

Lokalplan nr. 603.9

Rammelokalplan for Trylleskov Strand

og tillæg nr. 14 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	3

Redegørelse 5**Bestemmelser**

§ 1	Lokalplanens formål	14
§ 2	Område og zonestatus	14
§ 3	Områdets anvendelse	15
§ 4	Udstykning	16
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	16
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 8	Ubebyggede arealer	18
§ 9	Tekniske forhold	18
§ 10	Afskærmenden foranstaltninger	19
§ 11	Medlemskab af ejerlav og foreninger.	19
§ 12	Forudsætning for ibrugtagning	20
§ 13	Aflysning af lokalplan	20
§ 14	Lokalplanens retsvirkninger	20
§ 15	Vedtagelsespåtegning	20

Kortbilag

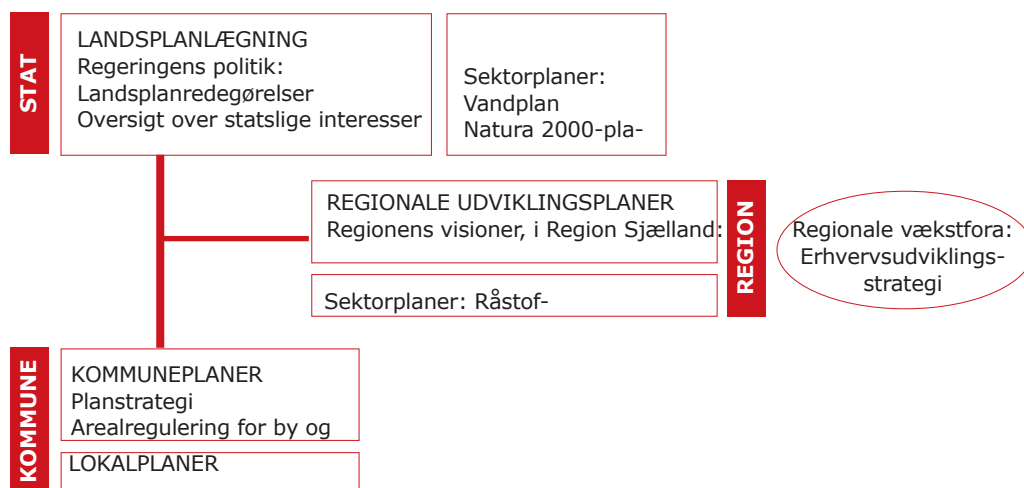
Kortbilag 1	21
Kortbilag 2	22
Kortbilag 3	22
Kortbilag 4	22

Planlovsystem 2013

Kommunens planlægning er underlagt både den statslige og regionale planlægning.

**Kommunplan tillæg nr. 14 til
Kommuneplan 2013-2025**

Side 25 - 28



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 lokalplanfor-slag.

Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal sendes i offentlig høring for at sikre borgernes indflydelse. Høringen varer mindst 8 uger.

Efter høringsfristens udløb behandler Byrådet de kommentarer og bemærkninger, der er indkommet fra borgere og myndigheder i høringsperioden.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, bekendtgøres dette 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 retlige spørgsmål. Solrød Kommune videresender eventuel klage til Planklagenævnet sammen med kommunens bemærkninger til sagen.

En eventuel klage skal sendes via Klageportalen, der findes på www.borger.dk eller www.virk.dk, hvor du logger på som du plejer, typisk med NemID. Klagen sendes via Klageportalen til den

myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Hvad kan der klages over

Du kan klage over retlige spørgsmål, f.eks. hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen.

Du kan derimod ikke klage over, at kommunen, efter din opfattelse, burde have truffet en anden afgørelse, f.eks. over kommunens skøn, dvs. når kommunen kunne vælge mellem flere forskellige afgørelser.

Hvem kan klage

Enhver der har retlig interesse i sagens udfald, f.eks. ansøgere, naboer, omboende, lokalforeninger (grundejerforeninger, vejlaug) og andre, som er omfattet af en retlig interesse eller er part i sagen.

Frist for at klage

Klagefristen er 4 uger fra den dato afgørelsen er meddelt.

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder fra den dato afgørelsen er meddelt.

Gebyr

For behandling af klager, der indbringes for nævnet, herunder anmodninger om genoptagelse, betaler klager et gebyr. Gebyrets størrelse differentieres, alt efter om klager er en borger eller en virksomhed/organisation.

Privatpersoner skal betale gebyr på 900 kr.

Virksomheder og organisationer skal betale gebyr på 1.800 kr.

Klagegebyret opkræves af Planklagenævnet. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet.

Gebyret skal indbetales, inden for en af Planklagenævnet fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis:

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvist medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Indgives flere klager over samme afgørelse, opkræves der et gebyr for hver selvstændig klageskrivelse.

Hvis flere klageberettigede indgiver en samlet klage, betales ét klagegebyr. Hvis blot en af klagerne er en virksomhed eller en organisation opkræves 1.800 kr.

