

Lokalplan nr. 603.4

Daginstitution og butikker 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- og parkeringsforhold	14
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 8 Ubebyggede arealer	16
§ 9 Tekniske forhold	16
§ 10 Grundejerforening	17
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	17
§ 12 Aflysning af lokalplan	17
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	18
Midlertidige retsvirkninger	18
Retsvirkninger	18
§ 14 Vedtagelsespåtegning	18
Kort	
Kortbilag 1, matrikelkort	19
Kortbilag 2, situationsplan	20
Kortbilag 3, Storparcel 9 og 24	21



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:

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.

Forslag til lokalplan 603.4 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 26. marts til den 21. maj 2010. Borgermøde blev afholdt den 19. april 2010.

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:

Naturklagenævnet
Rentemestervej 8
2400 København NV

Tlf: 72541000
nkn@nkn.dk

Vejledning om gebyrordningen
kan findes på

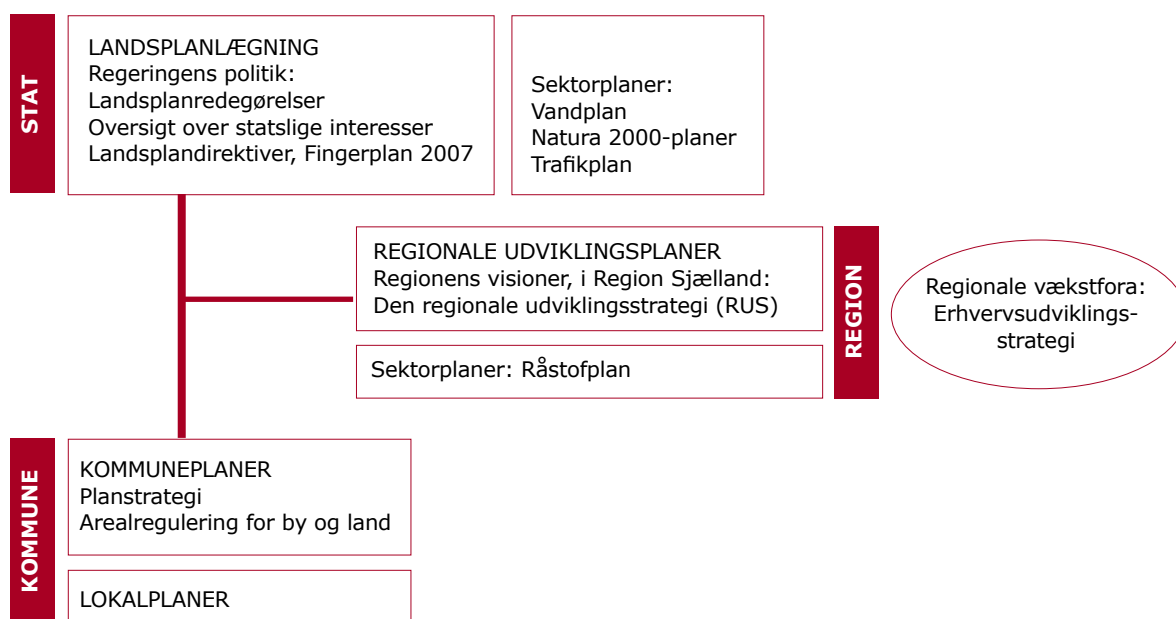
Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagesager, at der indbetales et gebyr på 500 kr., som refunderes, hvis der gives medhold i klagen.

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 opføre en daginstitution til 120 børn med mulighed for udvidelse. Daginstitutionen skal ligge centralt i den nye bydel Trylleskov Strand med stiadgang fra de tilstødende boligområder. Samtidig udlægges der i lokalplanen et areal der kan rumme op til 1.500 m² butik.

Solrød Byråd vedtog den 27. august 2007 rammelokalplan 603.2 for den nye bydel Trylleskov Strand. Rammelokalplanens formål var/er at give mulighed for at etablere en ny bydel med et varieret boligudbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv og daginstitution. Bygningerne skal opføres, så de bliver placeret på en række 'øer' (storparceller) i det grønne landskab, der kommer til at karakterisere Trylleskov Strand.

