

Lokalplan nr. 603.7

Boligø 17 i Trylleskov Strand



Lokalplanvejledning	3
Redegørelse	5

Bestemmelser

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

Kort

Kortbilag 1, Matrikelkort og lokalplanområdets afgrænsning
Kortbilag 2, Oversigtskort over Trylleskov Strand
Kortbilag 3, Udlæg af veje, byggefeltet o. lign. større træk
Kortbilag 4, Principiel bebyggelsesplan
Kortbilag 5, Illustrationsplan

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 Naturklagenævnet inden 4 uger efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

Klage over retslige spørgsmål kan sendes til:

Natur- og Miljøklagenævnet
Rentemestervej 8
2400 København NV

Tlf: 72541000
nmkn@nmkn.dk

Vejledning om gebyrordningen
kan findes på www.nmkn.dk

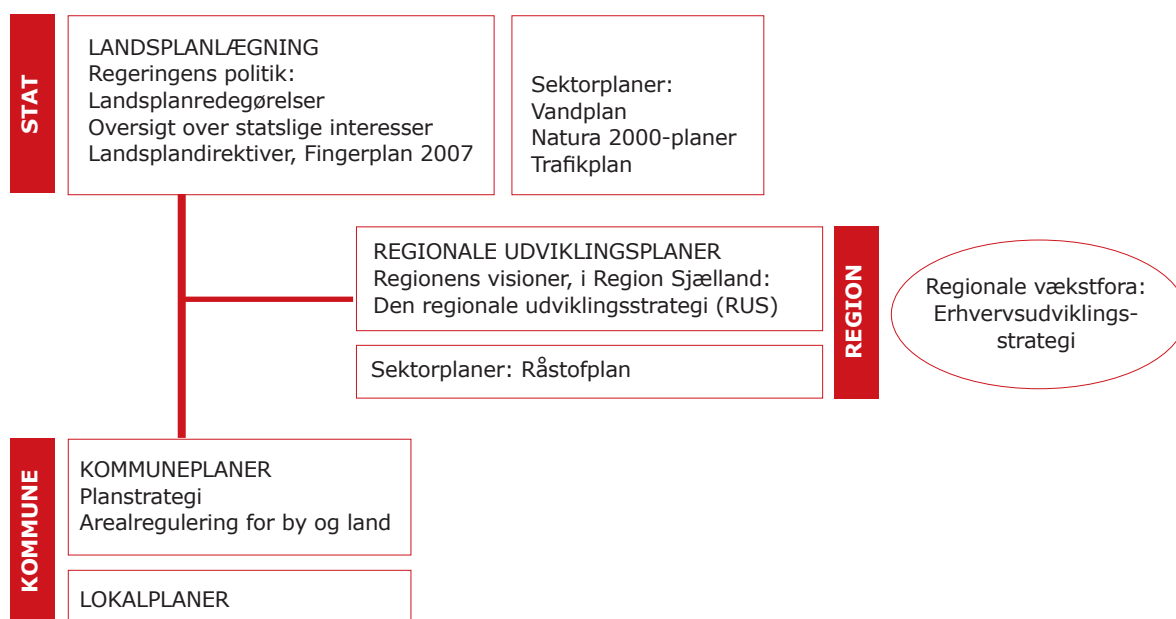
Det er en betingelse for Natur- og miljøklagenævnets behandling af klagesager, at der indbetales et gebyr på 500 kr., som refunderes, hvis der gives medhold i klagen.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen før gebyret er modtaget.

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

Planlovsystem 2007

Kommunens planlægning er underlagt både den statslige og regionale planlægning.



Redegørelse for lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Solrød Kommune ønsker at fortsætte udviklingen af det nye byområde Trylleskov Strand. I december 2010 solgte kommunen boligø 17 til opførelse af ca. 66 almene boliger, som ønskes opført som lavenergi boliger. Boligø 17 er den tredje af 22 boligøer der sælges. Herudover er der solgt en række parcelhusgrunde i etape 1.

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for, at der kan opføres tæt-lav boliger og etageboliger på boligø 17 i Trylleskov Strand. Desuden skal lokalplanen sikre, at boligerne opfylder de arkitektoniske og planmæssige intentioner i Helhedsplanen for Trylleskov Strand.

