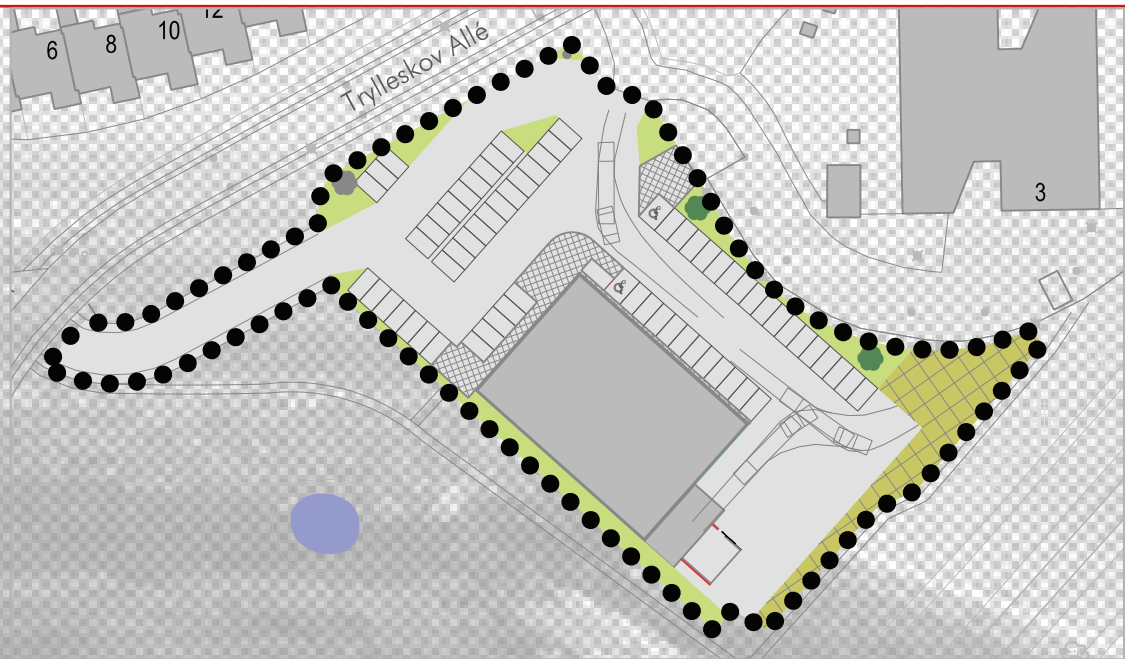


# Lokalplan nr. 603.24

## Butikscenter i Trylleskov Strand



|                                             |              |
|---------------------------------------------|--------------|
| <b>Lokalplan læsevejledning</b>             | <b>3</b>     |
| 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            |
| <br><b>Redegørelse</b>                      | <br><b>5</b> |
| <b>Bestemmelser</b>                         |              |
| § 1 Lokalplanens formål                     | 15           |
| § 2 Område og zonestatus                    | 15           |
| § 3 Områdets anvendelse                     | 15           |
| § 4 Udstykning                              | 15           |
| § 5 Vej- og parkeringsforhold               | 15           |
| § 6 Bebyggelsens omfang og placering        | 16           |
| § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden            | 17           |
| § 8 Ubebyggede arealer                      | 18           |
| § 9 Tekniske forhold                        | 18           |
| § 10 Grundejerforening                      | 19           |
| § 11 Forudsætning for ibrugtagning          | 19           |
| § 12 Aflysning af lokalplan                 | 18           |
| § 13 Lokalplanens retsvirkninger            | 19           |
| Midlertidige retsvirkninger                 | 19           |
| Retsvirkninger                              | 19           |
| § 14 Vedtagelsespåtegning                   | 20           |
| <br><b>Kortbilag</b>                        |              |
| Kortbilag 1                                 | 21           |
| Kortbilag 2                                 | 22           |
| Kortbilag 3                                 | 23           |
| Kortbilag 4                                 | 24           |
| Kortbilag 5                                 | 25           |

## 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.

## 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. Hvis der ikke er indkommet høringssvar, kan lokalplanen umiddelbart vedtages endeligt.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, bekendtgøres dette på [plan.dk](http://plan.dk) og på Solrød Kommunes hjemmeside er herefter bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet. Grundejere indenfor lokalområdet og naboer får vedtagelsesbekendtgørelsen tilsendt i e-boks.

## Klagevejledning

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](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). 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](mailto:teknisk@solrod.dk) eller pr. brev til Solrød Kommune, Teknik og Miljø, Solrød Center 1, 2680 Solrød Strand.

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, bedes der om betaling af gebyr med et betalingskort. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt din klage.

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

### Planlovsystem 2013

Kommunens planlægning er underlagt både den statslige og regionale planlægning.



## Redegørelse for lokalplanen

### Lokalplanens baggrund

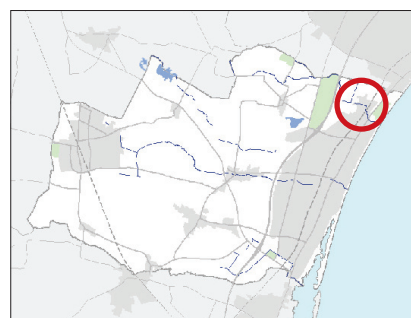
Solrød Kommune ønsker at sikre, at der kan etableres en dagligvarebutik i Trylleskov Strand. I 2010 vedtog byrådet Lokalplan nr. 603.4 for en daginstitution og butikker i Trylleskov Strand. Det har imidlertid vist sig, at de rammer for en dagligvarebutik, der var udstukket i Lokalplan 603.4, ikke var tilstrækkeligt rummelige for de relevante dagligvare butikskæder. Det er især antallet af parkeringspladser og manøvrering af store lastbiler inde på grunden, der betinger udvidelsen.

