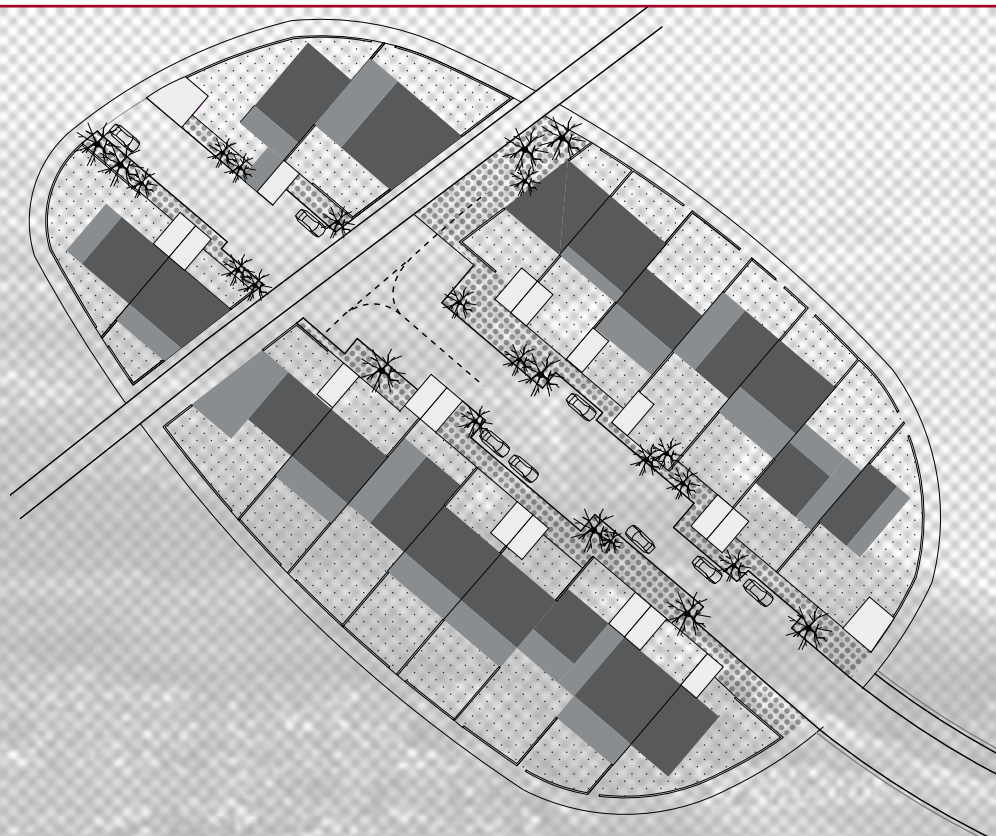


# Lokalplan nr. 603.5

## Boligøer til rækkehuse i Trylleskov Strand



Lokalplanvejledning	3
Redegørelse	5
<b>Bestemmelser</b>	
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Område og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning	14
§ 5 Vej-, sti-, og parkeringsforhold	14
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7 Bebyggelsens udseende	15
§ 8 Ubebyggede arealer	16
§ 9 Tekniske forhold	16
§ 10 Afskærmende foranstaltninger	17
§ 11 Grundejerforening	17
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	17
§ 13 Aflysning af lokalplan	18
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	18
§ 15 Vedtagelsespåtegning	18
<b>Kort</b>	
Kortbilag 1, matrikelkort	20
Kortbilag 2, adgangsveje til boligøer	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 603.5 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 26. marts 2010 til den 21. maj 2010.

Borgermøde blev afholdt den 19. april 2010 kl. 19.30 på Solrød Bibliotek.

