at der skal være anlagt mindst en p-plads pr. bolig.

Lokalplanens indhold er efter vedtagelsen af Kommuneplantillæg 5 i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013 - 2025:

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013 -2025, ændrede mindste størrelsen på grunde til tæt-lav boliger fra mindst 250 m² til mindst 150 m². Ved den endelige vedtagelse er minimumsgrundstørrelsen fjernet for tæt-lav boliger, fordi det er vurderet, at dette krav vil være vanskeligt at overholde for denne og flere af de efterfølgende lokalplaner for tæt-lav bebyggelse i Trylleskov Strand.

Ved den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget er det også blevet sådan, at tæt-lav boliger i 2 -3 etager må have en bebyggelsesprocent op til 65% ligesom etageboliger i 2 og 3 etager. Se kommuneplantillægget bagerst i denne lokalplan.

Helhedsplan

Helhedsplanen for bydelen Trylleskov Strand består af:

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

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

Bebyggelsesplan med arealanvendelse 2015

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





Landskabsplan 2010.

På denne plan vises strukturen i hele bydelen, med parcelhusudstyknin-
gen, 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 byde-
len Trylleskov Strand. Se
kvalitetsprogrammet på
www.solrod.dk



Masterplanen 2010

Fastlægger den præcise be-
liggenhed af alle veje, led-
ninger, 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 på Ø 14 bliver kun i 1 etage med en maksimal højde på 7,5 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 boligøerne og kysten.

Fortidsminder

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

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

Forhold til byens andre funktioner

Vej-, og parkeringsforhold

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

Boligø 14 skal etablere en indkørsel fra Trylleskov Allé. Indkørslen skal ligge præcis overfor den kommende private fællesvej Skibsager.

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 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 er der anlagt en op 11 m høj støjvold samt en støjvold langs Cementvej på strækningen imellem Trylleskov Allé og motorvejsbroen. De to støjvolde vil blive forbundet med en støjskærm. Derudover vil der blive etableret en støjvold på 4 m. højde langs boligø14 imod Cementvej.

Rammelokalplan

Området er i forvejen omfattet af lokalplan 603.2 som er en rammelokalplan for hele Trylleskov Strand. I formålspara-grafen § 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...".

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 den ø lokalplanen omhandler, kan der etableres boligbebyggelse som må have en afløbskoefficient på 0,70. For at overholde dette krav vil bygherren, hvis det viser sig nødvendigt, anlægge et forsinkelsesbassin under træterrassen på fællesarealet. 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 olieudskiller med sandfang til rensning af vandet før det føres til søen. Olieudskilleren skal etablere 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 trafikanlæg 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 Sø nr.2.

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 boligø 14 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.

Lokalplan 603.14 for Boligø 14 i Trylleskov Strand

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. 05. 2013) 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 på boligø 14 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 ca. 6.240 m² af matr.nr.12-a Karlstrup By, Karlstrup, samt alle parceller, der efter den endelige vedtagelse af denne lokalplan udstykkes fra denne nye matrikel.
- 2.2 Området forbliver beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til helårsboligbebyggelse i form af tæt-lav bebyggelse i en etage.
- 3.2 Der skal opføres minimum 18 boliger (kort bilag 3 og 4 viser 19 boliger).
- 3.3 Boligmatriklerne skal placeres langs boligøens kant, således at der opstår et gårdrum midt af bebyggelsen om rummer vej, parkering, fælles opholdsareal og miljøstation.
- 3.4 Der skal anlægge 2 p-pladser pr. bolig på fællesarealet. Heraf kan 1 p-plads pr. bolig anlægges som carport.
- 3.5 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.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning foretages i princippet som vist på udstykningsplanen, kortbilag 2.
 De enkelte boligparceller skal minimum være 150 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Veje
 Byggemodningsprojekt (herunder vej-, belysning- og beplantningsplan) for nybyggeri skal godkendes af Solrød Kommune.
- 5.2 Vejadgang til boligøen skal ske fra Trylleskov Allé, som vist på kortbilag 2 og 3.
 Udlæg af veje fremgår af lokalplanens kortbilag 2 og 3.
 Vejene er udformet således, at de kan anvendes som vendeplads for større køretøjer så som renovationsbil.
 Boligøernes lokalveje udlægges i 6,9 og 8 m meters bredde som angivet på planbilag 3.
 Indkørslen, som er en del af storparcellen, udlægges i 10 meters bredde.
- 5.3 Stier
 Der skal på boligøens østside være en stiforbindelse, der direkte forbinder boligøen med det omkringliggende grønne landskab. Der må af trafiksikkerhedsmæssige hensyn ikke etableres yderligere sti-adgange til landskabet.
- 5.4 Parkering
 Der skal anlægges 2 p-pladser pr. bolig.
 P-pladserne placeres i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

§ 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





Havesiden: Udhus på 1 x 3 m.