Den nye lokalplan udlægger et areal på ca. 5.500 m<sup>2</sup> mod tidligere 3.500 m<sup>2</sup>.

### Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 28. april 2016 - 23. juni 2016. Ved høringsen ophør var der indkommet fem høringssvar. Trafikken på Trylleskov Allé og trafikken ud og ind til supermarkedet er det centrale i høringsvarene. En grundejerforening ønsker ikke den ekstra indkørsel, der kommer til at udmunde over for Fåreager, fordi det vil give gener i boligerne overfor fra billygter, når biler kommer ud og svinger til højre. En anden grundejerforening er meget bekymret over, at der er fælles indkørsel til supermarkedet og daginstitutionen Tryllehytten.

Arealet hvor der midlertidigt er plantet skov, er planlagt til at være stationsplads, og på den baggrund er det en oprindelig forudsætning for bydelens plan, at der kan opstå en vejtilslutning over for Fåreager. Det vil i samarbejde med ejerlavet blive overvejet, om der kan etableres en skærmende beplantning ved hjørnet af Fåreager og Trylleskov Allé. Bredden af den fælles



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Lokalplanområdets placering i nærområdet.

indkørsel til Tryllehytten og supermarkedet samt en evt. udvidelse af fortovet ind til daginstitutionen vil blive vurderet konkret i forbindelse med etablering af supermarkedet skal udvides, og der vil blive udført en afstribning, der kan hjælpe med at regulere bilisternes adfærd når der bliver lagt slidlag på vejen.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet til butikker/supermarked er en del af den nye bydel Trylleskov Strand, der på sigt kan rumme vil rumme op til 750 boliger. Foruden boliger er der opført en integreret daginstitution "Tryllehytten", og der er mulighed for kontor- og serviceerhverv og afsat plads til en S-togsstation.

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 ligger som vist på kort og luftfoto.

### 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.

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 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

Denne lokalplan udlægger et areal på ca. 5.500 m<sup>2</sup> midt i bydelen Trylleskov Strand. Der kan opføres en dagligvarebutik på max. 1000 m<sup>2</sup> + permanente faciliteter (varegård m.m.) i henhold til de nugældende detailhandelsbestemmelser.

Det er muligt at opdele eller udvide bebyggelsen til udvalgsvarer-butikker og/eller klinikker. Det samlede max. butiksbegygeri i lokalområdet er 1.500 m<sup>2</sup>.

Dagligvarebutikken kan udvides hvis den til enhver tid gældende detailhandelslovgivning senere åbner mulighed for det.

Bebyggelsen vil hovedsageligt fremstå med murede teglstensfacader, med fladt tag, evt. med et højere indgangsparti.

Supermarkedet får adgang fra Trylleskov Allé sammen med daginstitutionen Tryllehytten. Der åbnes mulighed for en ekstra indkørsel over for Fåreagers udmundingen i Trylleskov Allé. Denne ekstra indkørsel skal anlægges og driftes af supermarkedet men ejes af Solrød Kommune, da vejen skal kunne indrages i en evt. kommende stationsplads. Vejadgangen til supermarkedet vil blive sikret ved en deklaration.

### 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 er vedtaget i oktober 2014 og beskriver hvilke retningslinjer og miljømål, der gælder på vandområdet.

Solrød Kommune vedtog den 5. oktober 2015 oktober 2015 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

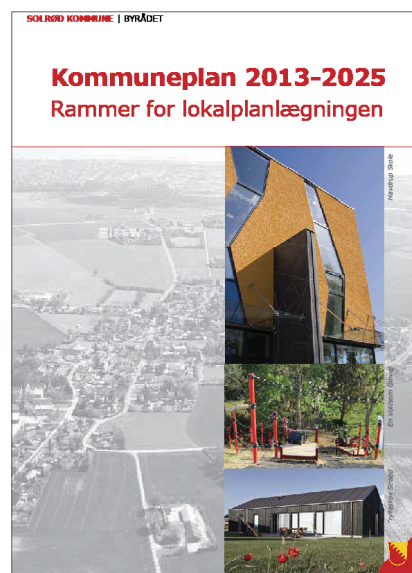
Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 603

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,



Kommuneplan 2013-2025 indeholder et hæfte med rammer for lokalplanlægningen. Hæftet er at finde på vores hjemmeside [www.solrod.dk](http://www.solrod.dk)

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, og tæt-lav byggeri i to eller 3 etager samt etageboliger – 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 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 m<sup>2</sup> 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 den samlede bydel 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 bestemmelser om varmemforsyning, alternativ energi og parkering.

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

Mindst 1,5 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 i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

## Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013-2025

### Temahæfte om skiltning

#### Planlægning og administration

##### 6.3.5 Skiltning i Trylleskov Strand Center:

Retningslinje 6.3.5.1, Skiltes udformning, placering og indhold: Skilte må kun etableres over vinduer og døre, og må maksimalt have en højde på 70 cm.

Skiltenes design skal være et sammenhængende koncept, som giver en god helhedsvirkning.

På facaden må der kun reklameres med firmalogo, ikke med tilbudsvarer.

Retningslinje 6.3.5.2, Fritstående skilte, pyloner og flagstænger: For butikker gælder, at der må opsætte et skilt på galge eller en pylon med en højde på maksimalt 1,5 m og 1 m bredde på egen grund.