Lokalplanen definerer principperne for vejanlæg og ubebyggede arealer på boligøerne.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været sendt i offentlig høring i perioden 4. marts – 2. maj 2011. Der blev afholdt borgermøde mandag den 21. maj 2011. Ved høringsperiodens udløb, var der kun indkommet et skriftligt høringssvar fra Kystdirektoratet. Kystdirektoratet anbefaler en mindste kote på 1,47 m DVR for bebyggelsens sokler, for at sikre mod fremtidige klimaforhold. Lokalplanen overholdt i forvejen denne anbefaling.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er en del af den nye bydel Trylleskov Strand, der på sigt kan rumme op til 700 boliger, samt arealer til detailhandel, kontor- og serviceerhverv og en integreret dagsinstitution.



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Bolig ø 17 i nærområdet.

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

Denne lokalplan fastsætter bestemmelserne for boligø nr. 17, (P 17 på illustrationsplanen) som ligger for enden af Fåreager og ud til Markstien.

Eksisterende forhold

Trylleskov Strand er beliggende på den tidligere Jernvejsgårds jorde og er med sine 30 ha. imellem Karlstrup Strandvej og Markstien det største byudviklingsareal i Solrød Kommune.

Arealet har hidtil været anvendt til landbrug, men er nu under udvikling til en ny bydel. Bortset fra træbeplantningen omkring den nedrevne Jernvejsgård og lidt buskads omkring to mergelgrave, findes der ikke markant eller bevaringsværdig beplantning i området. Arealet er let 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 Karlstrup og Engstrup mose er der et rigt dyreliv og en meget varieret vegetation.

Markstien, der løber langs området nord og vest kanten er en kommunal hovedsti med fast belægning og belysning, som fungerer som hovedsti til Munkekærs skolen, Rådhuset og Solrød Center. Det fredede moseareal nordvest for området indeholder en række stier og har en stor rekreativ værdi.

Fremtidige forhold

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

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

Den største af disse søer vil ligge umiddelbart sydvest for boligø 17.

Bebyggelsen på boligø 17, der er omfattet af denne lokalplan, vil blive opført som 32 rækkehuse i 2 plan og 34 etageboliger fordelt i to og treetages bygninger.

Imellem rækkehuse etableres hæk, der skærmer mod indblik fra naboboligen. Ud mod det åbne landskab etableres lave buske eller hæk, der kan sikre en åben overgang fra boligøen til det omkringliggende landskab.

For at understrege "ø-strukturen" vil hver ø blive opført i ét overvejende facademateriale, der skal sikre den enkelte boligø en entydig ydre fremtræden. Facadematerialerne skal være af høj kvalitet, så området også i fremtiden kommer til at fremtræde harmonisk og gedigent. Boligø 17 får overvejende sorte skifferfacader med naturfarvet træ som supplement. Desuden får rækkehuse hvidpudsede facader i stueplan.

Forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv Fingerplan 2007

Landsplandirektivet Fingerplan 2007 omfatter alle hovedstadsområdets kommuner og udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg m.m.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med Fingerplan 2007,



da området er udlagt som eksisterende og planlagt byzone.

Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen

Regionplan 2005 blev på en lang række punkter ophævet med Kommuneplan 2009-2021 for Solrød Kommune, da størstedelen af regionplanens retningslinjer blev indarbejdet i kommuneplanen.

Regionplanens mål og retningslinjer for vandområdet er dog fortsat gældende, indtil de nye statslige vandplaner træder i kraft og vandplanen for Solrød Kommune ultimo 2012 vedtages.

Lokalplanområdet ligger inden for et område, som er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området, da der ikke er planlægges nye aktiviteter i området, der kan være grundvandstruende.



Kommuneplan 2009-2021 indeholder et hæfte med rammer for lokalplanlægningen.

Hæftet er at finde på vores hjemmeside www.solrod.dk.

Kommuneplan 2009-2021

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 603.

Følgende rammer gælder for den del af rammeområde 603, der omfatter denne lokalplans afgrænsning:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for områderne, skal sikre:

- at området anvendes til boligformål, daginstitutioner og skole. Området kan desuden i begrænset omfang anvendes til detailhandel, liberalt erhverv, mindre kontor- og serviceerhverv samt til en S-togsstation med tilhørende p-plads.
- at dagligvarebutikker max. må have et areal på 1.000 m².
- at udvalgswarebutikker max. må have et areal på 500 m².
- at det samlede etageareal til detailhandel inden for området max må være 1.500 m².
- at antallet af boliger inden for Trylleskov Strand som en helhed ikke overstiger 800 (inkl. Trylleskovparken).
- at grunde skal kunne udstykkes med en minimumsstørrelse på 250 m² til tæt-lavt byggeri
- at der gives mulighed for eksperimenterende bebyggelse
- at bebyggelsen kan opføres i op til følgende højder: 2 etager indtil 40 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige skel. 3 etager i afgrænsede dele af resten af området.
- at bebyggelsesprocenten for tæt-lavt boligbyggeri ikke overstiger 45
- at bebyggelsesprocenten i et etageboligområde ikke må