Redegørelse for lokalplanen

Lokalplanens baggrund

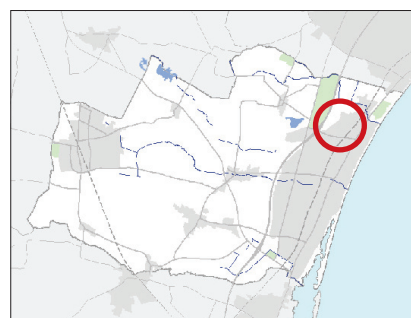
Solrød Kommune ønsker at fortsætte udviklingen af den nye bydel Trylleskov Strand. I den første rammelokalplan for bydelen (603.2) fra august 2007, var der udlagt et stort areal til skoleformål. Skolebyggeriet er opgivet til fordel for en fortsat udvikling og udbygning af Munkekærskolen. I stedet bygges der boliger og etableres en legehavn på det pågældende areal. I Lokalplan 603.2 er der højest mulighed for bebyggelse i op til 3 etager. Men denne rammelokalplan åbnes der mulighed for at boligø 3 kan bebygges med 3 etager + 1 penthouseetage. Boligø 6 og 7 kan bebygges med punkthuse i 4 etager + 1 penthouseetage. På boligø 16 kan der opføres 3 etager + en halv etage med hemse. På de øvrige ubebyggede boligøer er der også mulighed for at etablere tagterrasser med elevator-/og trappetårn.

I medfør af Solrød Kommunes kommuneplantillæg for skiltning, åbnes der med denne lokalplan mulighed for at opstille en pylon for bydelens butikscenter ved rundkørslen mod Cementvej og mod rundkørslen ved Karlstrup Strandvej.

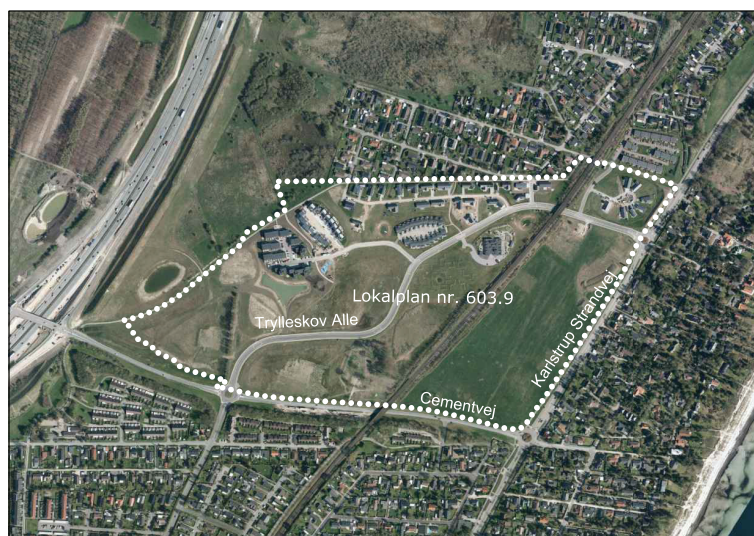
I løbet af de år bydelen har været under udvikling, er nogle dele af den oprindelige plan skrinlagt, og nye muligheder er opstået. Den endelige arealanvendelse bliver nu fastlagt i denne reviderede rammelokalplan samt det tilhørende kommuneplantillæg nr. 14 til kommuneplan 2013 - 2025. Se kommuneplantillægget side 26.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget og kommuneplantillæg nr. 14 har været i offentlig høring fra den 29. november 2016 til og med den 24.



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Lokalplanområdets placering i nærområdet.

januar 2017. Der er i høringsperioden indkommet et høringssvar fra Bane Danmark, som omhandler at anvendelsen "S-Banefor-målet" skal nævnes specifikt. Desuden skal det fremgå af lokalplanen at baneterrænet ikke er en del af bydelens friareal, og at der derfor skal hegnes langs S-banens matrikulære grænse. Disse bemærkninger er indarbejdet i lokalplanen.

Lokalplanområde

Lokalplanområdet for den nye bydel Trylleskov Strand, kan rumme op til 800 boliger. Foruden boliger er der opført en integreret daginstitution "Tryllehytten", og der opføres en dagligvarebutik. Der er i begrænset omfang 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.

Eksisterende forhold

Trylleskov Strand ligger på den tidligere Jernvejsgårds jorde og er med sine 40 ha. i byzone imellem Karlstrup Strandvej og Markstien det største byudviklingsareal i Solrød Kommune. Der er ved denne lokalplans vedtagelse opført ca. en trediedel af bydelen og ca. en trediedel er under opførelse. Daginstitutionen Tryllehytten har været i drift i nogle år.

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 er en ny type haveby. Bebyg-

gelsen 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 boligøerne skal byde på varierede boligtyper som parcelhuse, tæt/lav boliger og etageboliger. Bebyggelsen skal variere i farve og højde, så hver af boligøerne fremstår med sit særpræg. Langs strandvejen vil det dog være muligt at opføre en mere ensartet parkbebyggelse.

Der skal være mulighed for eksperimenterende byggeri, f.eks. med tagterrasser, så man fra et lille privat areal kan nyde solen og kigge ud over området.

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, trafikplanlægning m.m.

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

Vandplan 2009-2015

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

Solrød Kommune har i oktober 2015 vedtaget handleplaner for, hvordan miljømålene skal nås.

Lokalplanområdet ligger inden for et område, som er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet skal beskyttes. Lokalplanens bestemmelser er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

Kommuneplan 2013-2025

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 603

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

Anvendelse:

Boligformål (åben-lav, tæt-lav og etageboliger), daginstitutioner og menighedshus.

Området kan desuden i begrænset omfang anvendes til



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

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 et plan max 45, og for tæt-lav boliger i to og tre plan 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 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.

Generelle 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 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.

Rammelokalplan

Området er i forvejen omfattet af lokalplan 603.2 som er en rammelokalplan for hele Trylleskov Strand. Med denne lokalplan aflyses "Lokalplan 603.2 for Den nye bydel Trylleskov Strand" i sin helhed og erstattes af nærværende lokalplan 603.9 samt de mere detaljerede lokalplaner der allerede er vedtaget og som fremgår af kortbilag nr. 2 bagerst i lokalplanen.