Hvis der er flere butikker skal skiltningen koordineres til en pylon eller galge, på maksimalt 2 m højde og 1 meters bredde.

Flagstænger til reklameflag må ikke opsættes. Der kan anvendes løse skilte som klapskilte, som dimensioneres og placeres således, at de ikke hindrer færdsel.

##### Retningslinje 6.3.5.3, Informationstavler (evt. digitale)

Inden for centrets afgrænsning kan der udvalgte steder placeres en informationstavle, der oplyser om områdets anvendelse, lokale events/begivenheder o. lign. Tavlen skal placeres og dimensioneres i forhold til gående, og så den ikke er til ulempe for trafik og forbipasserende. Den skal således godkendes af Solrød Kommune.

Informationstavler kan være elektroniske/interaktive. Skærm-billedets lysstyrke, størrelse og placering må ikke virke skæmmende på omgivelserne eller i øvrigt være til ulempe for trafik eller omboende.

Eventuel reklame på disse skærme må kun være for centrets egne varer/ydelser samt for lokale arrangementer i kommunen. Offentlige services undtaget.

Placering og udformning skilte, informationstavler og pyloners skal godkendes af Solrød Kommune.

Se også overordnet retningslinje 6.1.1.

Se også eksemplerne i kommuneplantillægget på [www.solroed.dk](http://www.solroed.dk).

### 6.3 Butikscentre

#### 6.3.6 Pyloner

Retningslinje 6.3.6, Pyloner, udformning og placering

Pyloner kan opstilles ved de tre centre Jersie-, Solrød- og Trylleskov Strand, som henvisningsskilte ved Strandvejen, samt ved tankstationer, i højde på max 6 m og en bredde på max 1,5 m. Pylonerne ved centrene skal i princippet udformes med center-navnet øverst og butiksnavne og/eller åbningstider under.

Butikslogoer og åbningstider kan være lysende. Lysende skilte må kun være tændt i butikkernes åbningstid. Dog ønskes belysning af pyloner helst ved spots i terræn.<sup>2</sup>

- Trylleskov Strand: Der kan endvidere tillades en pylon placeret ud mod Cementvej.

### 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 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.**



### Rammelokalplan

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...".

Rammelokalplanen vil hurtigt efter denne plan blive revideret til en ny lokalplan 603.9 som afspejler alle de projektændringer, som Solrød Byråd har vedtaget siden vedtagelsen af rammelokalplan 603.2 i august 2007.

### 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 til supermarkedet får 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

#### Vejadgang

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

Lokalplanområdet har to vejadgange til Trylleskov Allé.

#### 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 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 på 3 - 4 m ved Cementvej fra rundkørslen på en del af strækningen mod S-banen.

### **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 0,60. 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 storparcel 24 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.

## Lokalplan 603.24 for Butikker i 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 udlægge et ca. 5.500 m<sup>2</sup> stort areal til butikker og parkeringsplads.
- 1.2 At udstikke retningslinjer for butiksbyggeriet.
- 1.3 At sikre hensigtsmæssige adgangsforhold til lokalplanområdet.
- 1.4 At sikre at butiksbygning og lager fremstår med en murret facade mod den forventede kommende stationsplads.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ca. 5.500 m<sup>2</sup> af matr. nr. 12bt og en del af matr. nr. 12al begge Karlstrup By, Karlstrup.
- 2.2 Området ligger i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til centerområde til lokalområdets daglige forsyning i form af et supermarked, udvalgsbutikker og klinikker. Butiksstørrelserne skal overholde den til enhver tid gældende lovgivning for detailhandel. Der kan højest opføres 1.500 m<sup>2</sup> byggeri.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Et ca. 270 m<sup>2</sup> stort areal overføres i forbindelse med tilvejebringelsen af denne lokalplan fra daginstitutionen Tryllehytten, matr. nr 12 al Karlstrup By, Karlstrup til dette lokalplanområdet.  
Når udstykningen af den ca. 5.500 m<sup>2</sup> store storparcel har fundet sted, kan parcellen ikke udstykkes yderligere.

### § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Byggemodningsprojekt, herunder vej, belysning og belægning for nybyggeri skal godkendes af Solrød Kommune.
- 5.2 Veje  
Lokalplanområdet har to vejadgang fra Trylleskov Allé. Dels en indkørsel, der er fælles med daginstitutionen

Tryllehytten, dels en indkørsel, over for udmundingen af Fåreager. Denne indkørsel krydser ind over den evt. kommende stationsplads.

Indkørslen ved institutionen er anlagt i 6 m bredde, og kan udvides mod syd med 2 m til 8 m. Ved kanten af Trylleskov Allés kørebanen skal overkørslen være 17 m bred.

Den nye vejadgang til storparcellen udlægges i 10 m bredde, med 6 m - 7 m kørebane. Der skal anlægges et fortov på syd/østsiden af denne indkørsel, der kan anlægges et fortov i den anden side. Overkørslen til Trylleskov Allé skal være 17 m bred ved Trylleskov Allés kørebane kant.

### 5.3 Stier

Der etableres en befæste stiadgang til børnehavens parkeringsplads som vist på kortbilag 4 og 5.

Der skal etableres en stiforbindelse fra det befæstede areal foran butikken/butikkernes indgang til den offent-

Der skal etableres en stiadgang til stien imellem S-banen og lokalplanområdet.

### 5.4 Parkering

Der skal etableres minimum 60 parkeringspladser.

Her af skal min. 3 pladser indrettes som handicappladser.