Rammelokalplanens bestemmelser for storparcel 9 og 24, er ikke præcise nok til at opfylde lokalplanpligten. Denne lokalplan fastsætter de planlægningsmæssige bestemmelser, der sikrer, at der på storparcel 9 og 24 (også kaldet 'øer') kan opføres den ønskede bebyggelse.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er en del af den nye bydel Trylleskov Strand, der på sigt kan rumme mellem 625 og 750 boliger, arealer til detailhandel, kontor- og serviceerhverv samt en dagsinstitution.

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.



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Lokalplanområdets placering i nærområdet.

Arealanvendelse i Trylleskov Strand



- Daginstitution
- Mulighed for butikker
- Boliger i max. 1½ etage
- Boliger i max. 2 etager
- Boliger i max. 3 etager
- Evt. stationsplads og centerformål

Maj 2010

Offentlig høring

Der har været afholdt offentlig høring i perioden fra den 26. marts 2010 til den 21. maj 2010, begge dage medregnet. Der er blevet afholdes borgermøde den 19. april 2010. Der er i høringsperioden kun indkommet et høringssvar, som er fra Køge Museum. På borgermødet fremkom der ikke bemærkninger direkte til lokalplanen.

Den endelige lokalplan er dog ændret sådan at storparcel 9 og 24 ikke hænger sammen med fælles parkeringsareal. Denne ændring er anbefalet af en projektgruppe af medarbejdere fra Solrød Kommune og rådgivende ingeniører og arkitekter som står for planlægningen og opførelse af den integrerede daginstitution. Projektgruppen har vurderet, at det vil give en bedre trafiksikkerhed, hvis de to parkeringsarealer skilles af et grønt bælte.

Eksisterende forhold

Trylleskov Strand er beliggende på den tidligere Jernvejsgårds jorde og er med sine 37 ha. det største byudviklingsareal i Solrød Kommune.

Arealet har hidtil været anvendt til landbrug, men ligger nu brak. 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 moserne omkring lokalplanområdet er der et rigt dyreliv og en meget varieret vegetation.

I dag anvendes den tidligere markvej som forbindelse mellem parcel-husområdet mod nord og Cementvej mod syd. Derudover løber Markstien langs kanten af marken. 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.



Eksempler på sedumtage som består af tørkeresistente mosser og stenurtplanter.

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

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

Daginstitutionen på ca. 1.500 m² bliver opført, så det sikres, at der vil være opholdsarealer på alle sider af bygningen.

Facadematerialerne vil være grå eller sort mursten af høj kvalitet, så området også i fremtiden kommer til at fremtræde harmonisk og gedigent.

Taget bliver etableret som et grønt sedumtag, der vil bidrage til at give bygningen et karakteristisk naturudtryk, der vil kunne ses fra S-banen.

Der vil i forbindelse med daginstitutionen blive udlagt areal til vej, vendeplads og parkering, der skal sikre en tilfredsstillende trafikalt betjening af daginstitutionen.

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 forventes at træde i kraft med udgangen af 2010 og handleplanen for Solrød Kommune efterfølgende vedtages.

Placeringsmulighederne for daginstitutionen 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.

Øen hvor daginstitutionen kan placeres ligger i et område, der er omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Det betyder, at:

- der ved placering af aktiviteter eller anlæg skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.
- der ikke må etableres særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg, med mindre særlige lokaliseringsmæssige hensyn nødvendiggør placeringen. I givet fald må en sådan etablering følges op med krav til indretning, overvågning og drift, som sikrer mod forurening.
- nye grundvandstruende aktiviteter og anlæg på eksisterende virksomheder, institutioner, boligbebyggelser mv. kun kan etableres på skærpede vilkår. De skal endvidere tilstræbes at minimere forureningsrisikoen ved eksisterende aktiviteter og anlæg.