- naturlige terræn.
- 6.2 Mod terræn kan plinten enten afsluttes med en lodret støttemur eller et skråningsanlæg, der rammer det naturlige terræn. Skråningen kan ligge uden for matriklen.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten skal være minimum 32 % for øen som helhed.
- 6.4 Byggelinjer i forhold til Cementvej og den sydligste del af Trylleskov Allé er angivet på kortbilag 3.
- 6.5 Boligerne må maksimalt have en højde på 7,5 m over reguleret terræn.
- 6.6 Boligerne skal fordeles inden for bygefelterne som angivet på kortbilag 3.
- 6.7 Der må ved hver boligs indgangsside opføres et udhus på 5 m² og max 3 m højt, som angivet på kortbilag 3. Ved havesiden må der i naboskel ud for terrassen opføres et udhus på 1x3 m og højst 2 m i højden. Se foto illustration.
- 6.8 Der kan bygges til skel på de enkelte boligparceller og boligens matrikulære kant.
- 6.9 Terrasserne på boligernes forsiden skal være 2,5 m dyb og kan anlægges i hele boligens bredde. På havesiden må terrasserne højst være 6 m bred og 3 m dyb, se bilag 3 og 4.
- 6.10 Terrasserne kan helt eller delvist overdækkes, under forudsætning af at de opføres med et ens udtryk for hele bebyggelsen. Terasseoverdækninger må for begge sider af huset samlet udgøre et areal på maksimalt 20 m². Grundejerforeningen for boligø 14 skal tilvejebringe en standard tegning til over dækninger, og tilse at den overholdes. På havesiden kan der istedet opsætte markise over terrassen.
- Der kan opføres et drivhus på op til 6 m² på hver parcel. Drivhuset skal holdes mindst 0,5 m fra naboskel og må højst være 2 m til kip.
- 6.11 Der kan ikke opføres udestuer eller andre tilbygninger.
- 6.12 Carportene på kortbilag 3 have et ens udtryk.

§ 7 Bebyggelsens udseende

- 7.1 Boligerne skal fremstå med mørkegrå/sorte murede facader.
- 7.2 Tagbeklædningen skal være sort eller gråt tagpap.
- 7.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygningerne. Undtaget herfra er parabolantennener, som kan opsættes i henhold til Solrød Kommunes regulativ.
- 7.4 Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes

- udvendigt på bygningen placeres på tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge, konstruktionen skal farve mæssigt tilpasses resten af bygningen: mørkegrå/sort.
- 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 kommercielle flag må ikke anvendes.
- 7.6 Udhusene skal være ens for alle boligerne med sortmalet/mørk grå bræddebeklædning.
- 7.7 Terrasseoverdækninger skal have et ens udtryk.
- 7.8 Markiser skal enten være sorte, grå eller hvide.



§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Der skal etableres fast belægning frem til alle hoveddøre og være niveaufri adgang.
- 8.2 Der må af hensyn til regnvandsnedsivningen ikke etablere befæstede arealer (f.eks. fliser) i haverne ud over de på kortbilag 3 og 4 viste terrasser.
- 8.3 Træer over 10 meter eller træer som er til stor gene for naboerne skal fældes eller beskæres, hvis ejerlavet for Trylleskov Strand kræver det.
- 8.4 Køretøjer over 3.500 kg, dvs. busser og lastbiler samt campingvogne, uindregistrerede køretøjer, både og lignende må ikke opbevares på boligøen.
- 8.5 På boligøen skal etableres oplagsplads for affald til genbrug. Genbrugsøer skal etableres i henhold til de til enhver tid gældende regulativer for boligområder i Solrød Kommune.
- 8.5 Der skal etableres plads til dagrenovation ved hver bolig.
- 8.6 Imellem de enkelte tæt-lave boligers haver kan der plantes en hæk, opsættes espalier eller lignende. Der må kun etableres fast hegn ud for terrasserne, dvs. 3 m længde.
- 8.7 Imod det omgivende terræn skal der etableres en skærmende beplantning som hæk. Beplantningen skal holdes i max. 120 m over boligøens terræn.