### 5.5 Cykelparkering

Der skal etableres tilstrækkelig kunde cykelparkeringsplads + cykelparkering til personalet.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelse og parkering skal etableres på en plint, der ligger mindst i niveau med Trylleskov Allés fortov på strækningen imellem de to overkørsler og mindst i niveau med det til hele storparcellen tilstødende terræns højeste punkt.

6.2 Mod terræn kan plinten enten afsluttes med en lodret støttemur eller et skråningsanlæg, der rammer det naturlige terræn. Skråningsanlægget kan efter aftale med bygningsmyndigheden delvist ligge uden for matrikel grænsen.

6.3 Bebyggelsen skal holdes i en afstand af mindst 25 m fra Trylleskov Allés vejskel.

6.4 Hvis grunden disponeres anderledes end angivet på kort bilag 4, skal projektet overholde byggelinjerne på kortbilag 3 og i øvrigt godkendes af Solrød Kommune.

6.5 Bygning må ikke være højere 7,5 m fra det regulerede terræn.





- 6.6 I forbindelse med myndighedsbehandlingen, fastlægger Solrød Kommune i samråd med bygherren sokkelkoten for bygningen.
- 6.7 Varegård og affaldsgård skal placeres øst for butikken i respekt for den deklarerede fjernvarmeledning.
- 6.8 Varegården skal være overdækket.  
Affaldsgården må højst være 3 m høj.

## **§ 7 Bebyggelsens udseende**

- 7.1 Facaders fremtræden  
Facaderne skal fremtræde muret i blank mur. Facaderne nord og vest mod kan have mindre partier som er pudse eller som beklædes med et plademateriale.  
Den murede sydfacaden mod den kommende stationsplads skal være belyst lodret med højtsiddende lysarmaturer med henblik på at skabe tryghed på cykel- og gangstien der fortsætter under S-banen.
- 7.2 Tagudformning  
Taget er på grund af beliggenheden ved S-banen bygningens 5. synlige facade.  
Taget skal være fladt, men dog således at indgangspartiet kan være højere end resten af bygningen.  
Ventilationsanlæg og andre tekniske anlæg på taget skal samles i et til to bygværker, som er mørkegråt som tagbeklædningen. Bygværket skal i kvalitet og design harmonere med bygningen i øvrigt og skal sikre et ordentlig udseende, når man ser bygningen fra S-toget.
- 7.3 Vinduesudformning  
Det er et krav, at vinduer og evt. døre fra personalerum og kontor vender mod syd, mod den kommende stationsplads.
- 7.4 Skilte og pyloner  
Skilte må kun etableres over vinduer og døre, og må maksimalt have en højde på 70 cm.  
Skiltenes design skal være et sammenhængende koncept, som giver en god helhedsvirkning.  
På facaden må der kun reklameres med firmalogo, ikke med tilbudsvare.
- 7.5 Ved hovedindkørslen mod nord til lokalplanområdet må der opsættes et skilt på galge eller en pylon med en højde på maksimalt 1,5 m og 1 m bredde på egen grund. Hvis der er flere butikker, skal skiltningen koordineres til en pylon eller galge, på maksimalt 2 m højde og 1 m bredde.

Ved indkørslen over for Fåreager kan der opsættes et almindeligt henvisningsskilt i lav galge, på max. 80 cm højde og max. 80 cm bredde.

- 7.6 Flagstænger til reklameflag må ikke opsættes. Løse skilte må kun placeres på det flisebelagte areal ved indgangen til butikken.
- 7.7 Skure til kundevogne cykler og lignende skal opføres med lodret bræddebeklædning eller pladebeklædning. Brædder og plader skal fremstå som olieret træ eller i mørke farer som sort, grå, brun. Overdækninger skal fremstå i galvaniserede profiler eller rør med gennemsigtigt tag eller en tagkonstruktion med stålplader eller beklæsning i tagpap.



### § 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 De ubebyggede arealer skal anvendes til forareal for butikkerne, parkering for biler og cykler, vendeplads for lastbiler med anhænger og grønne elementer så som græs, lave busketter og træer i princippet som angivet på kortbilag 4.
- 8.2 Der skal fremsendes en beplantningplan til Solrød Kommunes godkendelse i det, det er et krav, at der etableres beplantning, hvor der mulighed for det.
- 8.3 Deklaration for fjernvarmerør skal respekteres eller håndteres på anden måde.

### § 9 Tekniske forhold

- 9.1 Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk.
- 9.2 Der er tilslutningspligt, til kollektiv varmforsyning (fjernvarme). Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning efter konkret ansøgning.
- 9.3 Deklaration for fjernvarmerør i lokalplanområdets sydøstlige hjørne skal respekteres eller håndteres på anden måde.
- 9.4 Der kan ikke etableres hustandsvindmøller.
- 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 storparcellen må maksimalt være 0,95.
- 9.6 Regnvandet fra storparcellen skal i henhold til masterplanen ledes til sø/bassin nord for daginstitutionen Tryllehytten. Der skal på storparcellen etableres sandfang og olieudskiller til afledning af regnvand fra de befæstede area-



ler.

- 9.7 Paraboler må kun opsættes i overensstemmelse med Solrød Kommunes til enhver tid gældende retningslinjer for placering og udformning.
- 9.8 Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger.
- 9.9 Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge.

## **§ 10 Medlemskab af grundejerforening og ejerlav**

- 10.1 Der er oprettet et fælles ejerlav med medlemspligt for alle grundejerforeninger/ejere af storparceller i Trylleskov Strand. 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.

