

Lokalplan nr. 603.11

To-etages boliger på boligø 11 i Trylleskov Strand



Lokalplan læsevejledning	3
Hvordan er lokalplanen bygget op?	3
Hvad er en lokalplan?	3
Hvorfor og hvornår udarbejdes en lokalplan?	3
Hvordan behandles en lokalplan?	3
Klagevejledning	4
 Redegørelse	 5
Bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Område og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	15
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8 Ubebyggede arealer	17
§ 9 Tekniske forhold	17
§ 10 Grundejerforening	18
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	18
§ 12 Aflysning af lokalplan	19
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	19
§ 14 Vedtagelsespåtegning	19
 Kortbilag	
Kortbilag 1 Matrikelkort	20
Kortbilag 2 Oversigtskort	21
Kortbilag 3 Arealudlæg	22
Kortbilag 4 Illustrationsplan	23

Hvordan er lokalplanen bygget op?

Redegørelsen beskriver de eksisterende forhold inden for lokalplanområdet samt baggrunden for lokalplanprocessen.

Redegørelsen er vejledende og af illustrerende karakter.

Bestemmelserne (§§) er den juridisk bindende del af lokalplanen.

Kortbilag forefindes bagest i lokalplanen.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger de fremtidige forhold inden for et lokalt afgrænset område. Lokalplanen indeholder eksempelvis bestemmelser om:

- hvad et område skal anvendes til,
- hvordan veje og stier skal udformes,
- hvordan bebyggelsen skal placeres,
- hvor højt og tæt der må bygges, og
- hvordan friarealerne skal indrettes m.m.

Hvorfor og hvornår udarbejdes en lokalplan?

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, samt når større bygge- og anlægsarbejder skal virkeliggøres. Hensigten er, at disse opnår den ønskede udformning og sammenhæng med øvrig planlægning og eksisterende bebyggelse.

Byrådet kan til enhver tid beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal sendes i offentlig høring for at sikre borgernes indflydelse. Høringen varer mindst 8 uger, og der afholdes ofte borgermøde i høringsperioden.

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

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, bekendtgøres dette i lokalpressen og er herefter bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet.

Klagevejledning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retslige spørgsmål. Klagen skal være indgivet til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