§ 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 (fjernvarme). Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning efter konkret ansøgning.
- 9.3 Der kan ikke etableres hustandsvindmøller.



- 9.4 Alle ledninger skal fremføres under terræn.
- 9.5 Paraboler må kun opsættes i overensstemmelse med Solrød Kommunes til enhver tid gældende retningslinjer for placering og udformning.
- 9.6 Bebyggelsen skal kloakforsynes af Solrød Spildevand A/S og i henhold til Masterplanen for Trylleskov Strand. Der er separat system for regnvand og spildevand. Afløbskoefficienten for overfladevand for boligø 14 må maksimalt være 0,7.
- 9.7 Hvis det er nødvendigt for at overholde kravet, kan der etableres et forsinkelses bassin under træterrassen på fællesarealet.
- 9.8 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, skal det sikres, at der etableres afskærmning, så støjen fra de tilstødende veje ikke overstiger de grænseværdier, der fastsættes af Miljøstyrelsens (eller anden lovgivende myndigheds) til enhver tid gældende støjgrænser. Der etableres en 3 - 4 m høj støjvold langs Cementvej på ejerlavets fællesareal. Herudover skal bygningerne isoleres, så de indvendigt overholder de i bygningsreglementets fastsatte støjgrænser.

§ 11 Medlemskab af grundejerforening og ejerlav

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere på boligø 14.

Grundejerforeningens vedtægter og fremtidige ændringer heraf skal godkendes af byrådet.

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle vejarealer og fælles anlæg og arealer på boligø 14 samt den hækken langs øens kant.

11.2 Der er oprettet et fælles ejerlav med medlemspligt for alle grundejerforeninger/ejere af storparceller i Trylleskov Strand, herunder almene boligselskaber og eventuelle andelsboligforeninger. 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, og stier jf. den tinglyste deklaration herom.

§ 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 regnvandsbrøndene være tilsluttet regnvandsanlægget som beskrevet i masterplanen.
- 12.3 Udført byggemodningsarbejde skal godkendes af Solrød Kommune

§ 13 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

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

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

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

Således endeligt vedtaget
Solrød Byråd den 15. juni 2015.