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

- 11.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer, vej- og stianlæg være etableret jf. § 5.
- 11.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen, skal regnvandsbrøndene være tilsluttet regnvandsanlægget som beskrevet i masterplanen.
- 11.3 Udført byggemodningsarbejde skal godkendes af Solrød Kommune

## **§ 12 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.**

- 12.1 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. Samt den del af lokalplan 603. 4 der i lokalplanen er benævnt Delområde II og III. Desuden aflyses lokalplan 603.4 for en ca. 670 m2 strimmel af Tryllehytens parcel, i lokalplanen benævnt delområde I.

## **§ 13 Lokalplanens retsvirkninger**

- 13.1 Midlertidige retsvirkninger  
Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan. Der gælder efter § 17 i Lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelsen.

### 13.2 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.

## § 14 Vedtagelsespåtegning

Således endeligt vedtaget af  
Solrød Byråd den 29. august 2016

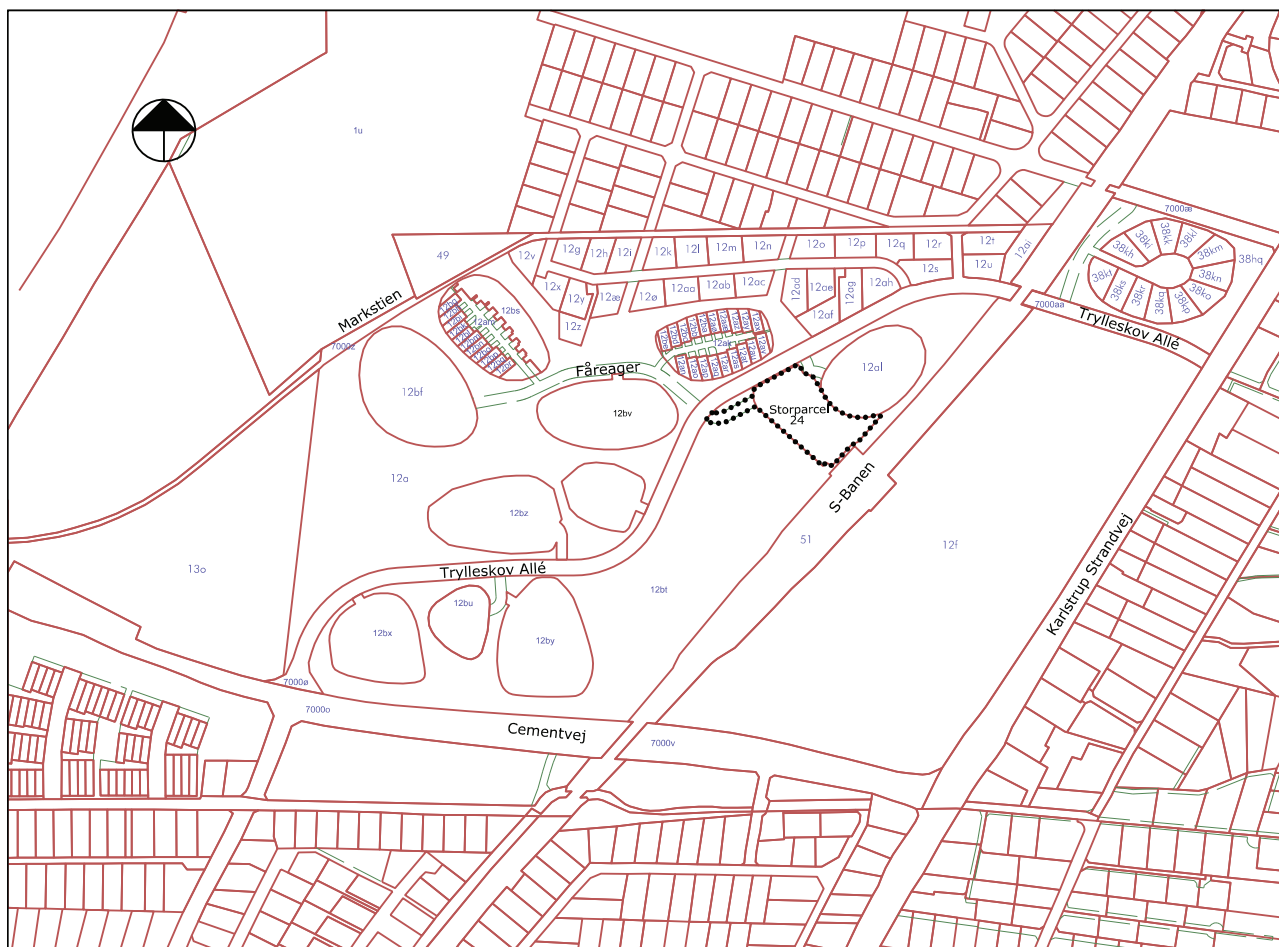


Niels Hørup  
Borgmester