Det er Solrød Kommunes ansvar at sikre grundvandsressourcen mod forurening ved at stille krav til arealanvendelsen i kommune- og lokalplanlægning samt arealadministration i øvrigt. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

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 der gives mulighed for eksperimenterende bebyggelse
- at bebyggelsesprocenten for daginstitutioner ikke overstiger 35
- at den nye bydel skal have egen adgangsvej fra anlægsfasens start
- at der skal etableres støjdempende foranstaltning mod Køge Bugt Motorvejen.

Herudover gælder også de generelle rammer, som findes i Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.



Kommuneplan 2009-2021 indeholder et hæfte med rammer for lokalplanlægningen. Hæftet er at finde på vores hjemmeside www.solrod.dk.

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

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 Strand-området. 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 og med el fra SEAS-NVE.

Lokalplanområdet kloakforsynes af Solrød Spildevand A/S og skal ifølge kommunens varmemforsyningsplan forsynes med fjernvarme.

Uanset lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmemforsyning, er Byrådet 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 af forbindelse til telefon, internet, radio og tv sker fra forsyningsselskaber i området.

Forhold til byens andre funktioner

Vej-, og parkeringsforhold

Der vil blive vejadgang til daginstitutionen via Trylleskov Allé, der fungerer som den primære vejadgang til bydelen 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 fra Cementvej.

På selve øen der skal rumme daginstitutionen bliver der udlagt areal til vej, vendeplads og parkering, der skal sikre en tilfredsstillende trafikal betjening af daginstitutionen.

Støj

I forbindelse med udbygning af den nye bydel Trylleskov Strand, skal det sikres, at der etableres afskærmning, så støjen fra de stærkt trafikerede veje og S-togsbanen ikke overstiger de grænseværdier, der fastsættes af Miljøstyrelsens (eller anden lovgivende myndigheds) til enhver tid gældende grænser for trafikstøj.

For at skærme mod støjen fra Køge Bugt Motorvejen etableres der en op 11 m høj støjvold langs denne.

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. Øen hvor daginstitutionen opføres, skal derfor overholde de afløbskoefficienter, der er fremsat af kommunen.

I lokalplanområdet kan der etableres en daginstitution, der maksimalt må have en afløbskoefficient¹ på 0,50.

Der afledes desuden spildevand og overfladevand efter en samlet masterplan for Trylleskov Strand.

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 miljø-

vurdering, 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 en dag-institution i Trylleskov Strand.

Lokalplanforslaget ændrer ikke på de bestemmelser, der fremgår af Lokalplan 603.2 – Den nye bydel Trylleskov Strand. Da der i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 603.2, blev der udarbejdet en strategisk miljøvurdering, er det 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. 603.4

Daginstitution og butikker 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 opføre en fleksibel og integreret daginstitution til minimum 120 børn med tilhørende parkeringsplads og friarealer.
- 1.2 At give mulighed for at opføre op til 1500 m² butikker med en max. butiksstørrelse på 1000 m².
- 1.3 at sikre hensigtsmæssige adgangsforhold til lokalplanområdet, og en optimal udnyttelse af parkeringsfaciliteterne.
- 1.4 at sikre at daginstitution og butikker opfylder de arkitektoniske og byplanmæssige intentioner i helhedsplanen for Trylleskov Strand.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ca. 10.700 m² af matr.nr. 12 a af Karlstrup By, Karlstrup sogn samt alle parceller, der efter den 1.03.2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Området er beliggende i byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 3.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til en integreret daginstitution eller andet offentligt formål.
- 3.2 Delområde II må kun anvendes til til grønt område.
- 3.3 Delområde III må kun anvendes til centerområde, i form af lokalbutikker og klinikker til lokalområdets daglige forsyning med tilhørende parkering.

Dagligvarebutikker må max. have et bruttoareal 1000 m².

Udvalgswarebutikker, frisører, klinikker og lignende, må max. have et bruttoareal 500 m².