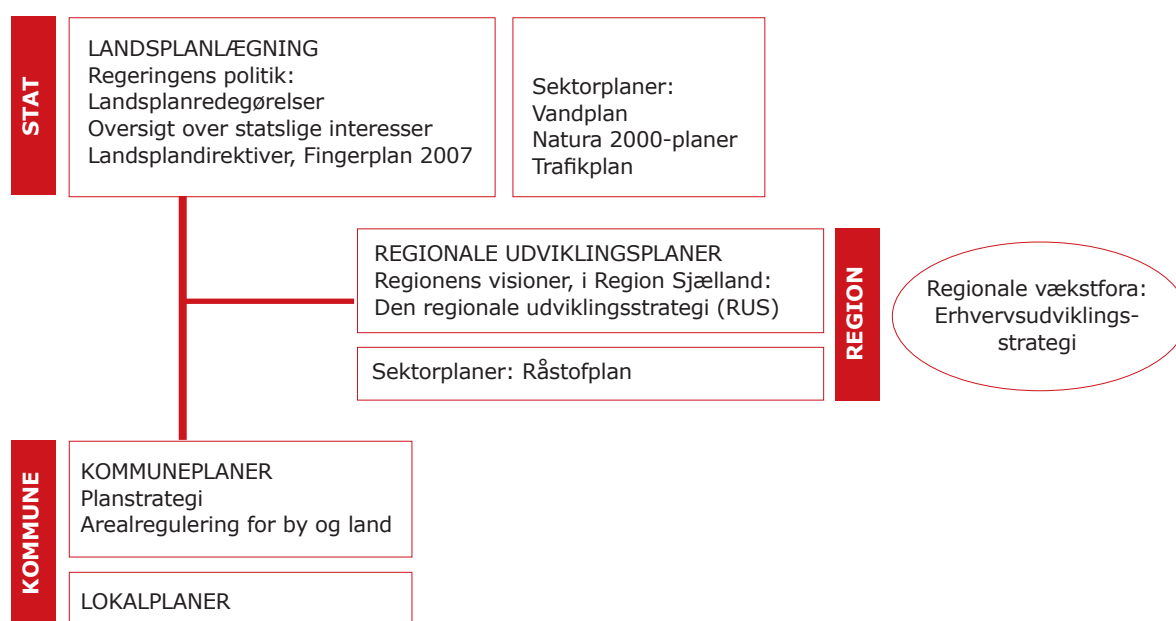
Klage til Natur- og Miljøklagenævnet

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

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

Planlovsystem 2007

Kommunens planlægning er underlagt både den statslige og regionale planlægning.



Redegørelse for lokalplan 306.11

Lokalplanens baggrund

Solrød Kommune ønsker at fortsætte udviklingen af det nye byområde Trylleskov Strand. Denne lokalplan skal muliggøre boligbyggeri på boligø 11. Der skal opføres tæt-lav boliger i to etager, som rækkehuse. Boligøen ligger på sydsiden af Fåreager ved Trylleskov Allé.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været udsendt i offentlig høring i perioden fra den fredag den 27. marts til fredag den 3. juni 2015. Der er ikke indkommet ændringsforslag til lokalplanen.

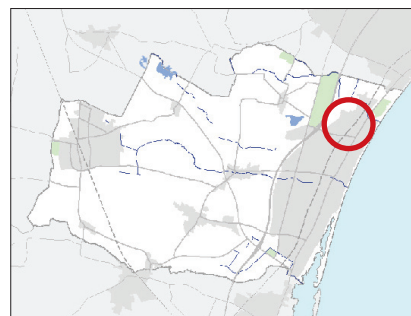
Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er en del af den nye bydel Trylleskov Strand, der på sigt kan rumme op til 750 boliger. Foruden boliger er der opført en integreret daginstitution "Tryllehytten", og der er plads til et supermarked samt mulighed for kontor- og serviceerhverv. Trylleskov Strand afgrænses mod syd af Cementvej, mod vest og nord af Markstien, mod øst af Karlstrup Strandvej og mod nordøst af bebyggelsen Trylleskov Parken. Området gennemskæres af Køge Bugt S-banen. Boligøen ligger som vist på luftfotoet.

Eksisterende forhold

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

Arealet har tidligere været anvendt til landbrug, men er nu under udvikling til en ny bydel. Bortset fra træbeplantningen omkring den nedrevne Jernvejsgård og lidt buskads omkring en



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Lokalplanområdets placering i nærområdet.

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 Munkekærs skolen, Rådhuset og Solrød Center. Desuden er der etableret cykelsti i forlængelse af Trylleskov Allé, langs Tværvej til Munkekærs skolen.

Fremtidige forhold

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

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

Bebyggelsen på boligø 11 som er omfattet af denne lokalplan, bliver indrettet som et gårdrum/ankomst-areal med parkerings- og opholdsareal omkranset af 32 toplans rækkehuse. Rækkehusene opdeles i mindre enheder på 3-6 huse med haver. Boligøen er ca. 7.200 m². I kanten af øen etableres hæk. Hækken langs øens kant må højst være 1,20 m høj, for at sikre åbent udsyn fra boligøen til det omkringliggende landskab.

Boligernes facader opføres med felter af pudsede eller murede eller skiffer facader i mørke og lysegrå farver. Husene tage får ensidigt fald. Til hver bolig kan etableres et udhus. På fællesarealet anlægges 2 p-pladser pr. bolig.

Der er mulighed for at opføre en carport pr. bolig på halvdelen af disse pladser.

Forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv Fingerplan 2013

Landsplandirektivet Fingerplan 2013 omfatter alle hovedstadsområdets kommuner og udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse,

grønne kiler, trafik anlæg m.m.

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

Vandplan 2009-2015

Vandplan 2009-2015 for Køge Bugt er vedtaget i oktober 2014 og beskriver hvilke retningslinjer og miljømål, der gælder på vandområdet.

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

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

Kommuneplan 2013-2025

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 603

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

Anvendelse:

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

Området kan desuden i begrænset omfang anvendes til detailhandel) til servicering af Karlstrup Strand området, liberalt erhverv, mindre kontor- og serviceerhverv samt en S-togsstation med tilhørende p-plads.