- overstige 65 %
- at mindst 20 % af Trylleskov Strand anvendes til friarealer af forskellig karakter, fælles for området
- at den nye bydel skal have egen adgangsvej fra anlægsfasens start

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

Boligø 17 er i Helhedsplanen for Trylleskov Strand udlagt til en blandet boligform med varieret bygningshøjde fra 1 – 3 etager og en samlet bebyggelsesprocent på 65. Hensigten med planen er, at der skal bygges tæt på boligøen, men at der er direkte adgang til friarealer der er fælles for hele byområdet.

I denne lokalplan er bebyggelsen på boligø 17 mere adskilt i en to etages rækkehusbebyggelse og en tre etages lejlighedsbebyggelse. Det er vurderet, at den samlede bebyggelsesprocent derfor kan være 65 % og at lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Rammelokalplan 603.2 for den nye bydel, Trylleskov Strand

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

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

Spildevandsplan

Bebyggelsen skal kloakforsynes af Solrød Spildevand A/S.

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 boligø skal derfor overholde den afløbskoefficient, der er fremsat af kommunen.

På boligø 17 kan etableres tæt-lav- og etagebebyggelse, der må have en maksimal afløbskoefficient på 0,6 i henhold til masterplanen for Trylleskov Strand. Alt spildevand og overfladevand skal afledes efter en samlet masterplan for Trylleskov Strand.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen i byzone. I henhold til planlovens § 16, stk. 4, skal der inden for kystnærhedszonen redegøres særligt for bebyggelses højde og visuelle

påvirkning af området.

Kyststrækningen i Solrød Kommune er karakteriseret ved, at kun bebyggelser i første række mod vandet markerer kystlinien. Den øvrige bebyggelse er skjult af træbeplantning. Ændringer der muliggøres af denne lokalplans bestemmelser, vil ikke kunne ses fra kysten.

Fortidsminder

Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige kulturhistoriske interesser. Køge Museum har tidligere foretaget arkæologiske prøvegravninger af hele Trylleskov Strandområdet. De områder der er af arkæologisk interesse er undersøgt nærmere. Bygherren eller den for hvis regning jordarbejdet skal udføres, kan forud for igangsætning af arbejdet anmode Køge Museum om en udtalelse

Findes der i forbindelse med jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Køge Museum.

Forsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Solrød Vandværk. Lokalplanområdet kloakforsynes af Solrød Spildevand A/S.

Trylleskov Strand skal i følge kommunens varmforsyningsplan forsynes med fjernvarme. Byrådet er dog forpligtet til at skulle dispensere, når ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse (dvs. bebyggelsen opfylder bygningsreglementets krav til lavenergibebyggelse), jf. planlovens § 19, stk. 4.

Forsyning med el, telefon, internet, radio og tv sker fra forsyningsselskaber i området.

Forhold til byens andre funktioner

Vej-, og parkeringsforhold

Der vil blive vejadgang til boligøen fra Fåreager, som vist på kortbilag 2, og 3.

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

På boligøen udlægges lokalveje i en bredde på 6 m. Da boligøens lokalveje bliver anlagt som blinde veje, etableres vendepladser på de enkelte boligøer. Disse vendepladser skal udformes og dimensioneres efter princippet, som vist på planbilag 3 og 4.

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

Parkering bliver etableret som fælles p-plads på boligøens lokalveje.

Støj

I forbindelse med udbygning af den nye bydel Trylleskov Strand, etableres der en op til 11 m høj støjvold langs Køge Bugt motorvejen, som skal sikre at støjniveauet på opholdsarealerne ikke overstiger de grænseværdier, der fastsættes af Miljøstyrelsens (eller anden lovgivende myndigheds) til enhver tid gældende støjgrænser. Herudover skal bygherren sørge for, at bygningerne er isoleret, så de indvendigt overholder de i det gældende bygningsreglementet fastsatte støjgrænser.

Forurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som muligt forurenet og har hidtil været anvendt til landbrug. Det antages derfor, at området ikke er forurenet.