§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning skal i princippet foretages i overensstemmelse med kortbilag 3.
- 4.2 Delområde I udgør ca. 6400 m².
- 4.3 Delområde II udgør ca. 800 m².
- 4.4 Delområde III udgør ca. 3500 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vej og sti
Der udlægges areal til en fælles adgangsvej med en beliggenhed som vist på kortbilag 3.

Adgangsvejen udlægges med 5 m kørebane og 1 m græsabat på hver side.

Der skal etableres bump og eller hævede flader, i et sådant omfang, at rolig kørsel er sikret.

- 5.2 Parkering
Der skal udlægges areal til parkering svarende til:
- 24 pladser til daginstitutionen, heraf minimum 2 handicappladser.
 - 1 plads pr. 50 m² butiksareal.
- 5.3 Cykelparkering
Der skal etableres velordnet og tilstrækkelig cykelparkering inden for delområde I og III til henholdsvis daginstitutionen og butikker.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocent for institutionen, delområde I må max. være 35 %.
- 6.2 Der må maksimalt opføres 1.500 m² etageareal til butikker på delområde III.
- 6.3 Bebyggelsen kan placeres frit inden for de endeligt udmatrikulerede delområder I og III. Dog må bebyggelsen ikke overskride de 3 byggelinjen som er angivet på kortbilag 3:
- 25 m i forhold til S-togslinjens midte.
 - En linje i forlængelse af fodgængertunnellens nordlige væg.

- 17,5 m i forhold til Trylleskov Allés vejmidte.
(Trylleskov Allé er udlagt i 15 m bredde).

- 6.4 Delområde II må ikke bebygges.
- 6.5 I forbindelse med byggesagsbehandlingen, fastlægger bygningsmyndigheden sokkelkoter for bygninger på delområde I og III.
- 6.6 Den maximale bygningshøjde i delområde I er 7,5 m.
Den maximale bygningshøjde i delområde III 8,5 m.
- 6.7 Tagenes vinkel med det vandrette plan må max. være 35 grader.
- 6.8 Placering af udhuse, legehuse og lignende mindre bygninger og faste legeredskaber, skal placeres så retningslinjer for redningsarealer overholdes. Se "Anvisning om Bygningsreglement 2008 kap. 5.6."

Udhuse, garager, overdækkede lagergårde må have en højde på maksimalt 2,70 m.

§ 7 Bebyggelsens udseende

- 7.1 Facader skal være sorte eller mørk grå tegl eller eternitplade eller lignende materiale, der ældes på en smuk måde.
- Materialer og farver for småbygninger skal være som bygningsfacaderne eller i træ, malet i sort eller jordfarver eller grå og hvid. Undtaget herfra er legehuse, hvor der er frit farvevalg.
- 7.2 Tagene skal beklædes med græs-/sedum tag eller sort tagpap med mulighed for ovenlys og solpaneler.
- Aftrækskanaler, ventilationsanlæg m.v. skal udformes så de er en integreret del af bygningernes arkitektur. Dog kan udluftningshætter til tagkonstruktionen placeres som nødvendigt for at opnå en teknisk god løsning.
- 7.3 For butikkerne gælder, at minimum 60 % af facade længden mod syd, dvs. mod den kommende bymæssige plads (S-togs ankomstplads), skal være glasareal.
- 7.4 Glaspartier må ikke blændes med logoer, reklame- eller tilbudsplakater og lignende.
- 7.5 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger.



- 7.6 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 udgør en integreret del af bygningens arkitektur.

§ 8 Skiltning

- 8.1 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.