Bebyggelsesprocent:

Max. 35 for området under ét.

Boligbyggeri (pr. ejendom):

Parcelhuse – max 30, tæt-lavt byggeri i en etage – max 45, og etageboliger og tæt-lav boliger i 2 og 3 etager – max 65.

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

Daginstitutioner: max 35 pr. ejendom.

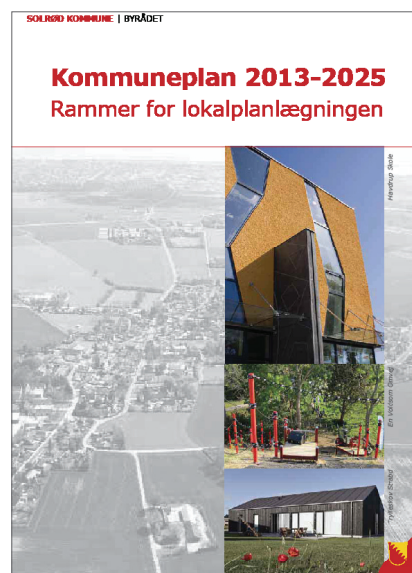
Antal etager/bygningshøjde:

Max 1½ etage i første husrække nærmest hhv.

Trylleskovparken og parcelhusbebyggelsen omkring Hovgårds Allé.

Max 2 etager ind til 40 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejskel, og max 3 etager i ind til halvdelen af resten af området.

Antal boliger:



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

Max. 800 boliger.

Bebyggelsen:

Der sikres mulighed for eksperimenterende boligbebyggelse.

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

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

25 m fra Cementvejs nordlige vejskel,

10m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejskel,

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

Mod Køgebugt Motorvejen skal støjafskærmningen opretholdes.

Friarealer:

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

Genrelle rammer:

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

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

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

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Rammelokalplan

Området er i forvejen omfattet af lokalplan 603.2 som er en rammelokalplan for hele Trylleskov Strand. I formålsparagraffen § 1 står der, at lokalplan 603.2 giver "mulighed for at opføre en ny bydel med et varieret boligudbud bestående af parcelhuse, etagehuse, tæt/lav bebyggelse...".

Helhedsplan

Helhedsplanen for bydelen Trylleskov Strand består af:

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

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

Bebyggelsesplan med arealanvendelse 2015

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





Landskabsplan 2010.

På denne plan vises strukturen i hele bydelen, med parcelhusudstyknin- gen, boligøer, veje, stier, småsøer og beplantning. Boligø 14 er ændret siden 2014. Se kortet på foregående side.

Kvalitetsprogram 2010

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



Masterplanen 2010

Fastlægger den præcise be- liggende af alle veje, led- ninger, bebyggelser og søer i terrænet. Planen kan ses i Teknik- og miljø, på Solrød Rådhus.



Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og i byzone. I henhold til planlovens § 16, stk. 4, skal der inden for kystnærhedszonen redegøres særligt for bebyggelses højde og visuelle påvirkning af kysten. Bebyggelsen på Ø 11 bliver kun i 2 etage med en maksimal højde på 8,5 meter. Kyststrækningen i Solrød Kommune er karakteriseret ved, at kun bebyggelse i 1. række mod Køge Bugt samt de høje træer i området markerer sig i kystlinjen. Bebyggelsen bliver på ingen måde synlig fra kysten, da der er villakvarterer med meget høj beplantning, S-banedæmningen og Jernvejsgårdens have imellem boligøerne og kysten.

Fortidsminder

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

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

Forhold til byens andre funktioner

Vej-, og parkeringsforhold

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

Til boligø 11 skal der etableres indkørsel fra Fåreager som er en privat fællesvej.

Støj

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

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

Forsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Solrød Vandværk.

Lokalplanområdet er forsynet med fjernvarme.

Uanset lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, er Byrådet dog forpligtet til at dispensere efter konkret ansøgning, når ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse (dvs. bebyggelsen opfylder bygningsreglementets krav til lavenergibebyggelse), jf. planlovens § 19, stk. 4.