Skoledistrikt

Lokalplanområdet ligger inden for Munkekærskolens skoledistrikt. Afstand til skolen langs Markstien ca. 1.000 m.

Miljømæssige forhold

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

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

Dette lokalplanforslag giver mulighed for, at der opføres tæt-lav bebyggelse og etageboliger.

Lokalplanforslaget ændrer ikke på de bestemmelser, der fremgår af Lokalplan 603.2 – Den nye bydel Trylleskov Strand. I forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 603.2, blev der udarbejdet en strategisk miljøvurdering og det er Byrådets vurdering, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af dette lokalplanforslag.

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. 603.7
Boligø17 i Trylleskov Strand

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 at give mulighed for, at der kan opføres tæt-lav boliger og etageboliger på boligø 17 i Trylleskov Strand
- 1.2 at sikre, at boligerne opfylder de arkitektoniske og planmæssige intentioner i Helhedsplanen for Trylleskov Strand.
- 1.3 at definere principperne for boligøens interne vejbetjening.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter samlet 9388 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 er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse i 2 etager og etagebebyggelse i maksimalt 3 etager, samt tilhørende tekniske anlæg.
- 3.2 Der er bopælspligt i lokalplanområdet.
- 3.3 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 og lignende.

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 som vist på udstykningsplanen, kortbilag 1.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Veje

Vejadgang til boligø 17 skal ske fra Fåreager, som vist på kortbilag 2 og 3.

Udlæg af veje og vendepladser, fremgår af lokalplan kortbilag 3 og 4.

Boligøens lokalveje anlægges i 6 meters bredde. Der, hvor der er p-pladser, skal kørebanen være 7 m bred. Der skal etableres vendeplads for enden af de to interne veje på boligøen. Vendepladserne skal dimensioneres som vist på kortbilag 3 og 4.

5.2 Stier

Stier imellem rækkehus rækkerne skal have fastbelægning i en bredde af 2,80 m frem til sidste hus hovedindgang eller havedør, så de kan fungere som brandveje. Minimum 1 m af bredden skal etablere med fast belægning. Resten af bredden kan bestå af armeret græs. Der skal etableres minimum 4 interne stiforbindelser, der direkte forbinder boligøen med det omkringliggende grønne landskab.

5.3 Parkering

Der skal udlægges areal til 1,5 p-pladser pr. tæt-lav bolig og 1 p-plads pr. etagebolig.

Alle parkeringspladser skal udlægges som fælles p-pladser langs de interne veje.

Der skal etableres 2 handicap p-pladser. Der skal etablere flere hvis behovet opstår.

Parkeringspladserne skal belægges med armeret græs, således at nedsivning af regnvand er muligt. P-pladserne skal afskærmes af en grøn hæk, hvor de ligger direkte op mod boligernes primære opholdsarealer.

Parkeringsarealer skal være belyste. Lysarmaturene må ikke blænde ind i boligerne.

Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkeringspladser med cykelstativer og eller cykelrum ved etageboligerne, svarende til det forventede antal beboere, dog minimum 2 pladser pr. bolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Boligøen skal etableres som 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 en beregning af et gennemsnit af en række punkter på boligøens periferi/matrikulære skel. Hertil lægges 0,7 til 1,0 m. Intet punkt af plintens kant må ligge lavere end det naturlige terræn eller mere end 1 m over det naturlige terræn.

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

- 6.1 Bebyggelsesprocenten skal være mellem 60 % og 65 % for boligøen som helhed.
- 6.2 Etagebygningerne må maksimalt være 3 etager med en maksimal bygningshøjde på 11 m over et fastsat niveauplan. Undtaget herfra er elevatorårne, som kan have en større højde, hvis det er teknisk begrundet.
- 6.3 Tæt-lav bebyggelse må være 2 etager, med en maksimal bygningshøjde på 7,5 m over et fastlagt niveauplan.
- 6.4 Tagets vinkel med det vandrette plan må maksimalt være 10 grader. Tage skal have en ensidig hældning.
- 6.5 Der kan etableres tagterrasser svarende til 2. sals højde på etagehusene.
- 6.6 Der må opføres et udhus ved hvert rækkehus. Udhusene skal være ens og med materialer og farver, der er afstemt med bebyggelsen i øvrigt.
- 6.7 De principielle byggefeltet for rækkehuse og etagehuse er vist på kortbilag 3.
- 6.8 Bebyggelsen kan placeres helt ud til plintens (boligøens) kant, under forudsætning af, at redningsvejene er sikret.
- 6.9 Tæt-lav boliger kan have en dybde på op til 12,5 m. Den enkelte boligenhed i etageboligbebyggelse kan have en dybde op til 10 m.