- 8.2 På facaden må der kun reklameres med firmalogo, ikke med tilbudsvarer.
- 8.3 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.
- 8.4 Flagstænger til reklameflag må ikke opsættes. Der må ikke anvendes løse skilte, så som klapskilte.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Fælles friarealer omkring storparcellen, herunder lokalplanens delområde 2, anlægges af Solrød Kommune i henhold til en samlet landskabsplan for området. Arealerne vil vederlagsfrit blive overdraget til et ejerlaug for hele bydelen Trylleskov Strand, som derefter skal stå for vedligeholdelsen.
- 9.2 Terrænregulering inden for storparcellen skal ske i henhold til kommunens masterplan for området, dog med mulighed for jordvolde og små bakker som en del af legepladsen.
- 9.3 Institutionen, delområde I skal omkranses af et trådhegn 1,5 m inde på grunden. Der skal plantes en række buske både på ydersiden og indersiden af hegnet.
- 9.4 Langs institutionens p-pladser skal der plantes en række buske. Trådhegn er ikke påkrævet her.
- 9.5 Lager og affaldsanlæg til butikker skal være indhegnet og visuelt afskærmet i en højde af 1,80 af fast træplankeværk og eller hæk.

- 9.6 Lastbiler, trailere, campingvogne, uindregistrerede køretøjer samt både må ikke opbevares på parkeringspladserne, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

§ 10 Tekniske forhold

- 10.1 Spildevandsanlæg inden for storparcellen anlægges af bygherren, og ledes til en fælles stikledning som er anlagt af Solrød Spildevand A/S.
- 10.2 Regnvand fra tage og befæstede arealer skal ledes til regnvands sø nr. 5 i henhold til kommunens masterplan for området. Masterplanen administreres af Solrød Spildevand A/S for så vidt angår de tekniske anlæg. Bygherren skal selv etablere de nødvendige anlæg for overfladevand og rensning af dette inden for Storparcellen.
- 10.3 Der er tilslutningspligt til fjernvarme.
- 10.4 Alle forhold vedrørende affaldshåndtering reguleres efter det til enhver tid gældende regelsæt for Solrød Kommune.
- 10.5 Belysning adgangsvejen og p-pladser skal være i overensstemmelse med Solrød Kommunes til enhver tid gældende belysningspolitik.
- 10.6 Afløbskoefficienten i lokalplanområdet skal overholde gældende spildevandsplan for Solrød Kommune. Den maksimale afløbskoefficient er på nuværende tidspunkt:
- 0,50 for offentlige formål (Delområde I)
 - 0,90 for vejarealer (Delområde II)
 - 0,80 for cityområde (Delområde III)

§ 11 Afskærmende foranstaltninger

- 11.1 Ved udformningen af daginstitutionen skal det sikres, at vinduer og facader er støjisolerende i nødvendigt omfang. Der henvises til Miljøstyrelsens til enhver tid gældende støjgrænser.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

- 12.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt og beplantet i henhold til § 5.
- 12.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal denne være til sluttet kollektiv varmforsyning og offentlig spildevands anlæg.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlige 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 forud sætning 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.

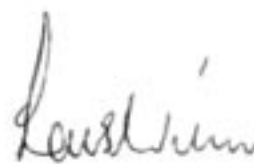
§ 14 Vedtagelsespåtegning

Solrød Byråd vedtog lokalplanforslag 603.4 den 22. marts 2010 med henblik offentlig fremlæggelse.