### 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

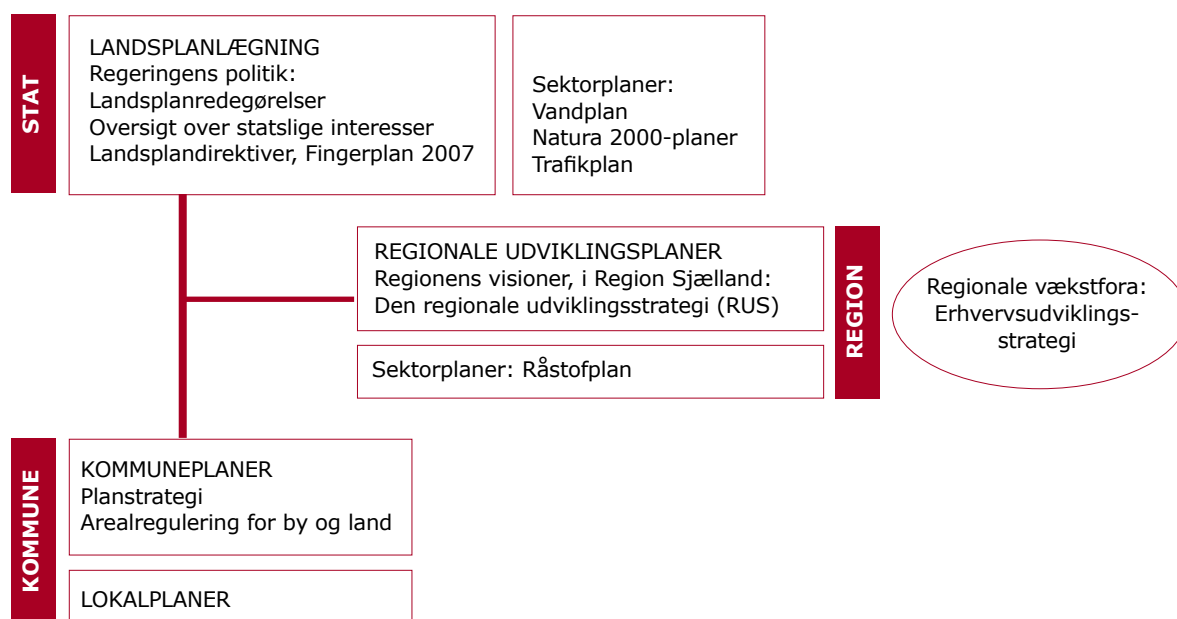
Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagesager, at der indbetales et gebyr på 500 kr., som refunderes, hvis der gives medhold i klagen.

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 Byråd ønsker at fortsætte udbygningen af kommunens største byudviklingsområde, Trylleskov Strand.

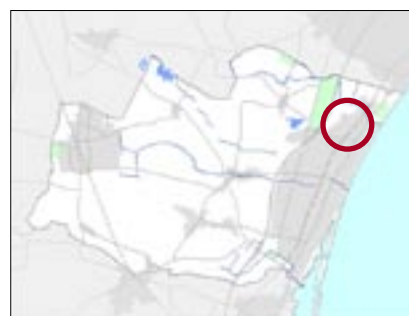
Denne lokalplan fastsætter de planlægningsmæssige bestemmelser, der sikrer, at der på tre af disse boligøer (nr. 2, 10 og 18) kan opføres tæt-lav bebyggelse.

Solrød Byråd vedtog den 27. august 2007 rammelokalplan 603.2 for Den nye bydel Trylleskov Strand. Rammelokalplanens bestemmelser for områderne, der behandles i denne lokalplan, er ikke præcise nok til at opfylde lokalplanpligten. Derfor udarbejdes denne lokalplan med henblik på at fastsætte bestemmelserne, der skal ligge til grund for bebyggelserne af denne lokalplans delområder.

Rammelokalplanens formål er at give mulighed for at etablere en ny bydel med et varieret boligudbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv og daginstitution. Boligbyggeriet skal fremstå som blandede, men unikke boliger fordelt på ca. 25 'øer'.

### Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 26. marts 2010 til den 21. maj 2010. Der blev afholdt borgermøde mandag den 19. april kl. 19.30 på Solrød Bibliotek.



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Lokalplanområdets placering i Trylleskov Strand.



### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er en del af den nye bydel Trylleskov Strand, der på sigt kan rumme op til 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.

Lokalplanen opdeles i tre delområder – et for hver af de selvstændige boligøer nr. 2, 10 og 18. Boligøerne er alle beliggende i den nordlige del af Trylleskov Strand.

### Eksisterende forhold

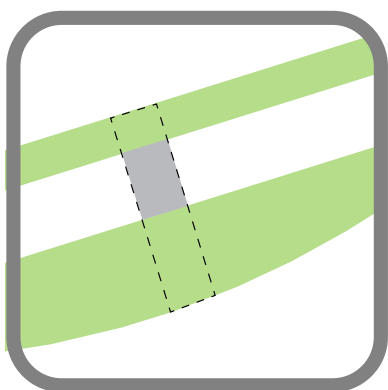
Trylleskov Strand er beliggende på den tidligere Jernvejsgårds jorde og er med sine 37 ha. det største byudviklingsareal i Solrød Kommune.

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.



*Boligerne skal have både forhaver og baghaver*

### 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 delvist våde områder mellem bolig-øerne i bydelen. For at skabe engkarakteren med periodevis oversvømmede enge og mindre "vandhuller", ledes overfladevandet fra belægninger og hustage ud i landskabet i dertil udgravede engarealer.