Forsyning af forbindelse til el, telefon, internet, radio og tv sker fra forsyningsselskaber, der har ledninger i området.

Spildevandsplanlægning

Som led i kommunens klimatilpasningsplan for at mindske overbelastning af kommunens regnvandskloakker, vandløb og søer og dermed forebygge oversvømmelser, er det vigtigt, at overfladeafstrømningen overholder de forudsætninger, regnvandskloakken er anlagt efter. Lokalplanens bebyggelse skal derfor overholde de afløbskoefficienter, der er fremsat af kommunen. På den ø lokalplanen omhandler, kan der etableres boligbebyggelse som må have en afløbskoefficient på 0,70. Der afledes spildevand og overfladevand efter en samlet masterplan for Trylleskov Strand. Masterplanen indebærer, at regnvand fra tage og fra øens befæstede arealer skal føres til regnvandssø nr. 2 i området. Bygherren skal etablere olieudskiller med sandfang til rensning af vandet før det føres til søen. Olieudskilleren skal etablere på egen matrikel.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Af den strategiske miljøvurdering for den samlede bydel Trylleskov Strand fra maj 2007 (afsnit 9.2.1) fremgår det, at en realisering af den fysiske plan for projektområdet ikke vurderes at være i konflikt med drikkevandsinteresser. Der står efterfølgende at ved etablering af 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 Sø nr.2.

Miljømæssige forhold

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

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

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

Lokalplanforslaget for boligø 11 ændrer ikke på de overordnede forhold i forhold til den gældende rammelokalplan 603.2, som er miljøvurderet.

Det er derfor Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screening" af lokalplanforslag ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Dispensation fra lokalplanen

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen. Det vil sige at dispensationen ikke må stride mod lokalplanens principper.

Lokalplan 603.11 for Boligø 11 i Trylleskov Strand

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. 05. 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.



§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 At give mulighed for, at der kan opføres tæt-lav boliger i 2 etager på boligø 11 i Trylleskov Strand.
- 1.2 At sikre, at boligerne opfylder de arkitektoniske og planmæssige intentioner i Helhedsplanen for Trylleskov Strand.
- 1.3 At fastlægge principperne for boligøens interne vejbetjening.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ca. 7.200 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 helårsboligbebyggelse i form af tæt-lav bebyggelse i to etager.
- 3.2 Boligerne skal enten orienteres øst/vest eller nord/syd og ligger organiseret i rækker på 3, 4 eller 6 boliger omkring en T-formet adgangsvej.
- 3.2 Der kan fra boligerne drives en sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
 - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig uden fremmed medhjælp i form af ansatte medarbejdere. Der er dog mulighed for medhjælp i form af regnskabsassistance, rengøring o. lign.
 - at virksomheden drives på en sådan måde, at karakteren af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering

udover boligens andel i det fælles parkeringsareal.
Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning af storparcellen foretages i princippet som vist på kortbilag 2, 3 og 4. De enkelte boligermatrikler omfatter bolig, forareal og privat have hvilket betyder, at boligmatriklerne kan blive ned til 95 m². Alle p-pladser udlægges på boligøens fællesarealer.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Byggemodningsprojekt (herunder vej-, belysning- og beplantningsplan) for nybyggeri skal godkendes af Solrød Kommune.

Veje

- 5.2 Vejadgang til boligøen skal ske fra Fåreager, som vist på kortbilag 3 og 4.
Udlæg af veje fremgår af lokalplanens kortbilag 3. Vejene er udformet således, at de kan anvendes som vendeplads for større køretøjer så som renovationsbil. Boligøernes lokalveje udlægges i 7 meters bredde med et centralt torv på 12 x 12 m som angivet på planbilag 4.
Indkørslen, som er en del af storparcellen, udlægges i 9 meters bredde.

- 5.3 Stier

Adgangsstierne til boligerne skal være mindst 1,20 m. Der skal på boligøen være minimum én stiforbindelse, der direkte forbinder boligøen med det omkringliggende grønne landskab.