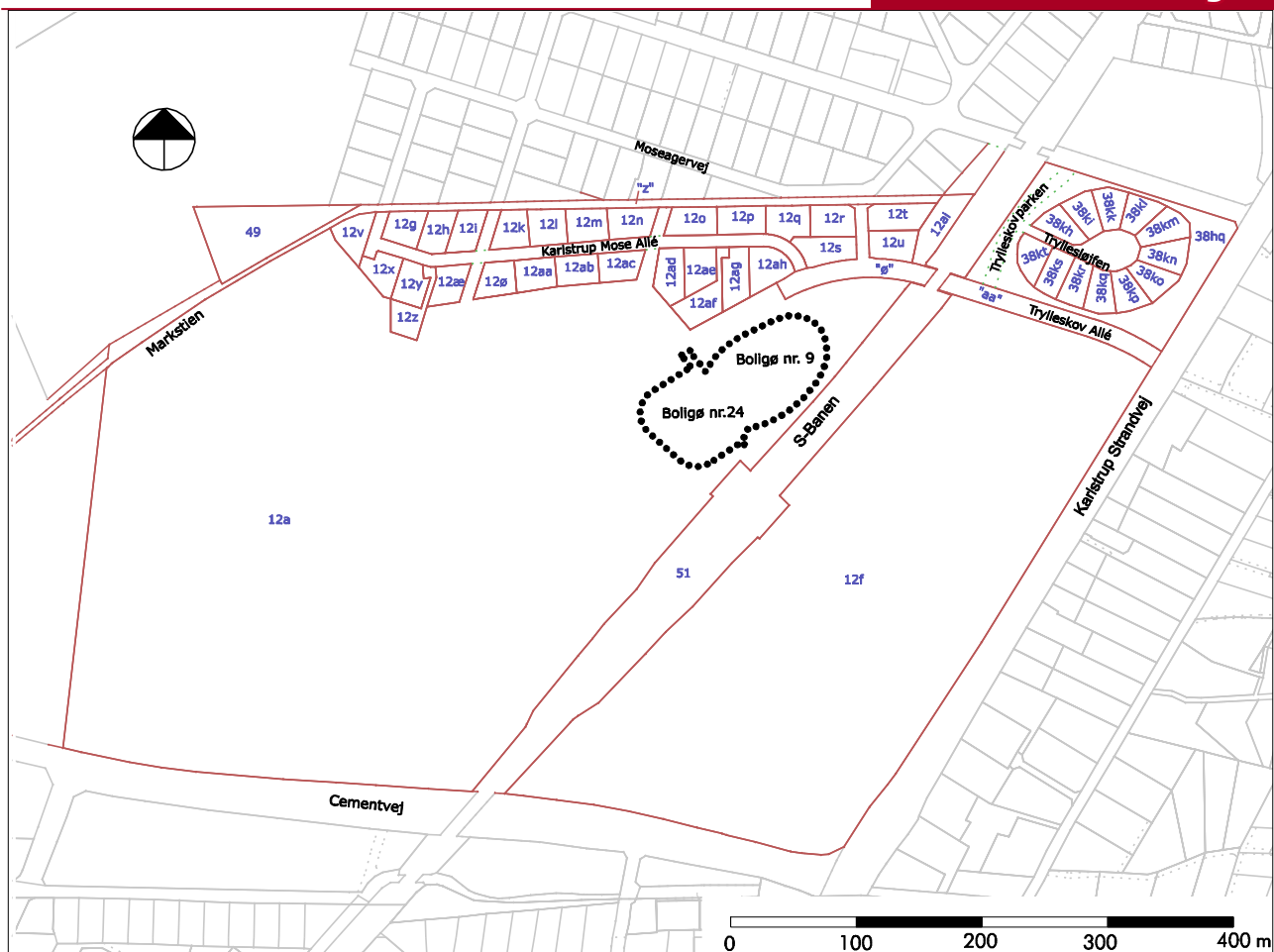
I henhold til § 27 i Lov om Planlægning er ovenstående lokalplan vedtaget af Solrød Byråd den 21. juni 2010.