Bebyggelsen på de tre boligøer, der er omfattet af denne lokalplan, vil blive som rækkehus-struktur i primært 2 plan med en

grundstørrelse på ca. 250 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocent på 45. Fra vejen, der ligger centralt på boligøen vil der være adgang til en privat garage og forhave for hver af boligerne. Herfra vil der være adgang til boligen, der har udgang til husets anden have, der er ligger ud mod det grønne landskab, der grænser op til boligøen.

På vejen, der fungerer som ankomstrum til boligerne, bliver garager og havemure etableret forskudt, så der dannes nicher, der kan bruges til ophold, beplantning og parkering.

Imellem boligerne opføres en havemur eller hæk, der skærmer mod indblik fra naboboligen. Ud mod det åbne landskab etableres en lav mur, lave buske eller lignende, der kan sikre en åben overgang til det omkringliggende landskab.

For at understrege "ø-strukturen" vil hver ø blive lavet i ét overvejende facademateriale, der skal sikre den enkelte boligø en entydig ydre fremtræden. Facadematerialerne skal være af høj kvalitet, så området også i fremtiden kommer til at fremtræde harmonisk og gedigent.

### 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.

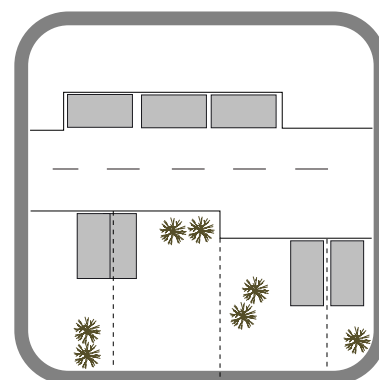
#### Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen

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.

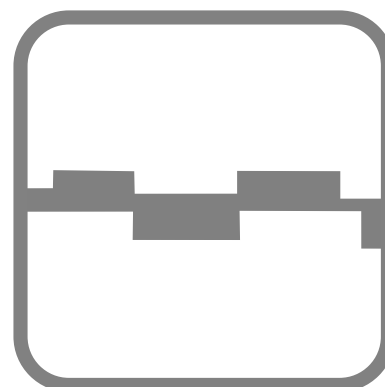
Regionplanens mål og retningslinjer for vandområdet er dog fortsat gældende, indtil de nye statslige vandplaner forventes at træde i kraft med udgangen af 2010 og en handleplan for Solrød Kommune efterfølgende vedtages.

Boligøerne 10 og 18 ligger inden for et område, som er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. 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



Parkering i garage eller på vej



I ankomstrum på boligøerne skal der dannes nicher

sikrer mod forurening.

- nye grundvandsstruende 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.

Boligø 2 er placeret i et område, der er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser. Det betyder, at:

- Den generelle grundvandsbeskyttelse skal opretholdes, og det skal i videst muligt omfang sikres, at der er en tilstrækkelig uforurennet og velbeskyttet grundvandsressource.
- Særligt grundvandsstruende aktiviteter og anlæg kan kun etableres på skærpede vilkår.

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 antallet af boliger inden for Trylleskov Strand som en helhed ikke overstiger 800 (inkl. Trylleskovparken).
- at grunde skal udstykkes med en minimumsstørrelse på 250 m<sup>2</sup> til tæt-lavt byggeri
- at der gives mulighed for eksperimenterende bebyggelse
- at bebyggelsen kan opføres i op til følgende højder  
2 etager indtil 40 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige skel.  
3 etager i afgrænsede dele af resten af området.
- at bebyggelsesprocenten for tæt-lavt boligbyggeri ikke overstiger 45
- at mindst 20% af området anvendes til friarealer af forskellig karakter, fælles for området
- at den nye bydel skal have egen adgangsvej fra anlægsfasens start



*Kommuneplan 2009-2021 indeholder et hæfte med rammer for lokalplanlægningen. Hæftet er at finde på vores hjemmeside [www.solrod.dk](http://www.solrod.dk).*



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

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

### **Rammelokalplan 603.2 for den nye bydel, Trylleskov Strand**

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

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

### **Solrød Kommunes Spildevandsplan 2005-2012**

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 boligøer skal derfor overholde de afløbskoefficienter, der er fremsat af kommunen. På boligøerne kan etableres tæt-lav bebyggelse, der må have en maksimal afløbskoefficient<sup>1</sup> på 0,40, grønneområder med en maksimal afløbskoefficient på 0,10 og befæstede vejarealer med en maksimal afløbskoefficient på 0,90.