§ 7 Bebyggelsens udseende

- 7.1 Facaders fremtræden:
Helhedsindtrykket af bebyggelsen skal være sorte eller mørkegrå facader. De sorte/mørkegrå flader kan brydes



- af partier i andre farver og materialer.
Det sorte/mørkegrå materiale skal være skifer- eller eternitplader eller matlakeret metal.
- 7.2 Tagbeklædning:
Tagbeklædningen skal være sort eller gråt tagpap.
Taghætter skal være sorte. Andre tekniske anlæg på tagene skal samles i et bygværk, så det fremstår som en integreret del af arkitekturen.
- 7.3 Vinduesudformning:
Vinduesrammerne skal hvid, sorte, mørk grå eller natur.
- 7.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger
- 7.5 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, så de fremstår som en integreret del af arkitekturen.
- 7.6 Skiltning:
Områdets karakter som boligområde ikke må ændres, og der ikke må derfor ikke reklameres i området.
Skiltning for eventuelle klinikker eller liberale erhverv må kun være henvisningsskilte, ikke reklameskilte. Skiltene må max. have en størrelse på 21 x 30 cm (A4).
Løse skilte som klapsskilte og flag må ikke anvendes.
- 7.7 Materialer og farver for småbygninger
Affaldsrum/affaldsgårde skal opføre i træ og/eller metal.
Farverne kan være 1-2 af følgende overflader: mørk grøn, natur, sort, grå, galvaniseret eller rustfarvet som cortenstål.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Der skal etableres fast belægning frem til alle hoveddøre og være niveaufri adgang.
- 8.2 Træer over 12 meter eller træer som er til stor gene for naboerne skal fældes eller beskæres, hvis ejerlavet for Trylleskov Strand kræver det.
- 8.3 Boligforeningen kan kræve træer og buske fældet eller beskåret, hvis deres skyggevirkning ødelægger den til sigtede udnyttelse af solvarme.
- 8.4 Oplagspladser til dagrenovation og genbrugsøer skal etableres i henhold til de til enhver tid gældende regulativer for boligområder i Solrød Kommune. Oplagspladser og genbrugsøer placeres som vist på kortbilag 3.
- 8.5 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede køretøjer samt både, joller og lignende må ikke opbevares på boligens fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

- 8.6 Imellem de enkelte tæt-lav boliger kan der plantes en hæk, opsættes espalier eller lignende med en maksimal højde på 180 cm på de første 3 m ved husets facade, og derefter maksimalt 140 cm. Dog under hensyntagen til lysfald for at sikre passiv solvarme.

§ 9 Tekniske forhold

- 9.1 Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk a.m.b.a.
- 9.2 Bygningerne skal opføres så de overholder kravene til lavenergibygning klasse 2015 (jf. bygningsreglement 2010).
- 9.3 Der er mulighed for tilslutning til fjernvarmenettet.
- 9.4 Ledninger til el, telefon, antenner og ligningen 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. Maksimal afløbskoefficient i lokalplanområdet er 0,6. Regnvandet skal i henhold til Masterplanen ledes til sø/bassin nr. 2.
Der skal etableres sandfang og olieudskiller til afledning af regnvand fra de befæstede arealer.

§ 10 Afskærmende foranstaltninger

Støjafskærmning:

I forbindelse med udbygning af den nye bydel Trylleskov Strand, etableres der en op til 11 m høj støjvold langs Køge Bugt Motorvejen, som skal sikre at støjniveauet på opholdsarealerne ikke overstiger de grænseværdier, der fastsættes af Miljøstyrelsens (eller anden lovgiven myndigheds) til enhver tid gældende støjgrænser. Herudover skal bygherren sørge for, at bygningerne er isoleret, så de indvendigt overholder de i bygningsreglementet fastsatte støjgrænser.

§ 11 Medlemskab af ejerlav

Der er oprettet et fælles ejerlav med medlemspligt for alle grundejerforeninger/ejere af storparceller i Trylleskov Strand, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber. Ejerlavet har til formål at drive og vedligeholde alle fælles anlæg, som ligger uden for storparcellerne/boligøerne, så som friarealer, den visuelle og rekreative funktion af vandhuller og småsøer, private fællesveje og stier.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

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

§ 13 Aflysning af lokalplan.