Helhedsplan

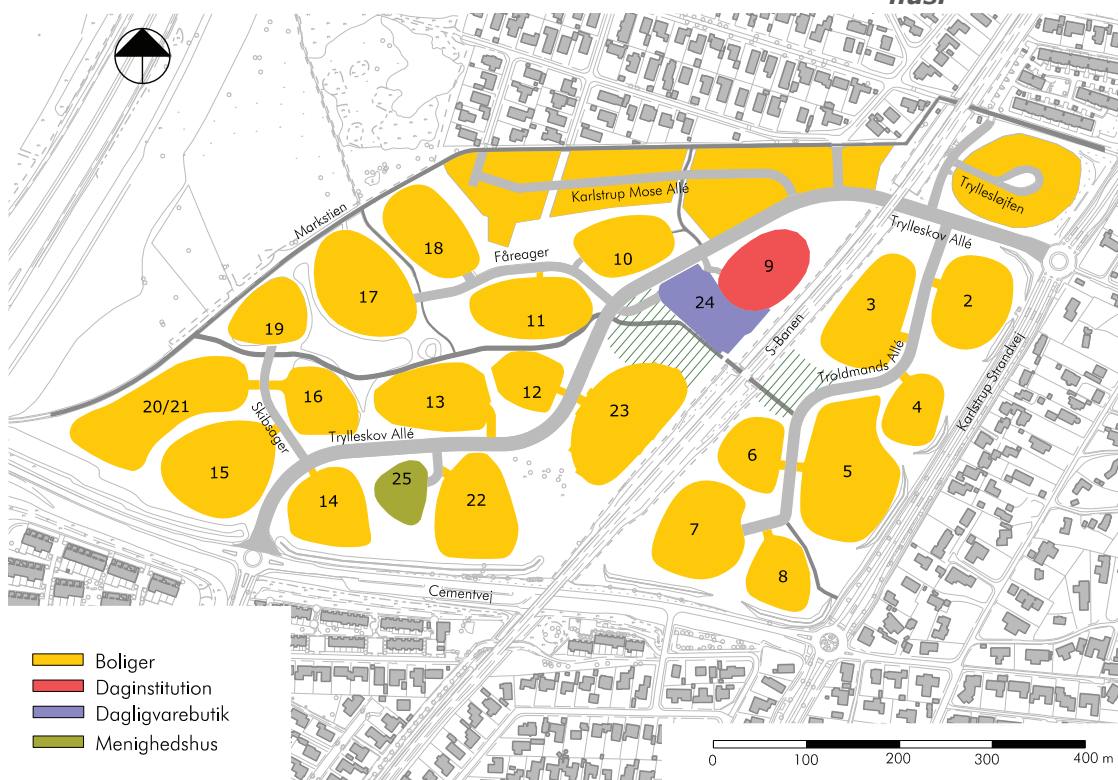
Helhedsplanen for bydelen Trylleskov Strand består af:

- **Bebyggelsesplan med arealanvendelse 2016**
- **Landskabsplan 2016**
- **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 2016

Viser vejstruktur og boligøerne samt beliggenhed af børnehaven, det kommende supermarked og menigheds-hus.





Landskabsplan 2016.

På denne plan vises strukturen i hele bydelen, med parcelhusudstykningsen, boligøer, veje, stier, småsøer og beplantning.

Kvalitetsprogram 2010

Kvalitetsprogrammet er et hæfte på 51 sider, der viser intentionerne for bydelen Trylleskov Strand. Se kvalitetsprogrammet på www.solrod.dk



Masterplanen 2010

Fastlægger den præcise beliggenhed af alle veje, ledninger, bebyggelser og søer i terrænet. Planen kan ses i Teknik- og miljø, på Solrød Rådhus.



Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og de 30 ha. hvor der er udlagt bebyggelser ligger i by-zone. I henhold til planlovens § 16, stk. 4, skal der inden for kystnærhedszonen redegøres særligt for bebyggelses højde og visuelle påvirkning af kysten.

Bebyggelsen i bydelen Trylleskov Strand bliver på maksimalt 4 etaget + tagterasse med elevator-/og trappe tårn.

Kyststrækningen i Solrød Kommune er karakteriseret ved, at kun bebyggelse i 1. række mod Køge Bugt samt de høje træer i området markerer sig i kystlinjen. Bebyggelsen bliver ikke synlig fra kysten, da der er villakvarterer med meget høj beplantning, imellem 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 forbinde bydelen til Karlstrup Strandvej og til Cementvej. Trylleskov Allé, og vejen "Trylleskov Parken" er kommuneveje. De øvrige veje i området - Karlstrup Mose Allé, Fåreager og Skibsager og Troldmands Allé samt et par delte adgangsveje er private fællesveje og skal drives og vedligeholdes af de foreninger og ejere der bruger vejene.

Støj

I forbindelse med udbygning af den nye bydel Trylleskov Strand, skal det sikres, at der etableres der afskærmning, så støjen fra de tilstødende veje og jernbaner ikke overstiger de vejledende grænseværdier, der fastsættes af Miljøstyrelsen.

For at skærme mod støjen fra Køge Bugt Motorvejen er der anlagt en op 11 m høj støjvold samt en støjvold på 3 - 4 m langs Cementvej på strækningen imellem Trylleskov Allé og motorvejsbroen. De to støjvolde er forbundet med en støjskærm.