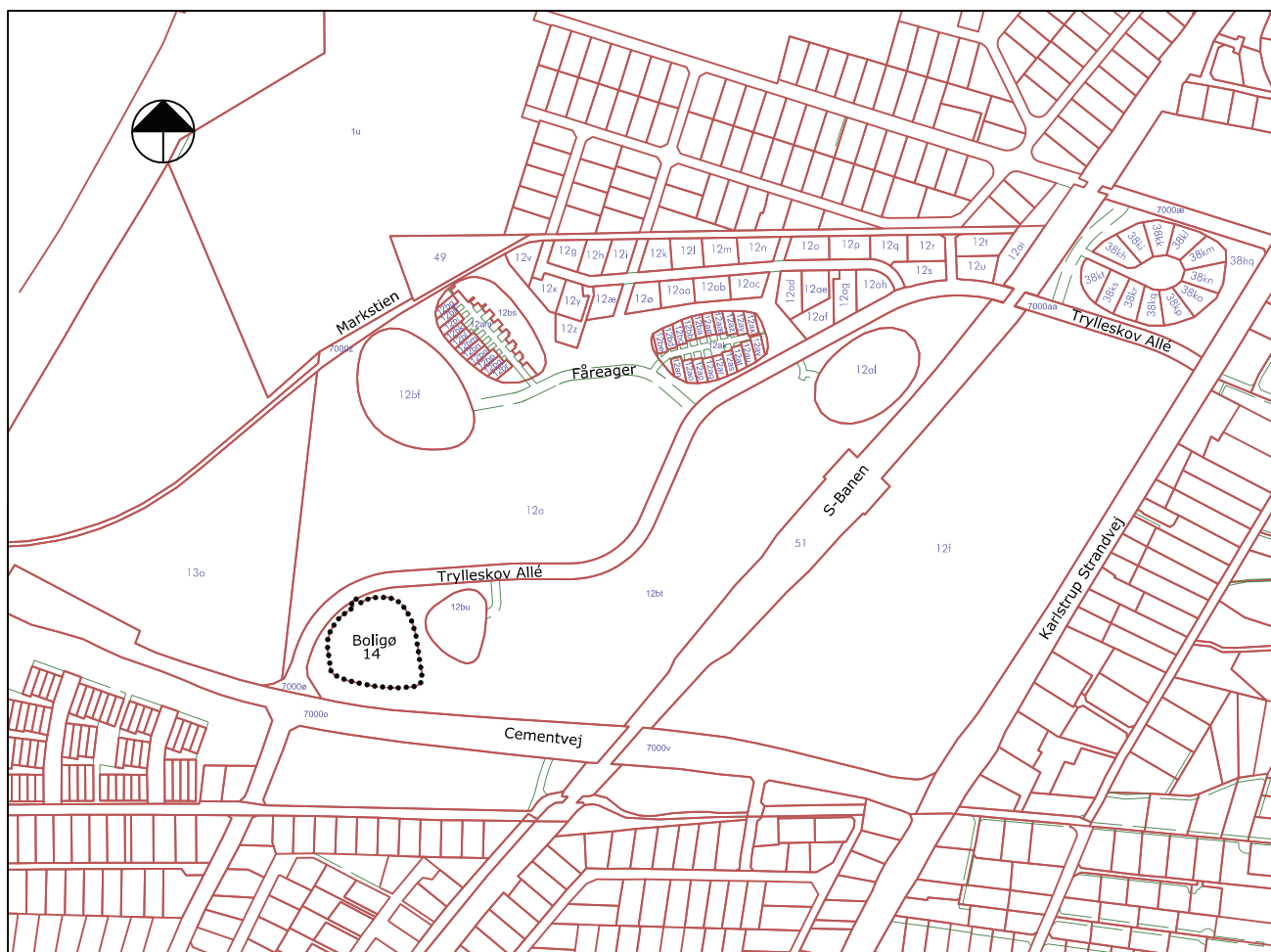


Niels Hørup
Borgmester



Henrik Winther Nielsen
Administrerende direktør



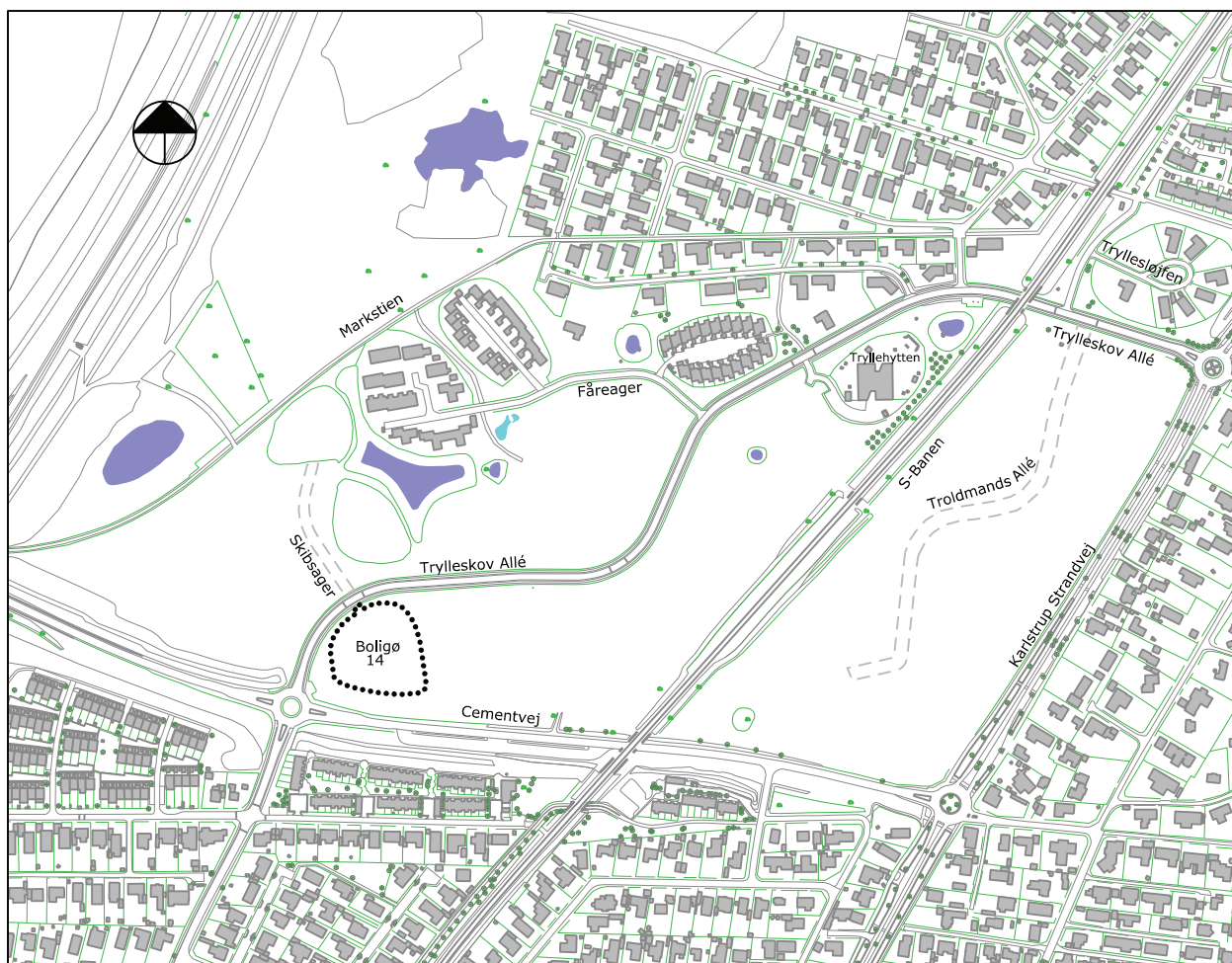


Matrikelkort

Tæt-lav bebyggelse på boligø 14
Trylleskov Strand

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