Niels Höp
borgmester



Lars Wilms
kommunaldirektor



Matrikelkort

Lokalplan 603.4, Daginstitution og butikker i Trylleskov Strand

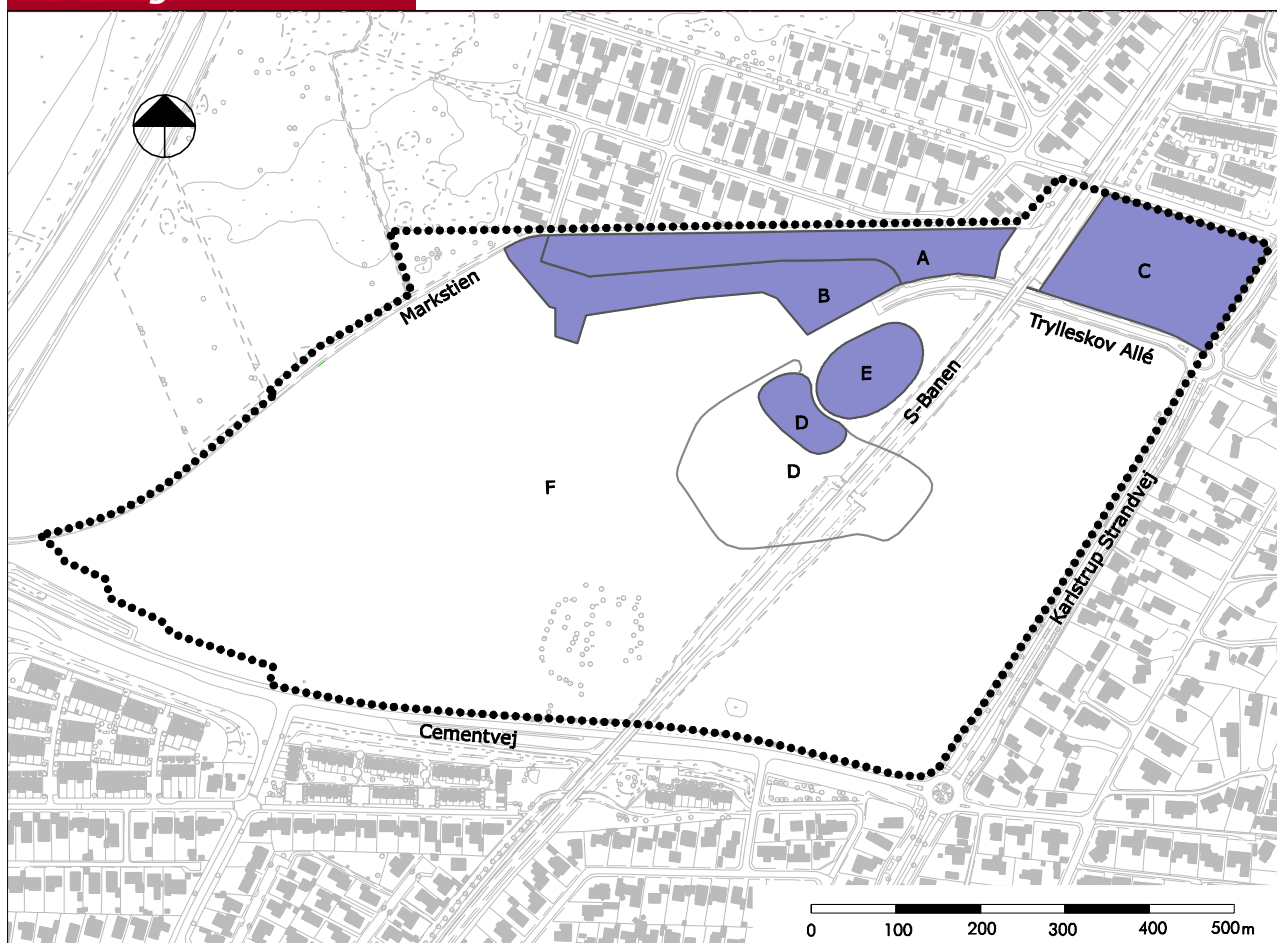
Signatur

..... Områdegrænse

— Matrikelgrænse

Matrs 2010





Delområder i Trylleskov Strand - Arealanvendelse

Lokalplan 603.4, Daginstitution og butikker i Trylleskov Strand

Anvendelse:

A, B,C : Boligformål (Lokalplan 603.2)