Lokalplanen 603.9 indhold er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser med hensyn til etagehøjder, bebyggelseprocenter for boligø 3, 6 og 7 samt 16. Derfor skal der som forudsætning for denne lokalplan udarbejdes et kommuplantillæg nr. 14, som findes på side 26 i denne plan. Der er etableret bakkeformationer på op til 4 højde langs resten af Cementvej og Strandvejen. Der vil ikke blive opsat støjværn langs S-banen.

Bygningerne skal isoleres, så de indvendigt overholder de i bygningsreglementets fastsatte støjgrænser.

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 regnvandskloaker, vandløb og søer og dermed forebygge oversvømmelser har Solrød Kommune udarbejdet en masterplan for bydelen. Masterplanen indebærer, at regnvand fra tage og fra storparcellerne/boligøernes befæstede arealer skal føres til regnvandssøerne i området. Bygherren skal etablere olieudskiller med sandfang til rensning af vandet før det føres til søen. Olieudskilleren skal etablere på egen matrikel.

Det er vigtigt, at overfladeafstrømningen overholder de forudsætninger, regnvandskloakken er anlagt efter. Lokalplanens bebyggelse skal derfor overholde de afløbskoefficienter, der er fremsat af kommunen. Alternativt skal der etableres forsinkelsesbassin på egen storparcel.

Spildevandsafledning er også fastlagt i Masterplanen.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Af den strategiske miljøvurdering for den samlede bydel Trylleskov Strand fra maj 2007 (afsnit 9.2.1) fremgår det, at en realisering af den fysiske plan for projektområdet ikke vurderes at være i konflikt med drikkevandsinteresser. Der står efterfølgende at ved etablering af trafik anlæg eller lignende skal det sikres, at disse ikke belaster grundvandet med miljøfremmede stoffer, specielt nær ved den nuværende vandindvinding. Det er

på denne baggrund, at der er krav i masterplanen om, at der skal etableres olieudskiller og sandfang for øens overfladevand fra vej og parkeringsareal før det føres til anvist sø.

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.

Lokalplanforslag 603.9 ændrer ikke på de overordnede forhold i forhold til den gældende rammelokalplan 603.2, som er miljøvurderet.

Det er derfor Byrådets vurdering, af lokalplanforslag ikke skal fortages 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 603.9 Rammelokalplan for 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.

Lokalplanen er en rammelokalplan, der fastlægger den overordnede arealanvendelse for bydelen Trylleskov Strand. Der kan ikke opføres bebyggelse på nye storparceller / boligøer uden at der tilvejebringes en ny lokalplan, der specielt omhandler den enkelte bebyggelse. Når en storparcel / boligø har fået sin egen lokalplan, aflyses nærværende lokalplan 603.9 for den pågældende storparcel / boligø.

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 At fastlægge rammebetingelserne for den nye bydel. Det kræver mere detaljerede lokalplaner for de enkelte storparceller/boligøer, før der kan søges byggetilladelser.
- 1.2 At fastlægge/fastholde den overordnede vej- og stisstruktur for området.
- 1.3 At afgrænse områder til byggeri og områder til friarealer på et principielt niveau.
- 1.4 At sikre arealerne imellem og rundt om storparcellerne som bydelens fælles friarealer, og sikre driften og udviklingen af disse friarealer fremover varetages at et ejerlav.
- 1.5 At bydelen skal rumme et varieret boligudbud, bestående af parcelhuse, etagehuse, tæt/lav bebyggelse. Desuden en eller flere butikker, et menighedshus for Karlstrup Kirke samt daginstitutionen Tryllehytten. Der reserveres areal til en S-togsstation med forplads, parkering og der til knyttet byggeri. Der ud over er der mulighed for at indpasse kontor- og serviceerhverv.
- 1.6 At sikre at bydelens arkitektur lever op til helhedsplanen, masterplanen og kvalitetsprogrammet for området, dog således kvalitetsprogrammet typologier kan varieres til andre bebyggelsesformer, så som punkthuse og boligblokke.
- 1.7 At åbne mulighed for at opføre eksperimenterende bebyggelser, f.eks. boliger med tagterrasser.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Rammelokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1

og omfatter følgende matrikler af Karlstrup By og Karlstrup: 12a, 12f, 38hq, 38ku, 49, 7000 aa, 7000ac, 7000ø

og

en del af: 1a, 12bt, 13ø, og 51 (jernbane), 7000z, 7000æ,

samt alle parceller, der efter denne lokalplans vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Matrikelnummer 49 Karlstrup by, Karlstrup Sogn, som ligger vest for markstien er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

- 2.3 Resten af bydelen ligger i byzone, og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Der kan ikke opføres byggeri på de ubebyggede storparceller / boligøer, med mindre der vedtages mere detaljerede lokalplaner for de enkelte bebyggelser.
- 3.2 Det skraverede areal på kortbilag 3 ved stien, der fører under S-togsbanen, kan anvendes til forplads for S-togsstation, parkering, tekniske anlæg og stationsrelaterede byggeri samt op til 3.000 m² detailhandel (inklusive de 1.500 m² som er planlagt med lokalplan 603.24, kontorlokaler og serviceerhverv). Den enkelte butik må højst være 1000 m².
- 3.3 Ved hver af de to rundkørsler ved henholdsvis Karlstrup Strandvej og Cementvej må der opsættes en op til 6 m høj og 1,5 m bred pylon, der henviser til bydelcenter og dagligvarebutik samt et henvisningsskilt til s-togsstation.
- 3.4 Storparcel 9 må anvendes daginstitution eller lignende formål.
- 3.5 Resten af bydelens storparceller / boligøer må kun anvendes til helårsboliger i form af åbent-lavt byggeri og/eller tæt-lavt byggeri og/eller etagebyggeri. Bygningerne kan tillades forhøjet med tagterasserer, trapper- og elevator tårn samt hemse på max. 4,5 m² pr. bolig. Det maksimalt tilladte etageantal for hver enkelt boligø fremgår af kortbilag 3.
- 3.6 Byrådet kan tillade, at der i boligerne drives en sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder.
- 3.7 Alle friarealer, søer og stier imellem storparceller og boligøer skal drives og vedligeholdes som fællesarealer af Ejerlavet Trylleskov Strand. Dog varetages den afløbs-