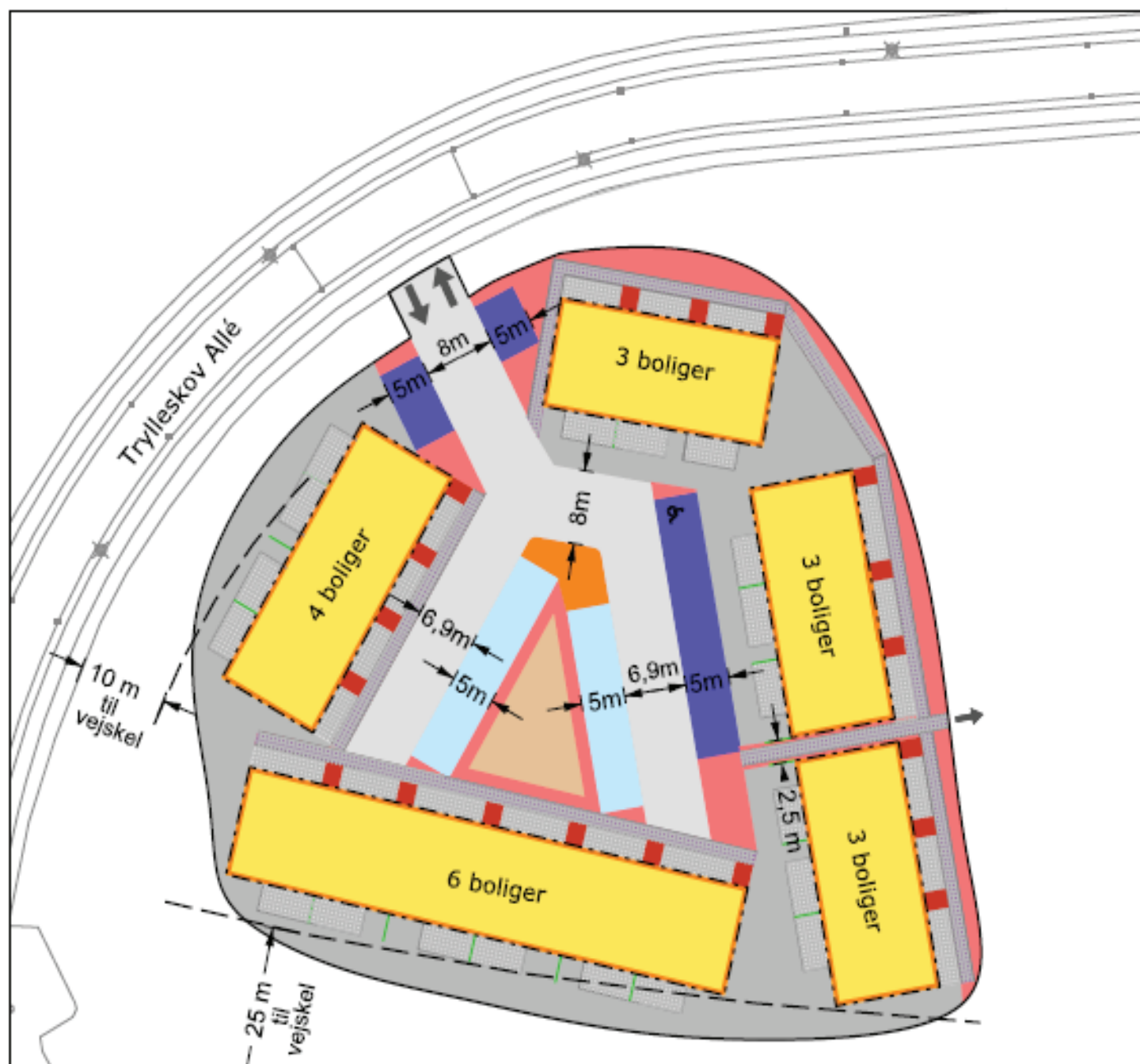
0 100 200 300 400 m



Oversigtskort

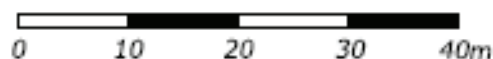
Tæt-lav bebyggelse på boligø 14
Trylleskov Strand

..... Områdegænse



Arealudlæg

Tæt-lav bebyggelse på boligø 14
Trylleskov Strand

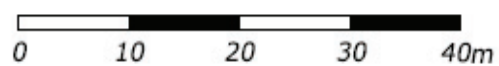


	Matrikelskel for boligø		Fællesareal - græs på regnvandsbassin
	Boliger		Private terrasser
	Carporte		Private haver
	Parkeringspladser		Depot
	Miljøstation		Byggefelt bolig
	Fællesareal		Byggelinje
	Fællesstier		