D: S-togstation med tilhørende parkeringsplads og centerformål

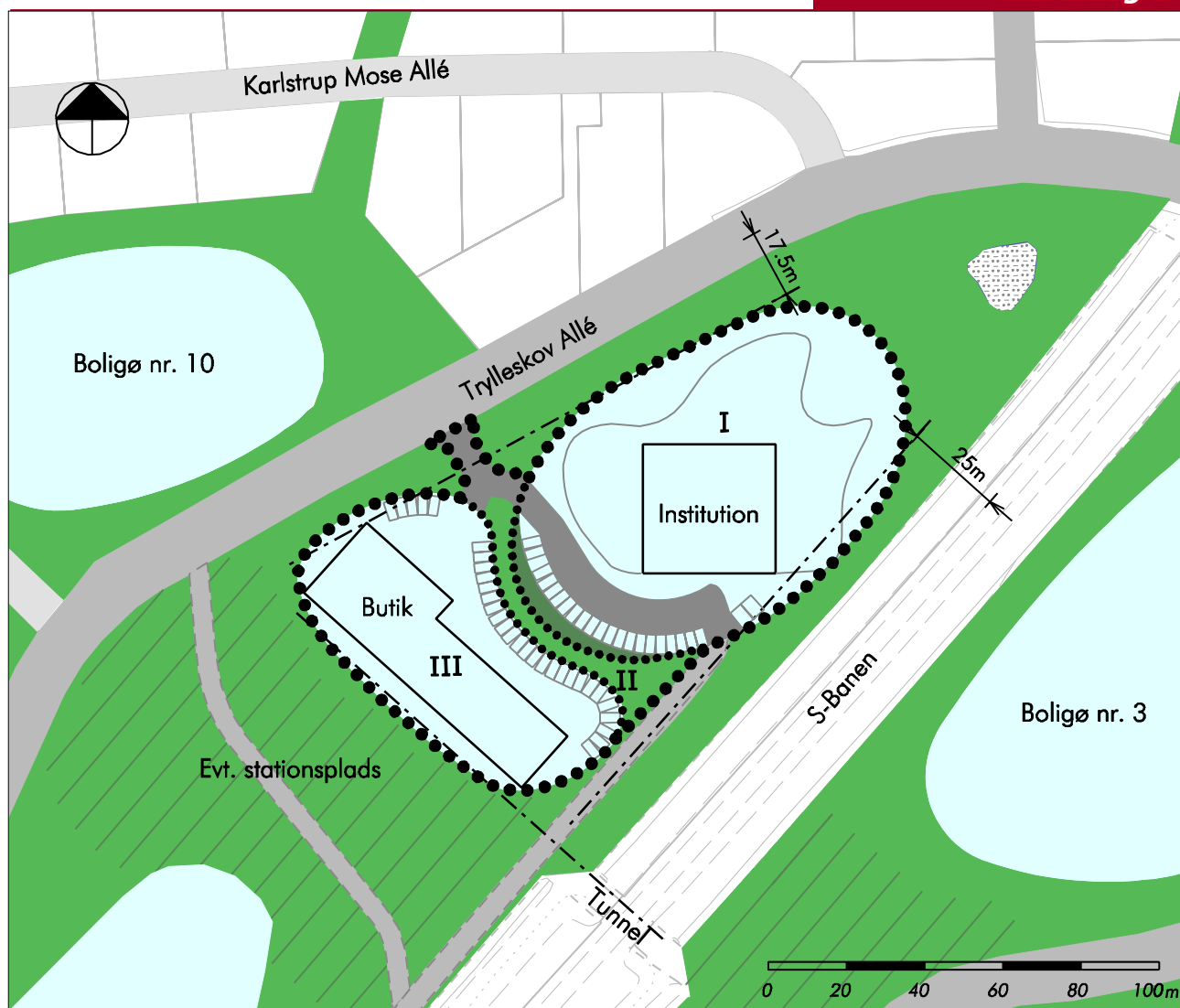
E: Daginstitution

F: Boligformål

 Område er lokalplanlagt til bebyggelse

 Omfattet af rammelokalplan





Fremtidig anvendelse

Lokalplan 603.4, Daginstitution og butikker i Trylleskov Strand

Fremtidig anvendelse

Lokalplan 603.4, Daginstitution og butikker i Trylleskov Strand

- Områdegænse
- Delområdegænse
- - - - - Byggelinie

Lokalplanforslaget er udarbejdet af Teknisk Administration, Team Plan og Byg, Solrød Kommune.

Solrød Kommune

Solrød Center 1

2680 Solrød Strand

Forslaget har været fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 26. marts 2010 til den 21. maj 2010.