tekniske drift af søerne af KLAR Forsyning Aps. Friarealerne skal plejes i henhold til Landskabsplan 2016 med tilhørende plejeplan. Se § 8.

- 3.8 Den del af matrikel nr. 51, som er omfattet af denne lokalplan, er udlagt til S-baneformål, og må ikke benyttes som friareal for bydelen. Arealet skal være indhegnet.

§ 4 Udstykning

Fremtidige lokalplaner skal indeholde bestemmelser om udstykning af boligøer / storparceller.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Området vejbetjenes af de kommunale veje Trylleskov Allé og Trylleskov Parken og af de private fællesveje Tryllesløjfen, Karlstrup Mose Allé, Trolldmands Allé, Fåreager og Skibsager. Se kortbilag 3.
- De overordnede stier i eget trassé igennem området fremgår af kortbilag 3. Disse stier skal anlægges i fast ler-/ grusblanding eller asfalt. Derudover kan der etableres klippede/trampede stier igennem bydelens friarealer, hvor der er behov for det.

Parkering:

Der skal etableres 2 p-pladser på egen grund til parcelhuse og minimum 1 gæste parkeringsplads pr. 2 parcelhusgrunde.

Der skal etableres mindst 2 p-pladser pr. tæt-lav bolig. Heraf skal mindst den ene ligge på fællesarealet.

Der skal etableres mindst 1½ p-plads pr. etagebolig. Til små boliger på under 50 m² skal der mindst etableres 1 p-plads.

På alle boligstorparceller skal der etableres en vendeplads for store køretøjer, så som renovationsvogne.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse skal placeres i afgrænsede delområder (boligøer) der hver for sig indrettes med ensartet bebyggelsestype- og højde.

- 6.1 Boligøerne 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. Boligøens terræn skal opfylde 2 krav:
- A) Et gennemsnit af en række punkter på boligøens matrikulære skel beregnes. Hertil lægges mellem 0,7 og 1,0 m.
- B) Intet punkt af plintens kant må ligge lavere

end det naturlige terræn eller mere end 1 m over det naturlige terræn.

Hvis det ikke er mulig at opfylde begge disse krav, fastlægger bygningsmyndigheden plintens højde. Boligøen skal ikke nødvendigvis være flad, terrænet må gerne ligge i flere koter.

- 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, dog skal skråningsanlægget holdes minimum 2 m fra vejskellet til Trylleskov Allé, således at der er plads til en grøft imellem vejen og boligøen.
- 6.3 Der må ikke bebygges inden for følgende byggelinier:
10 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejskel.
25 m fra midte af S-banen. (Det gælder dog ikke for byggeri med direkte tilknytning til S-togsstation og/eller med særskilt tilladelse fra Banedanmark).
25 m fra Cementvejs nordlige vejskel.
Se kortbilag 3.
- 6.4 Bebyggelse i de enkelte boligøer skal reguleres nærmere ved mere detaljerede lokalplaner.
Disse lokalplaner skal inde for delområderne overholde følgende bestemmelser:
Bebyggelsens højde må ikke overstige højder angivet på kortbilag 3, dog kan der som angivet på kortbilaget etableres tagterrasser.
Fremtidige lokalplaner må højst fastsætte disse bebyggelsesprocenter for byggeriet:
- Parcelhuse: 30%
 - Tæt-lavt byggeri i et plan: 45%
 - Etageboliger og tæt/lavboliger i 2 plan: 65%
 - Etageboliger i op til 3 plan + penthouse op til 75%
 - Etageboliger i op til 4 plan + penthouse op til 95%
 - Centerformål (incl. S-togsstation): 60 %
- Mindre bygninger til tekniske formål fælles for bydelen må placeres uden for storparcellerne.
- 6.5 Storparcel 16 må bebygges i 3 etager. Bygningshøjden kan forøges med 3 m på halvdelen af bredden af de underliggende etager for etablering af hemse på max. 4,5 m² pr. bolig.
Bygningernes højde må ikke overstige 14 m.
- 6.6 Der er af hensyn til regnvandsnedsivningen fastlagt nedsivningskoefficienter for hver boligø. Nedsivningskoefficienterne fremgår af Masterplanen for Byudvikling i Trylleskov Strand. Denne afløbskoefficient kan få indflydelse på hvor store dele af boligøen der må befæstes med f.eks. fliser.