Henrik Winther Nielsen  
Administrerende direktør

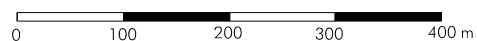


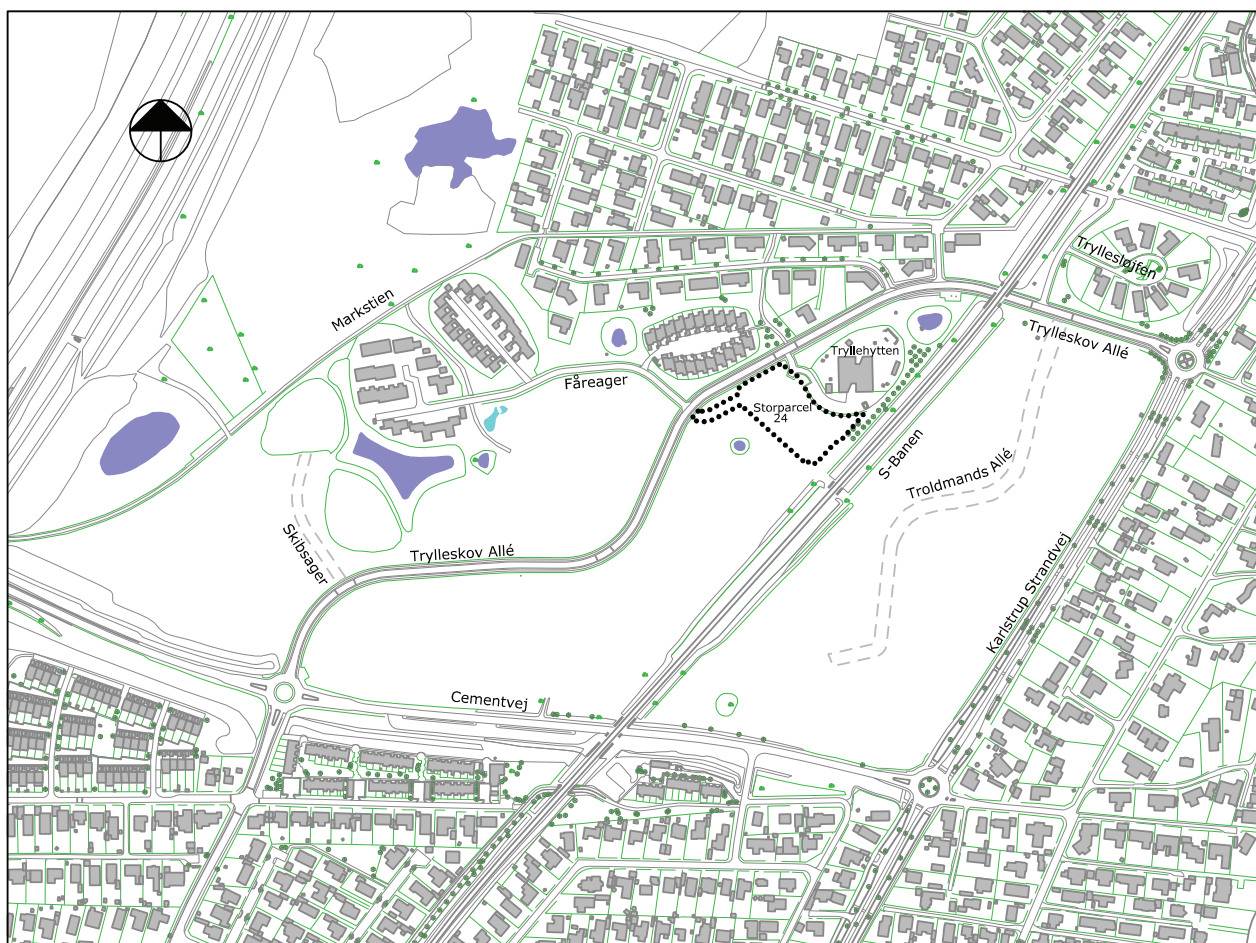


## Matrikelkort

Dagligvarebutik på Storparcel 24  
Trylleskov Strand

- Områdegænse
- Matrikelgænse
- - - Udlagt vej i matriklen

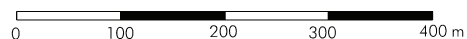


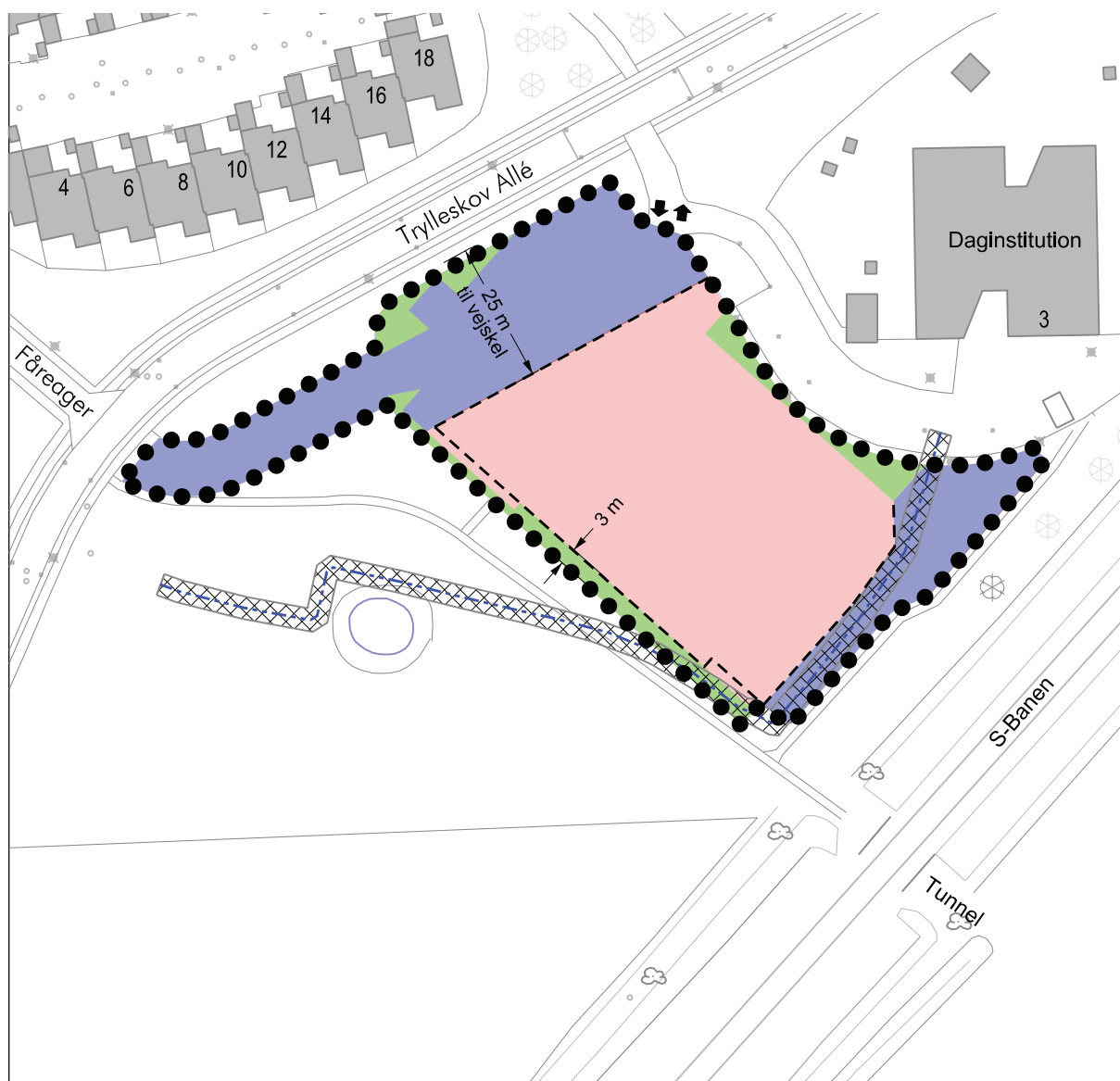


## Oversigtskort

Dagligvarebutik Storparcel 24  
Trylleskov Strand

..... Områdegrense

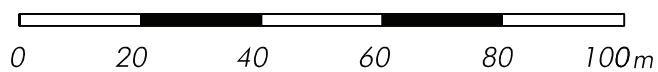


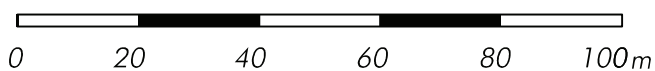
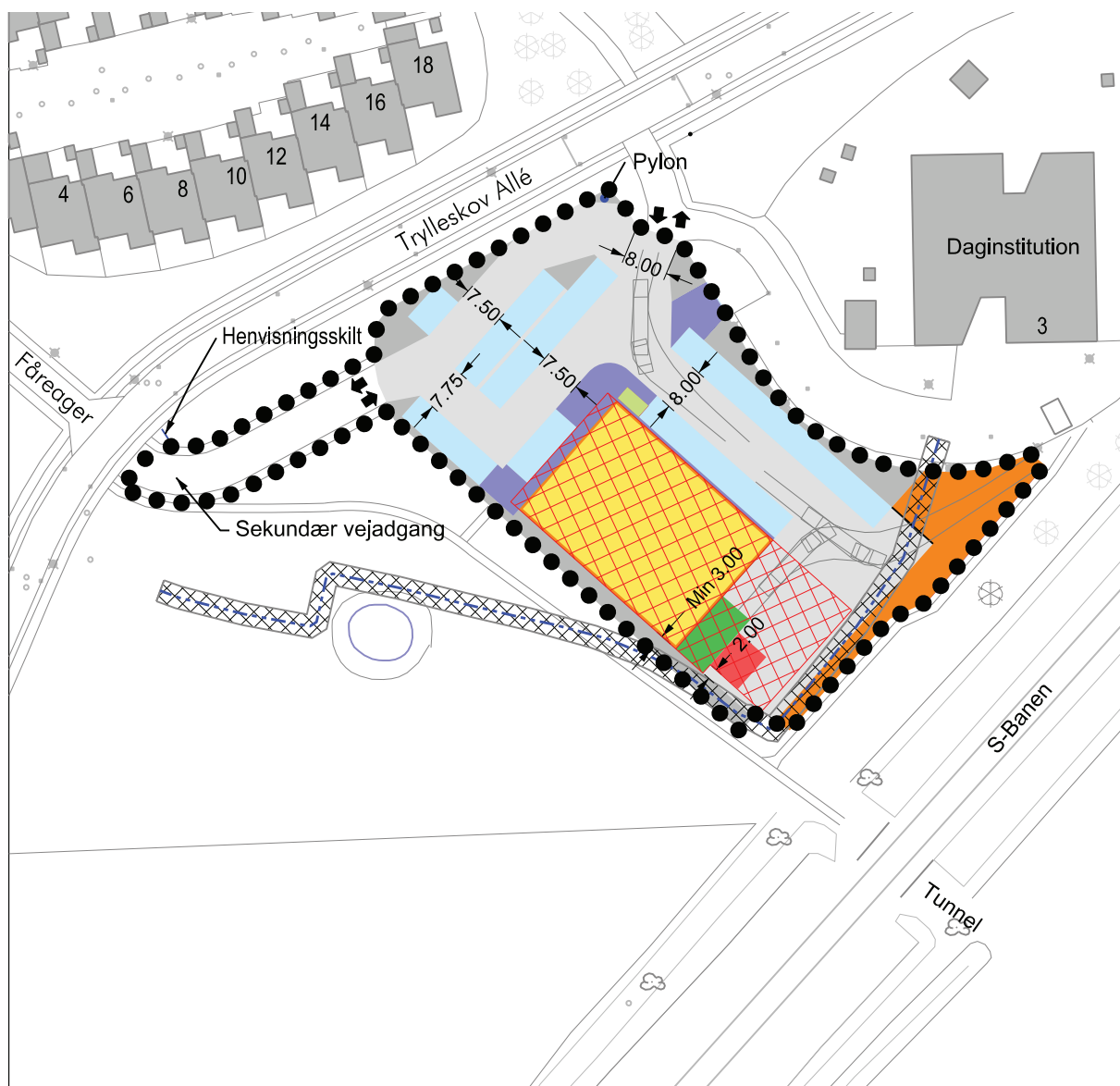