- 5.4 Parkering

Der skal anlægges 2 p-pladser pr. bolig.
P-pladserne placeres i princippet som vist på kortbilag 3 og 4. Halvdelen af pladserne skal være 2,5 x 5 m, således at der er mulighed for at opføre carporte på disse pladser. Øvrige p-pladser skal være 2,3 x 5 m.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Boligøen skal etableres på en plint, der ligger hævet 0,7 – 1,0 m over det omkringliggende landskab, i henhold til Solrød Kommunes masterplan for området. Beregningen udføres som et gennemsnit af en række punkter på boligøens matrikulære skel. Hertil lægges mellem 0,7 og 1,0 m. Intet punkt af plintens kant må ligge lavere end det naturlige terræn eller mere end 1 m over det naturlige terræn.





- 6.2 Mod terræn kan plinten enten afsluttes med en lodret støttemur eller et skråningsanlæg, der rammer det naturlige terræn. Skråningen kan ligge uden for matriklen.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten skal være minimum 40 % for øen som helhed og boligerne skal opføres i to etager.
- 6.4 Bebyggelsen skal i princippet indrettes som vist på kort bilag 3. Boligerne skal ligge i rækker på 3, 4 eller 6 boliger. Der hvor en række består af 4 eller 6 boliger, skal der være en for skydning på 2,5 m i midten af rækken.
- 6.5 Boligerne må maksimalt have en højde på 8,5 m over reguleret terræn.
- 6.6 Der må opføres et udhus ved boligernes forside, som angivet på kortbilag 3 og 4, ved hver bolig. Udhuset skal måle 1,5 x 2 m. Der ud over må der opføres et udhus på op til 5 m² eller et drivhus på op til 6 m² i haven.
- 6.7 Udhuse mod adgangsstierne, carporte må maksimalt have en højde på 3 m.
- 6.8 Boligerne og udhuse mod adgangsstierne kan bygges til skel på de enkelte boligparceller og boligøens matrikulære kant.
- 6.9 Udhusene på ankomstsiden skal være ens for alle boligerne. Udhusene på havesiden skal være ens for alle boligerne. Hvis udhusene ikke opføres samtidigt med boligerne, er det grundejerforeningen, der har ansvar for, at der til vejebringes standard tegninger, som alle skal følge. Dette skal sikres i grundejerforeningens vedtægter.
- 6.9 Udhuse i haven skal ligge 0,5 m fra et nord eller øst vendt naboskel og må maksimalt være 2 m højt.
- 6.10 Drivhuse skal holdes mindst 0,5 m fra naboskel og må højst være 2 m til kip.
- 6.11 Der kan etableres carporte på op til halvdelen af de viste parkeringspladser. Carportene skal have et ens udtryk. Hvis carportene ikke opføres samtidigt med boligerne, er det grundejerforeningen, der har ansvar for, at der til vejebringes en standard tegning, som alle skal følge. Dette skal sikres i grundejerforeningens vedtægter.

§ 7 Bebyggelsens udseende

- 7.1 Boligerne skal fremstå med mørkegrå, sorte, lysgrå eller hvide felter. Facaderne udføres som filset, pudset eller i tegl eller skifer eller et andet ikke reflekterende plade materiale eller en blanding af disse.
- 7.2 Tagbeklædningen skal være sort eller gråt tagpap.
- 7.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorste-

ne og lignende på boligerne. Undtaget herfra er parabolantennener, som kan opsættes i henhold til Solrød Kommunes regulativ.