§ 7 Bebyggelsens udseende

Bindende bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden skal fastsætte i mere detaljerede lokalplaner for hver enkelt boligø.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer i området skal anlægges og beplantes efter en samlet landskabsplan, som er godkendt af Solrød Kommune. Områderne udlægges som rekreative fællesarealer i form af naturområder med enggræs, søer, krat og træer samt grønne fælder med brugsgræs til ophold. Arealerne må ikke bebygges eller befæstes. Dog kan der etableres: Legepladser, motionsanlæg og opholdsarealer godkendt af ejerlavet og Solrød Kommune. Mindre bygninger til brug for driften af området så som redskabsrum og andre tekniske formål. De i § 3.3 nævte skilte og pyloner.
- 8.2 Der kan etableres en legehav med legeredskaber og opholdsmuligheder ved de høje træer fra den tidligere Jernvejsgaard.
- 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 Imod det omgivende terræn skal der på boligøerne etableres en skærmende beplantning som hæk eller buskads. Beplantningen skal holdes i max. 1,20 m over boligøens terræn.
- 8.5 Der må ikke opbevares både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer eller køretøjer over 3.500 kg på hverken storparcellerne eller de private matrikler.

§ 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 På hver enkelt boligø skal etableres oplagsplads for affald til genbrug. Genbrugsøer skal etableres i henhold til de til enhver tid gældende regulativer for boligområder i Solrød Kommune.
- 9.4 Bebyggelsen skal kloakforsynes af KLAR Forsyning Aps og i henhold til Masterplanen for Trylleskov Strand. Der er separat system for regnvand og spildevand.
- 9.5 Regnvandet fra boligøen skal i henhold til masterplanen

ledes til en af de gravede søer i hehold til Masterplanen. Der skal på boligøerne etableres sandfang og olieudskiller til afledning af regnvand fra de befæstede arealer.

- 9.6 For den eksisterende afløbsledning langs Markstien fastlægges følgende bestemmelser jvf. servitutten tinglyst 21. juli 1957: Et areal på begge sider af ledningen i en bredde af 3 m målt fra ledningen skal friholdes for bebyggelse, belægning og beplantning med træer, ligesom der skal sikres adgang for vedligeholdelses- og reparationsarbejder.

§ 10 Afskærmende foranstaltninger

Følgende støjafskærmning skal bevares:

Støjvold og skærm mod Køge Bugt Motorvejen samt støjvolde langs Cementvej og små bakkeformationer på op til 4 m højde langs resten af Cementvej og Strandvejen på ejerlavets fællesareal.

Der vil ikke blive opsat støjværn langs S-banen.

Bygningerne skal isoleres, så de indvendigt overholder de i bygningsreglementets fastsatte støjgrænser.

§ 11 Medlemskab af grundejerforening, andelsforeninger, lejerforeninger og ejerlav

- 11.1 Der skal for hver enkelt boligø oprettes en grundejerforening eller andels- eller lejerforening med medlemspligt. Foreningers vedtægter og fremtidige ændringer heraf skal godkendes af byrådet.

Grundejerforeningerne og andelsforeningerne og ejerne af udlejningsejendomme skal varetage drift og vedligeholdelse af alle vejarealer og fælles anlæg og arealer på boligøerne samt hækken/beplantningen langs øens kant.

- 11.2 Der er oprettet et fælles ejerlav med medlemspligt for alle grundejerforeninger, andelsforeninger, lejerforeninger og 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.

§ 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" i sin helhed.
- 13.2 Lokalplan 603.5 aflyses for restarealer der er en del af matrikel nr. 12 f.
- 13.3 Indkørslen til Daginstitutionen Tryllehytten, som i forvejen er omfattet af lokalplan 603.4, skal ikke være omfattet af denne lokalplan.
- 13.4 Lokalplan 603.9 aflyses straks for lokalplan 603.15 og lokalplan 603.21.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 14.2 Eksisterende lovlig anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.
- 14.3 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Mere væsentlig afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 15 Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning er ovenstående lokalplan vedtaget administrativt den 27. Marts 2017 på vegne af Solrød Byråd.



Niels Hørup
Borgmester



Henrik Winther Nielsen
Administrerende direktør



Matrikelkort

Rammelokalplan for Trylleskov Strand - OBS!:
Rammelokalplanen omfatter kun de matr. nr. der er nævnt i §2.

- Ydre områdegrense
- Matrikelgrænse
- - - - - Udlagt vej i matriklen
- - - - - Foreløbigt matrikelskel



Boligøer og lokalplaner

Rammelokalplan for Trylleskov Strand - OBS!:

Rammelokalplanen omfatter kun de matr. nr. der er nævnt i §2.