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

§ 14 Lokalplanens 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.

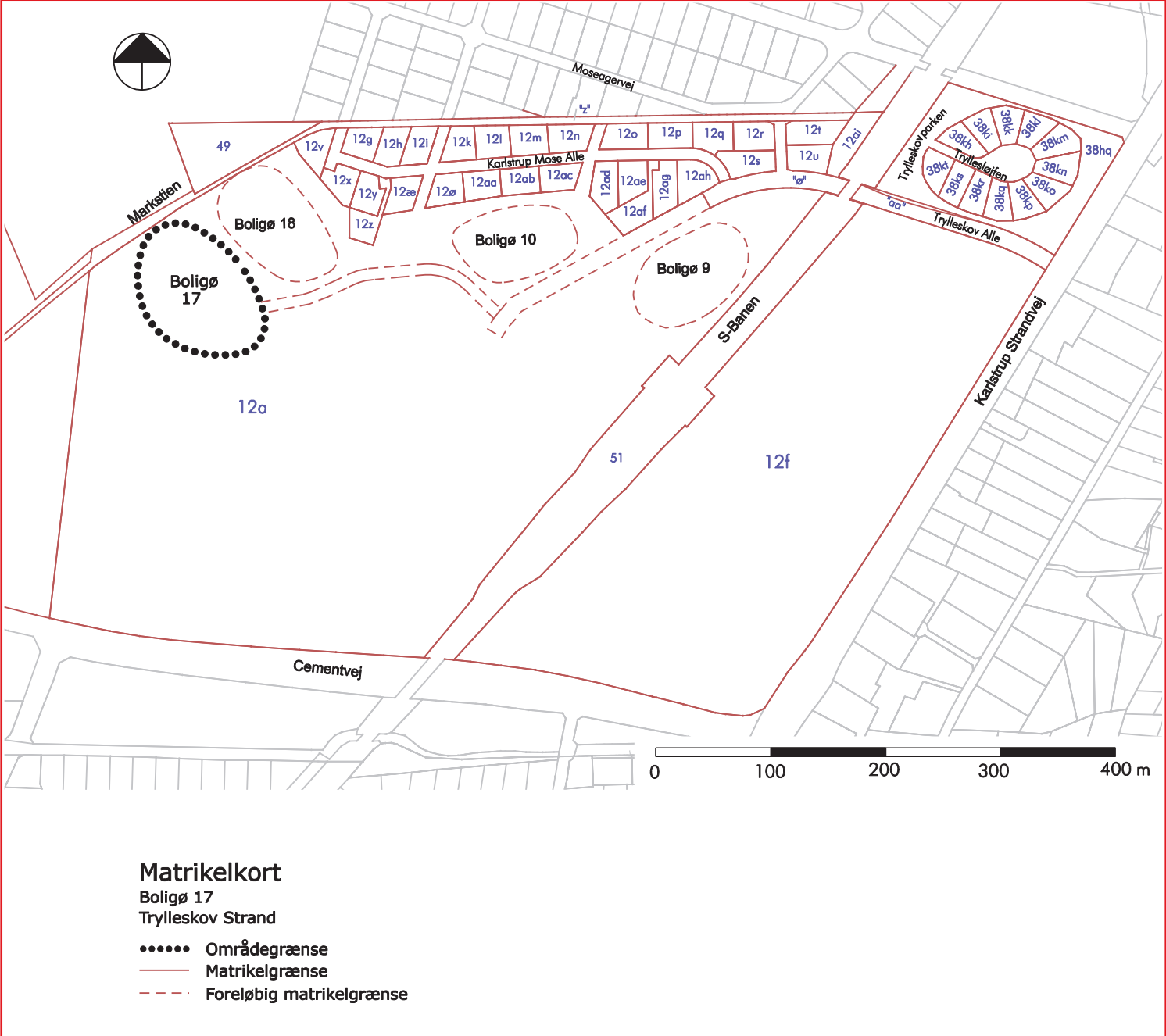
Solrød Byråd den 20. juni 2011

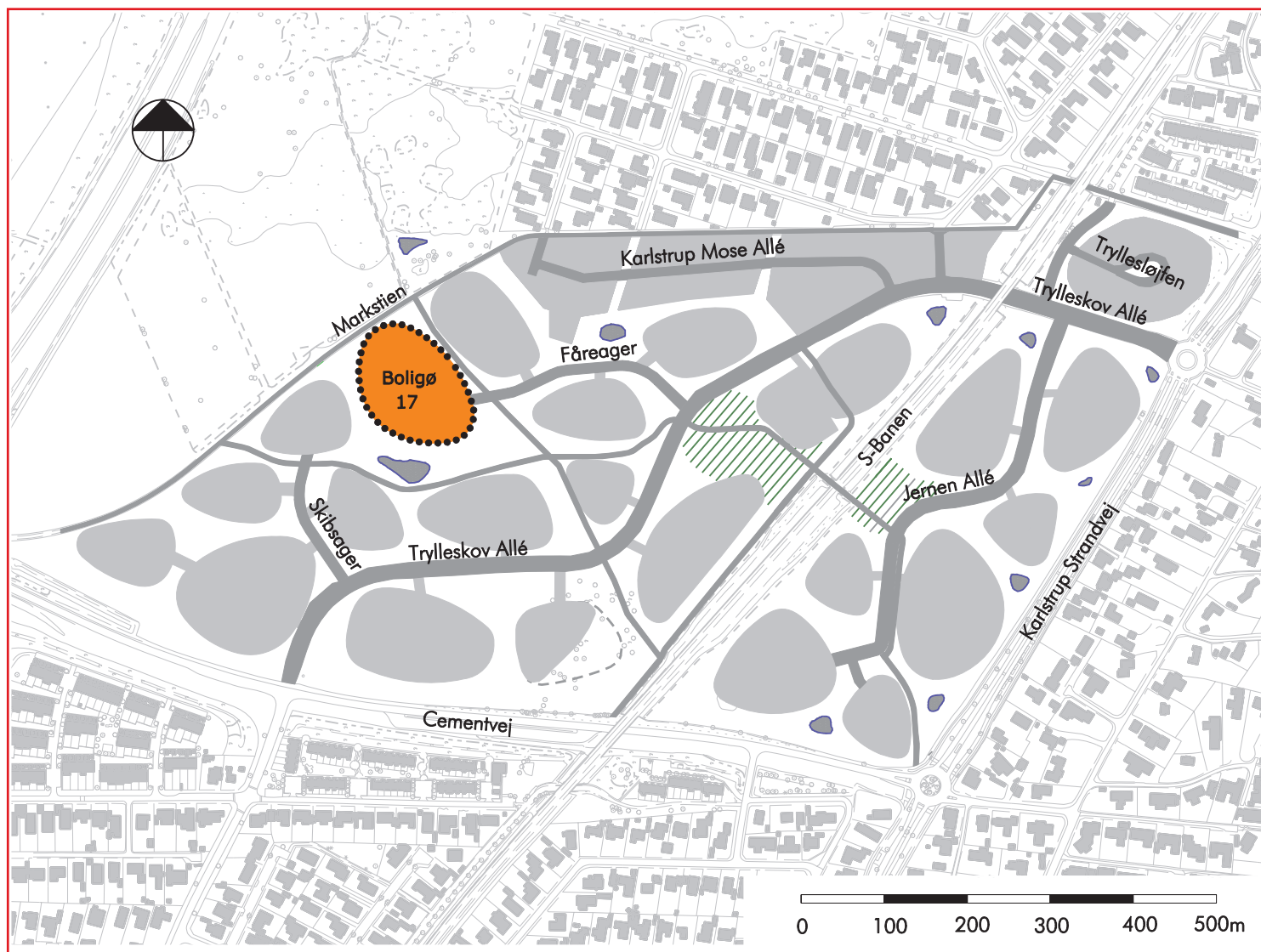


Niels Hørup
Borgmester



Henrik Winther Nielsen
Administrerende direktør





Oversigtskort

Bolig 17

Tæt-lav og etage boliger

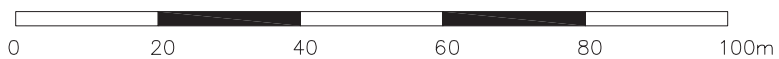