- 7.4 Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen placeres på tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge, konstruktionen skal farve mæssigt tilpasses resten af bygningen så som sort eller mørkegrå.
- 7.5 Boligøens karakter som boligområde må ikke ændres, og der må derfor ikke reklameres i området. Skiltning for evt. klinikker eller liberale erhverv må kun være henvisningsskilte, ikke reklameskilte. Skiltene må maksimalt have en størrelse op 21 x 30 cm (A4). Løse skilte som klapskilte og kommercielle flag må ikke anvendes.
- 7.6 Der kan ikke opføres terrasseoverdækninger eller havestuer.
- 7.8 Markiser skal enten være hvide eller grå.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Der må af hensyn til regnvandsnedsivningen ikke etablere befæstede arealer (f.eks. fliser) i haverne ud over de på kortbilag 3 og 4 viste terrasser 2,5 x 4 m.
- 8.2 Træer over 10 meter eller træer som er til stor gene for naboerne skal fældes eller beskæres, hvis ejerlavet for Trylleskov Strand kræver det.
- 8.3 Lastbiler, varevogne over 3.500 kg, campingvogne, uindregistrerede køretøjer samt både og lignende må ikke opbevares på boligøen.
- 8.4 På boligøen skal etableres oplagsplads for affald til genbrug. Genbrugsøer skal etableres i henhold til de til enhver tid gældende regulativer for boligområder i Solrød Kommune.
- 8.5 Der skal etableres plads til dagrenovation ved hver bolig.
- 8.6 Imellem de enkelte tæt-lave boligers haver skal der plantes en hæk. Der må dog etableres et sortmalet fast hegn ud for terrasserne, dvs. 2,5 m længde vinke tret på boligens havefacade.
- 8.7 Imod det omgivende terræn, langs boligøens kant, skal der etableres en skærmende beplantning som hæk eller buske. Beplantningen skal holdes i max. 1,20 m over boligøens terræn.

§ 9 Tekniske forhold

- 9.1 Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk a.m.b.a.





- 9.2 Der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme). Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning efter konkret ansøgning.
- 9.3 Der kan ikke etableres hustandsvindmøller.
- 9.4 Paraboler må kun opsættes i overensstemmelse med Solrød Kommunes til enhver tid gældende retningslinjer for placering og udformning.
- 9.5 Bebyggelsen skal kloakforsynes af Solrød Spildevand A/S og i henhold til Masterplanen for Trylleskov Strand. Der er separat system for regnvand og spildevand. Afløbskoefficienten for overfladevand for boligø 11 må maksimalt være 0,7.
- 9.6 Regnvandet fra boligøen skal i henhold til masterplanen ledes til sø/bassin nr. 2.
Der skal på boligøen etableres sandfang og olieudskiller til afledning af regnvand fra de befæstede arealer.

§ 10 Medlemskab af grundejerforening og ejerlav

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere på boligø 11.
Grundejerforeningens vedtægter og fremtidige ændringer heraf skal godkendes af byrådet.
Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle vejarealer og fælles anlæg og arealer på boligø 11 samt hækken langs øens kant.
Grundejerforeningen skal sammen med de tilsvarende foreninger på Fåreager stå for drift og vedligeholdelse af Fåreager, som er en privat fællesvej.
- 10.2 Der er oprettet et fælles ejerlav med medlemspligt for alle grundejerforeninger/ejere af storparceller i Trylleskov Strand, herunder almene boligselskaber og eventuelle andelsboligforeninger. Ejerlavet har til formål at drive og vedligeholde alle fælles anlæg, som ligger uden for storparcellerne/boligøerne, så som friarealer, den visuelle og rekreative funktion af vandhuller og småsøer, og stier jf. den tinglyste deklaration herom.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

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

§ 12 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

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

§ 13 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.

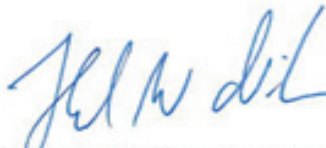
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

§ 14 Vedtagelsespåtegning

Således endeligt vedtaget af Solrød Byråd
den 24. august 2015.