..... Ydre områdegrense

■ Boligøer/områder lokalplanlagt

— Boligøer lokalplan på vej

- - - Ca. placering af Boligø 19

14
603.14

Boligønummer

Lokalplannummer

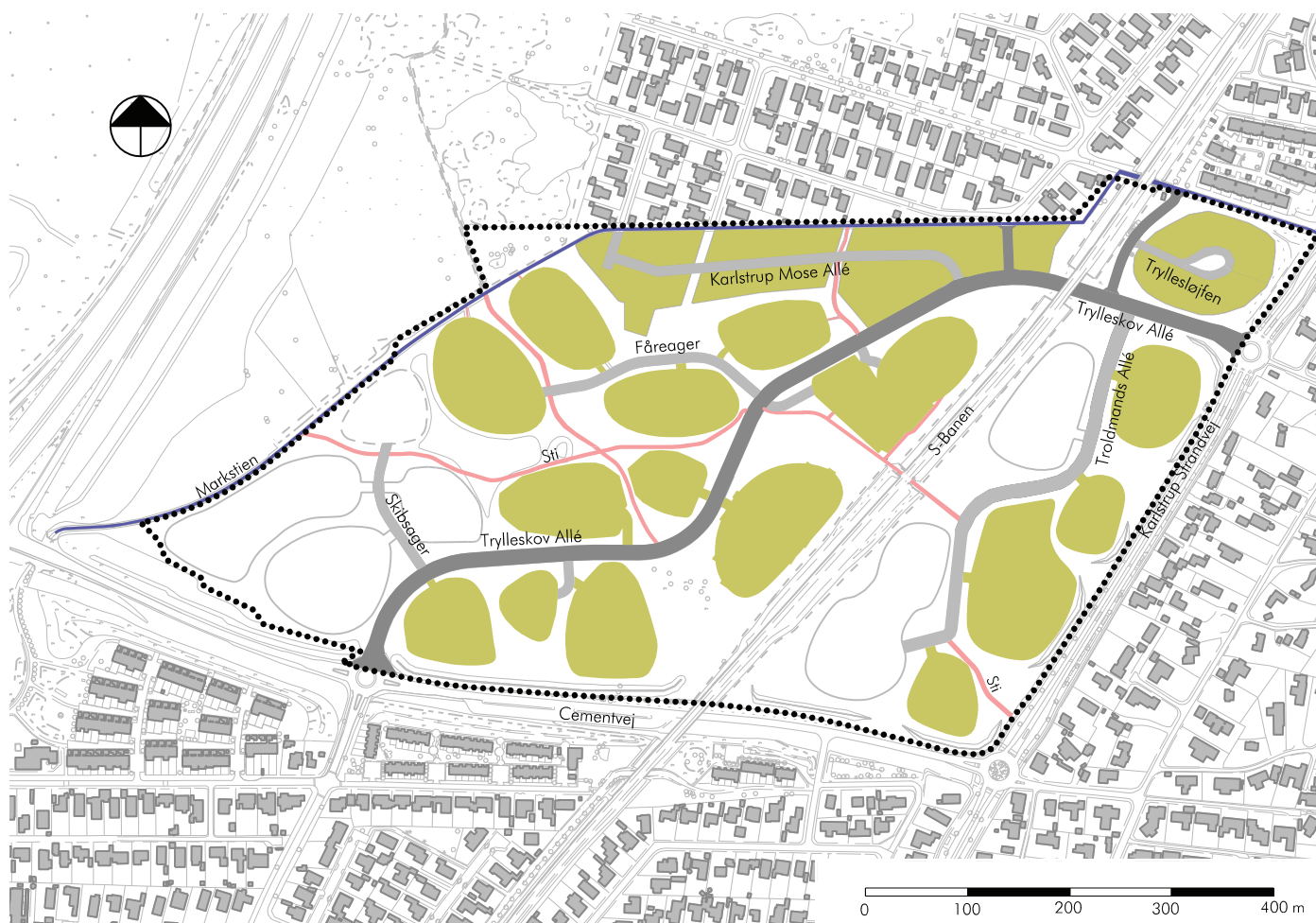


Arealanvendelse og bygningshøjde

Rammelokalplan for Trylleskov Strand - OBS!:

Rammelokalplanen omfatter kun de matr. nr. der er nævnt i §2.

- | | |
|------------------------------------|---|
| Ydre områdegrænse | Boliger i max. 2 etager med tagterrasse |
| Evt. stationsplads og centerformål | Boliger i max. 3 etager + hems |
| Daginstitution | Boliger i max. 3 etager |
| Mulighed for butikker | Boliger i max. 3 etager + penthouse eller tagterrasse |
| Boliger i max. 1 etage | Boliger i max. 4 etager + penthouse |
| Boliger i max. 1½ etager | Byggelinje i henhold til § 6.3 |
| Boliger i max. 2 etage | Pylon for lokalcenter max. 6 m høj |
| | Alternativ placering af pylon |



Vej-og stikategori

Rammelokalplan for Trylleskov Strand - OBS!:

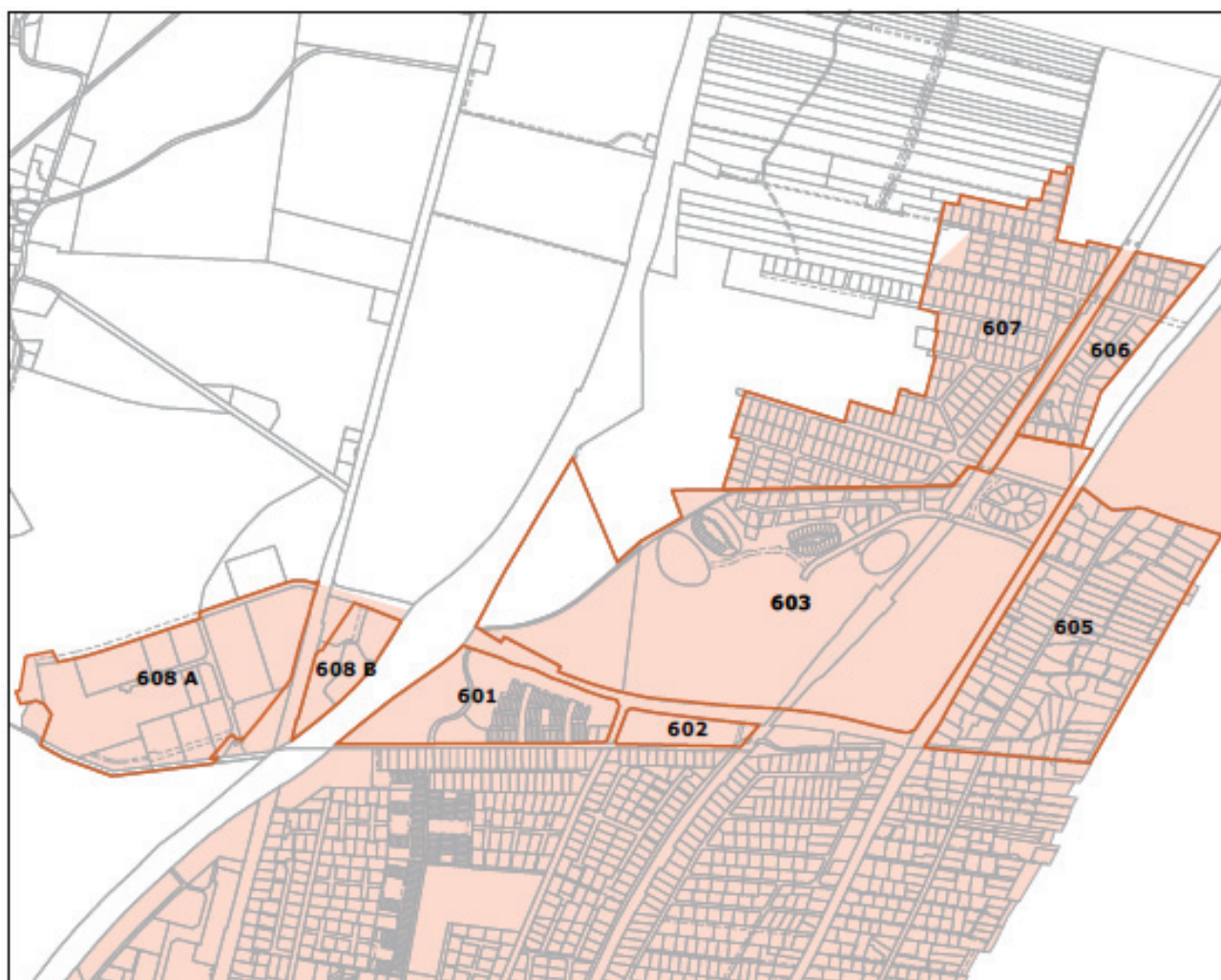
Rammelokalplanen omfatter kun de matr. nr. der er nævnt i §2.

- Ydre områdegænse
- Offentlig vej
- Privat fællesvej
- Offentlig sti
- Privat fællessti

Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013 - 2025

Ændring af bestemmelserne i Rammer for lokalplanlægning
rammeområde 603

På nedenstående kort ses Rammeområde 603, som dækker bydelen Trylleskov Strand, Trylleskov Parken og et areal på ca. 7 ha mellem Markstien og Køgebugt Motorvejen, hvor der er anlagt en støjvold og en sø.



- Byzone
- Landzone
- Rammeområde

Redegørelse for tillæg nr. 14

Solrød Kommune har solgt arealet i mellem Karlstrup Strandvej og S-bane syd for Trylleskov Allé til én bygherre. Bebyggelsen på de 7 storparceller, vil fremstå som et samlet område, men med forskellige boligtyper. Byrådet har besluttet at der kan opføres hvide rækkehuse og dobbelthuse, alle i to plan på de 4 storparceller, der ligger langs Karlstrup Strandvej. På de 3 storparceller der ligger langs banen åbnes der nu mulighed for at opføre etageboliger, med meget store altaner og med penthouseetager hvor der blot er to boliger med altan hele vejen rundt. På de to sydligste storparceller 6 og 7 opføres etagehuse i 4 etager + penthouse etage. På storparcel 3, som ligger nordligst åbnes der mulighed for at opføre 3 etager + penthouse etage eller fælles tagterasse.

For at muliggøre dette byggeri skal rammerne for lokalplanlægning ændres, med hensyn til bebyggelsesprocenter etagehøjder, som angivet på de følgende to sider. Ændringer og tilføjelser er angivet med gult.

I kommuneplanrammerne er der gjort 2 tilføjelser vedrørende detailhandlen i området: Dels at den kommende lokalplan 603.24 for butikscenter kan være fleksibel i forhold til ændringer i lovgivningen for detailhandel, dels en bemærkning om at der nu er vedtaget et kommuneplantillæg nr. 9: Temahæfte om skiltning.

Ændringen af afstanden til Køge Bugt banenes S-togsspor er en

Nedenfor ses skitseprojektet for arealet øst for S-banen



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 etager – max 65. Etageboliger på 3 etager og 3 etager + penthouse – max 75% Etageboliger på 4 etager + penthouse – max 95 % Centerformål: max 60 for centerområdet omkring evt. station under ét. Daginstitutioner: max 35 pr. ejendom.
Antal etager/Bygningshøjde	Øst for S-banen: 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. På resten af arealet øst for banen og syd for fodgængertunnelen under S-banen 4 etager + penthouse. På arealet nord for fodgængertunnelen under banen 3 etager + penthouse eller tagterrasse.
Antal boliger	Max 800 boliger.
Butikkers størrelse	Max 1.000 m² eller den gældende lovgivning for detailhandel.
Detailhandelsramme	I centerområdet omkring evt. station kan i lokalcenter i alt etableres max 3.000 m ² til butiksformål (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 midten af Køge Bugt-banens nærmeste spor (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.

Vedtagelsespåtegning for tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning er ovenstående lokalplan vedtaget administrativt den 27. marts 2017 på vegne af Solrød Byråd.



Niels Hørup
Borgmester



Henrik Winther Nielsen
Administrerende direktør