Trylleskov Strand

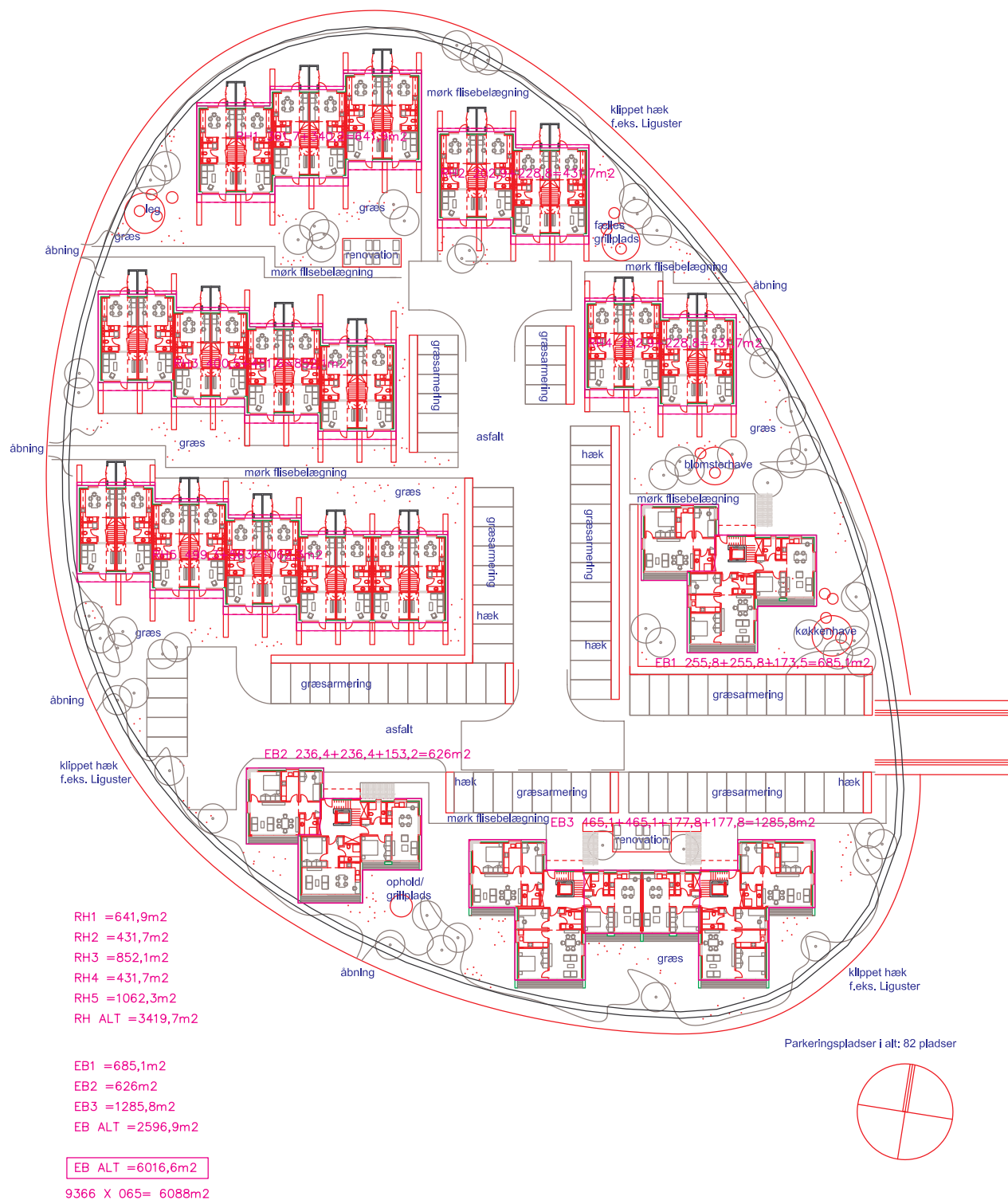
..... Områdegænse



Arealanvendelse

Boligø 17 Trylleskov Strand





Principiel bebyggelsesplan

Boligø 17 Trylleskov Strand



Illustrationsplan Boligø 17 Trylleskov Strand

**Lokalplanen er udarbejdet af
Teknisk Administration
Team Plan og Byg
Solrød Kommune
2680 Solrød Strand**

teknisk@solrod.dk

**Forslaget har været fremlagt
til offentlig høring i perioden
fra den 4. marts 2011 til den
2. maj 2011.**

**Lokalplanen er offentligt be-
kendtgjort den 1. juli 2011**

**Lokalplanen er udarbejdet af
Teknisk Administration
Team Plan og Byg
Solrød Kommune
2680 Solrød Strand**

teknisk@solrod.dk

**Forslaget har været fremlagt
til offentlig høring i perioden
fra den 4. marts 2011 til den
2. maj 2011.**

**Lokalplanen er offentligt be-
kendtgjort den 1. juli 2011**