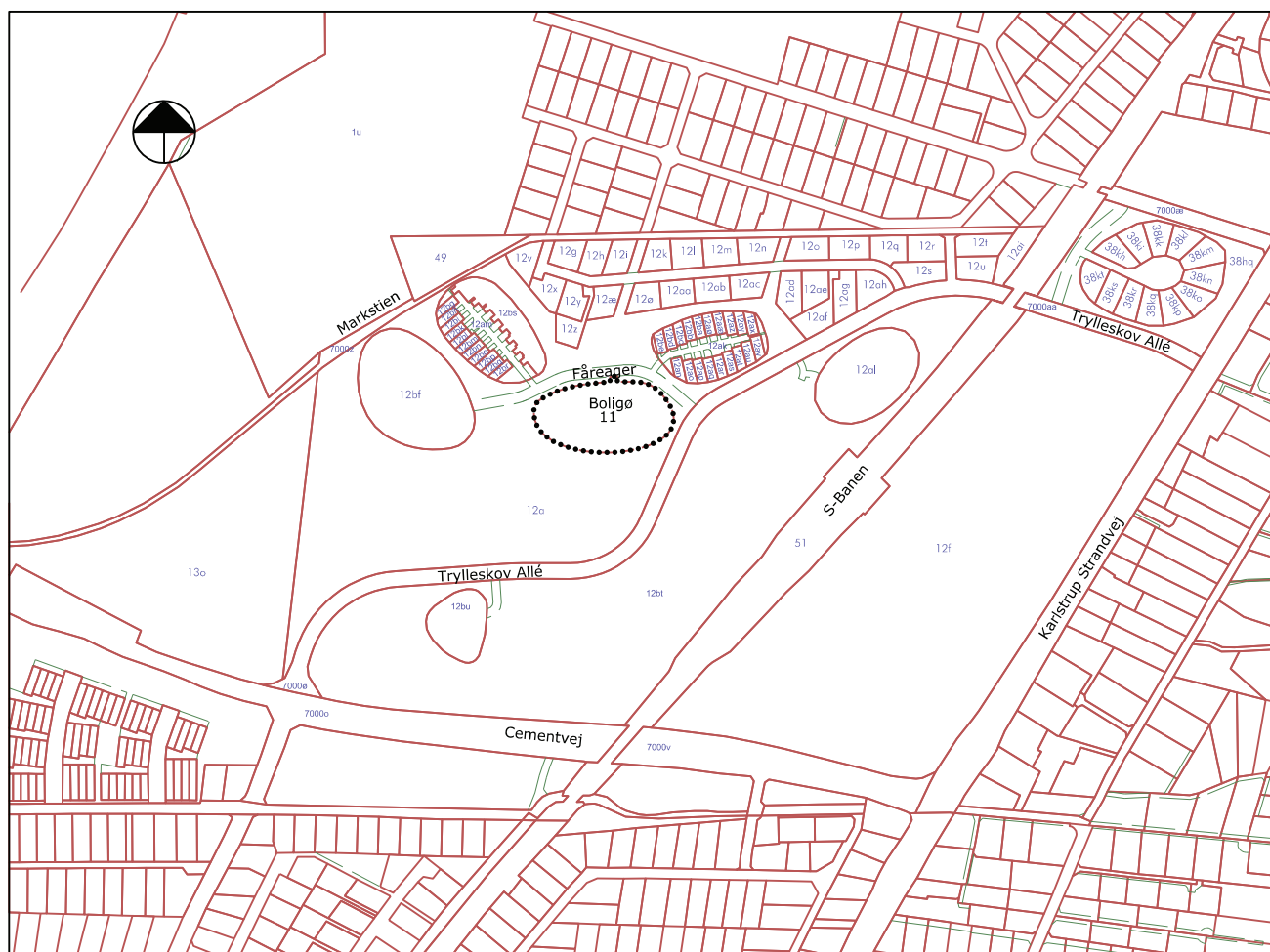


Niels Hörup
Borgmester



Henrik Winther Nielsen
Administrerende direktør

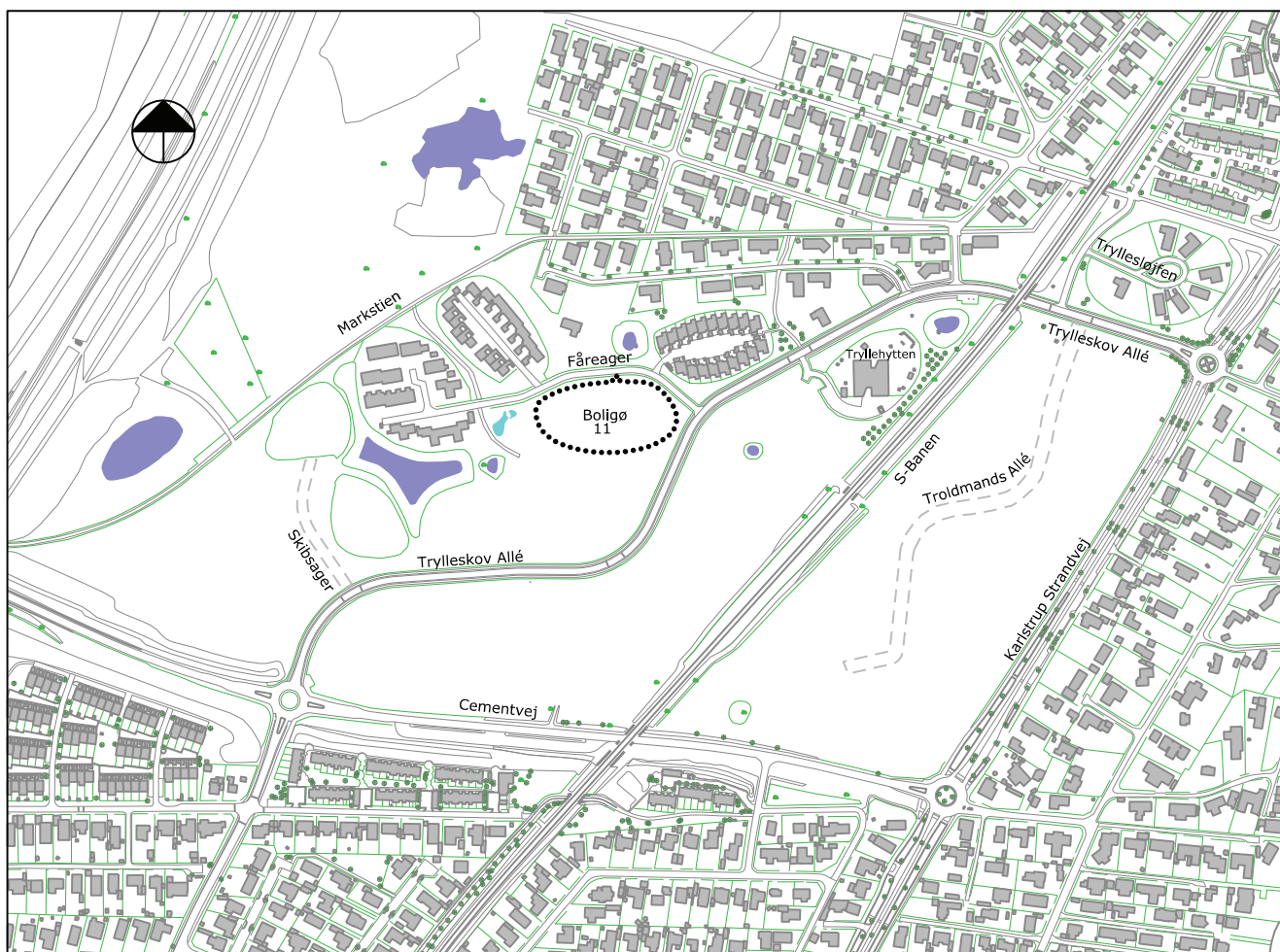




Matrikelkort

Rækkehuse i 2 etager på boligø 11
Trylleskov Strand

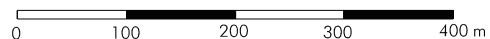
- Områdegænse
- Matrikelgænse
- - - Udlagt vej i matriklen
- - - Foreløbig matrikelgænse



Oversigtskort

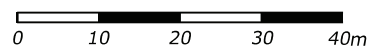
Rækkehuse i 2 etager på boligø 11
Trylleskov Strand

..... Områdegrænse





Arealudlæg
Rækkehuse i 2 etager på boligø 11
Trylleskov Strand



	Pincipiel matrikel		Fællesareal
	Boliger		Parkering/Carport
	Udhus		Legeplads
	Miljøstation		Private terrasser
	Privat fællesvej		Private haver
	Fællessti		Privat indgang



Illustrationsplan
Rækkehuse i 2 etager på boligø 11
Trylleskov Strand

0 10 20 30 40m

Klage til Natur- og Miljøklagenævnet

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

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

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

Gebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagesager, at der indbetales et gebyr på 500 kr., som refunderes, hvis der gives medhold i klagen. Når klagen er tastet ind i Klageportalen, opkræves betaling af gebyr med betalingskort. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du endeligt har godkendt din klage.

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