## Arealanvendelse

Dagligvarebutik på Storparcel 24  
Trylleskov Strand

- Lokalplan afgrænsning
- Byggefelt, parkering og vej
- Parkering og vej
- Græs/beplantning
- - - Fjernvarmeledning
- XXXXXX Deklarationsbælte



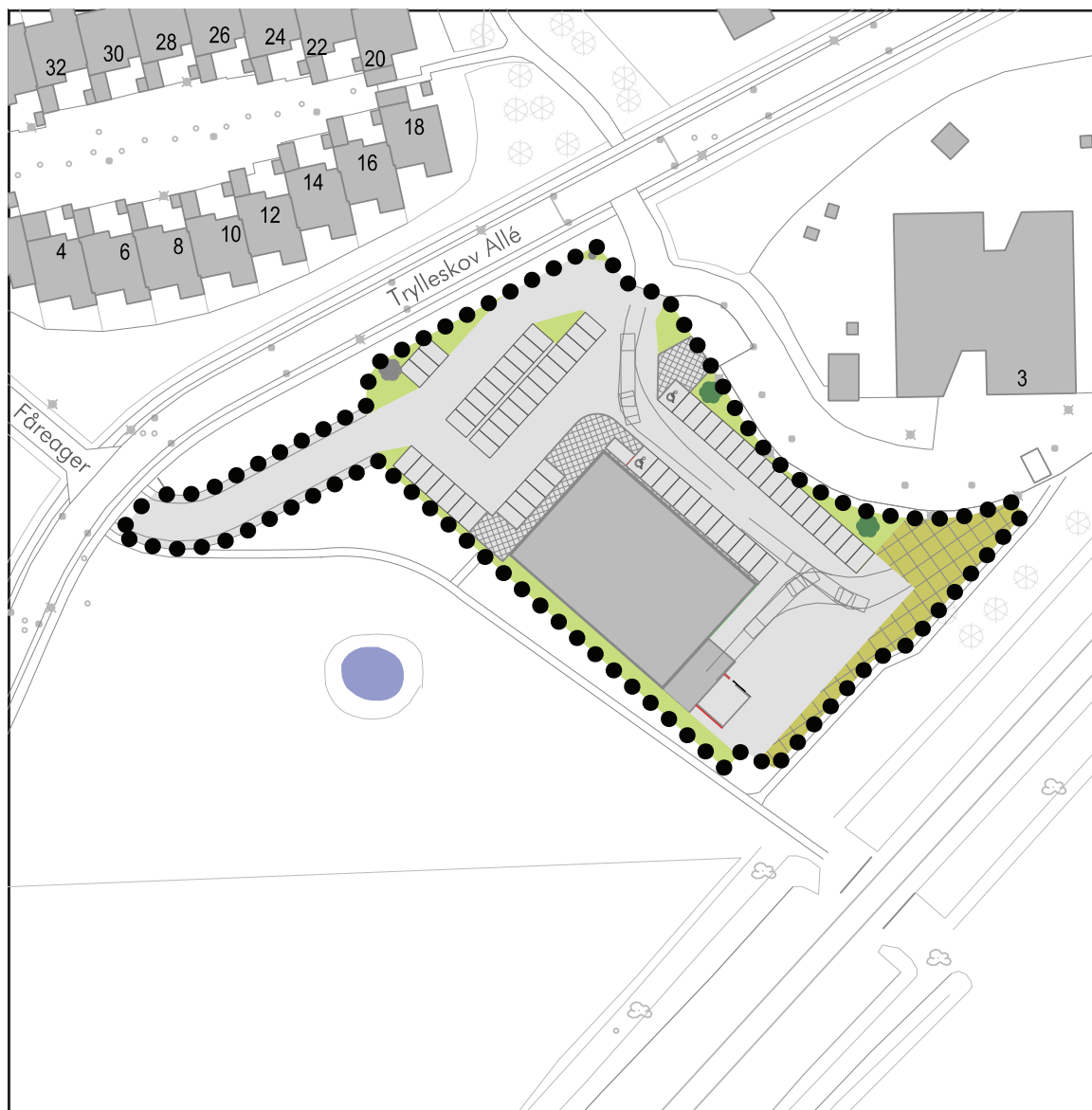


## Principiel arealanvendelse

Dagligvarebutik på Storparcel 24  
Trylleskov Strand

- ● ● ● ● Lokalplan afgrænsning
- Butik
- Varegård
- Affaldsgård
- Græs/beplantning
- Kundevogne
- Græsarmeringsfliser

- Fliser
- Parkering
- Køreareal
- Byggefelt
- Fjernvarmeledning
- Deklarationsbælte



## Illustrationsplan

Dagligvarebutik på Storparcel 24  
Trylleskov Strand

● ● ● ● ● Lokalplan afgrænsning