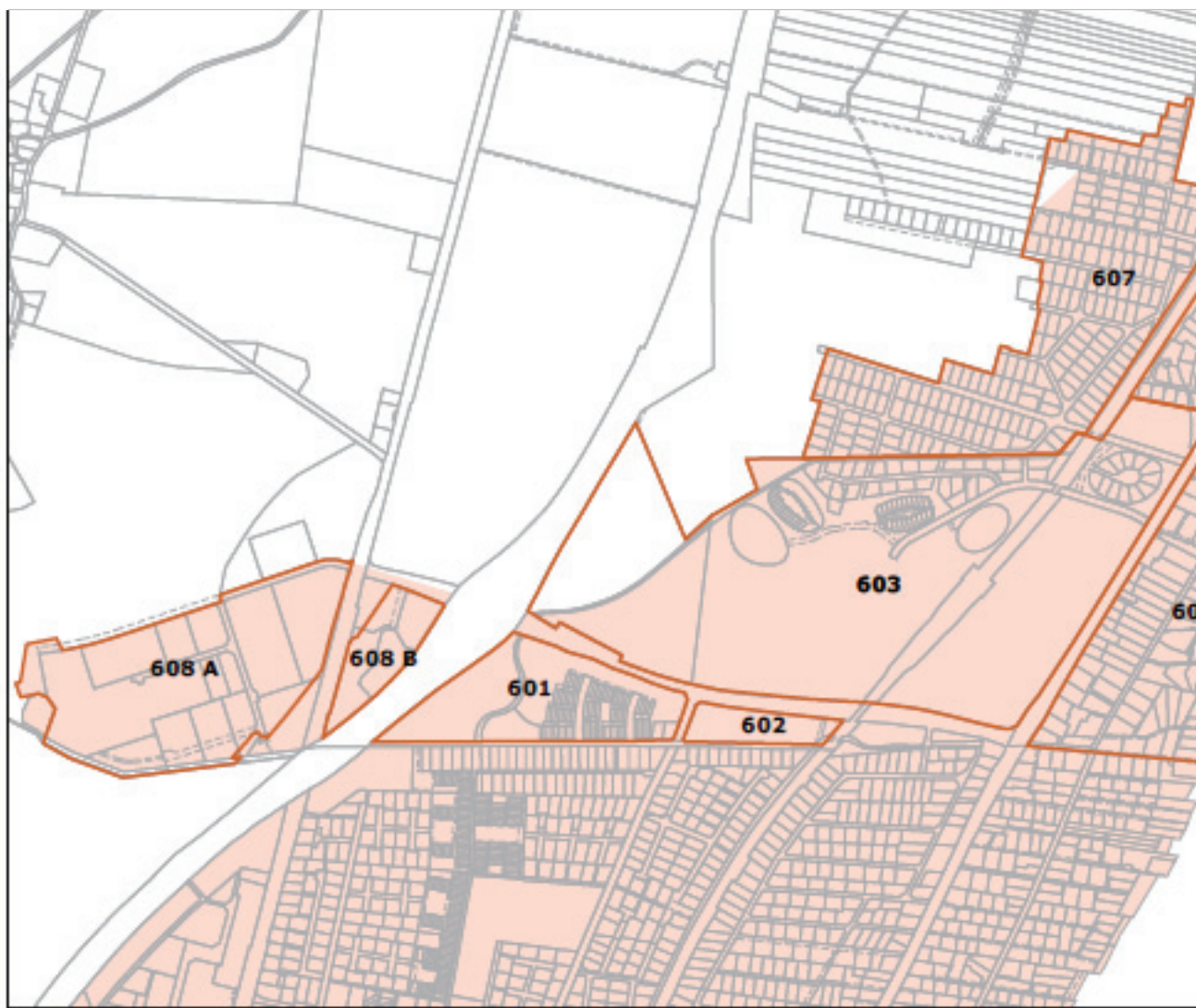
Illustrationsplan

Tæt-lav bebyggelse på bollgø 14
Trylleskov Strand



Rammeområde 603 i Kommuneplan 2013 -2025 hvor i Kommuneplantillæg nr. 5 er indarbejdet.

Område nr.	603
Anvendelse	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.
Bebyggelsesprocent	Max 35 for området under ét. Boligbyggeri (pr. ejendom): Parcelhuse – max 30, tæt-lavt byggeri i en etage – max 45, Etageboliger og tæt-lav boliger i to eller tre etager – max 65. Centerformål: max 60 for centerområdet omkring evt. station under ét. Daginstitutioner: max 35 pr. ejendom.
Antal etager/ Bygningshøjde	Max 1½ etage i første husrække nærmest hhv. Trylleskovparken og parcelhusbebyggelsen omkring Hovgård Allé. Max 2 etager ind til 40 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejskel, og max 3 etager i ind til halvdelen af resten af området.
Antal boliger	Max 800 boliger.
Butikkers størrelse Detailhandelsramme	Max 1.000 m². I centerområdet omkring evt. station kan i lokalcenter i alt etableres max 3.000 m² til butikksformål (ikke udnyttet/bebygget).
Bebyggelsen	Der sikres mulighed for eksperimenterende boligbebyggelse. Grunde skal udstykkes med grundstørrelse på mindst: 600 m² til parcelhuse. 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). Mod Køge Bugt Motorvejen skal støjafskærmning opretholdes
Friarealer	Mindst 20 % af området skal anvendes til friarealer af forskellig karakter, fælles for området.
Andet	Se også de "Generelle rammer".



- Byzone
- Landzone
- Rammeområde

Vedtagelsespåtegning for Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013 -2025

Således endeligt vedtaget af Solrød Byråd den 15. juni 2015


Niels Hørup
Borgmester


Henrik Winther Nielsen
Administrerende direktør

Klage til Natur- og Miljøklagenævnet

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retlige spørgsmål. Klagen skal være indgivet via Klageportalen til Solrød Kommune inden 4 uger efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan. Solrød Kommune videresender eventuel klage til Natur- og Miljøklagenævnet sammen med kommunens bemærkninger til sagen.

En eventuel klage skal sendes via Klageportalen på www.nmkn.dk, her linkes der videre til www.borger.dk eller www.virk.dk hvor Klageportalen ligger. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Ønskes der fritagelse for at bruge Klageportalen, skal der sendes en begrundet anmodning til Solrød Kommune. Kommunen videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes. Evt. anmodning om fritagelse for brug af Klageportalen, skal sendes til Solrød Kommune enten pr. mail til teknisk@solrod.dk eller pr. brev til Solrød Kommune, Teknik og Miljø, Solrød Center 1, 2680 Solrød Strand.

Gebyr

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. Når klagen er tastet ind i Klageportalen, opkræves betaling af gebyr med betalingskort. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du endeligt har godkendt din klage.

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