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

### **Kystnærhedszonen**

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

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

### **Fortidsminder**

Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige kulturhistoriske interesser. Køge Museum har tidligere foretaget arkæologiske prøvegravninger af hele Trylleskov 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

<sup>1</sup> Afløbskoefficienten angiver områdets befæstede areal (bebygget, asfalteret, belagt med fliser eller lignende) i forhold til grundens samlede areal.

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 varmforsyningsplan forsynes med fjernvarme.

Uanset lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, 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

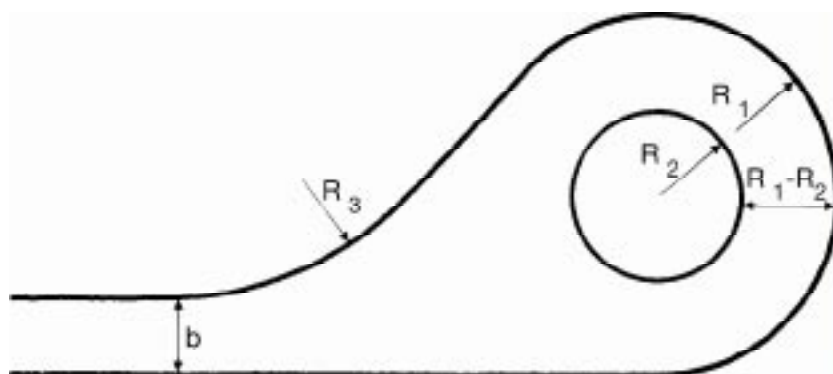
Der vil blive vejadgang til boligøerne henholdsvis Jernen Allé og Fåreager, som vist på kortbilag 2.

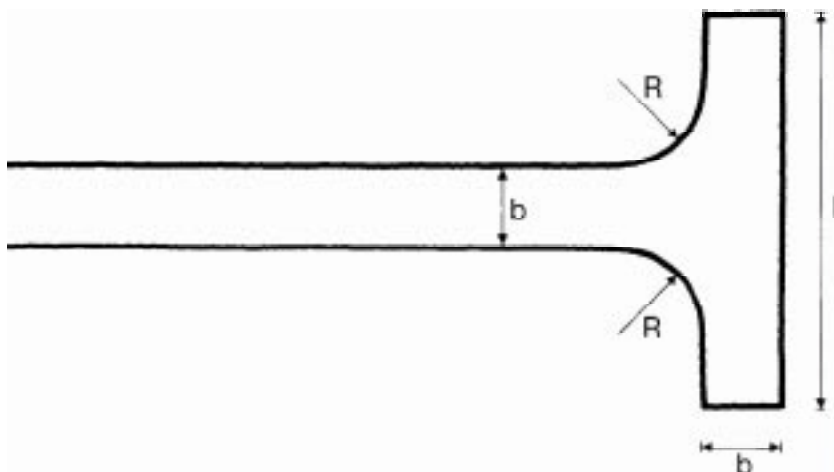
Den primære vejadgang til bydelen vil foregå fra Trylleskov Alle med adgang fra Karlstrup Strandvej. Når en større del af Trylleskov Strand er udbygget vil Trylleskov Allé forbinde Karlstrup Strandvej med Cementvej således, at der i fremtiden også vil være vejadgang til Lokalplanområdet fra Cementvej.

På boligøerne udlægges lokalveje i en bredde på 6 m. På disse veje, der fungerer som ankomstrum til boligerne, bliver garager og havemure etableret forskudt, så der dannes nicher, der kan bruges til ophold, beplantning og parkering.

Da boligøernes lokalveje bliver anlagt som blinde veje, etableres vendepladser på de enkelte boligøer. Disse vendepladser skal udformes og dimensioneres efter princippet, der er vist på nedenstående illustrationer.

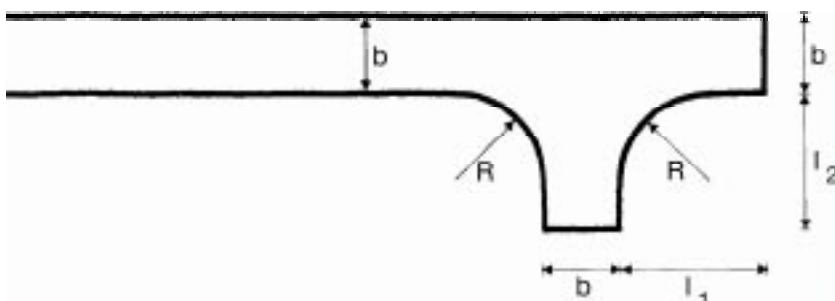
Vendeplads udformet som cirkelformet vendeplads, principskitse  
Dimensionering:  $b$ : 6,0 m,  
 $R_1$  min: 9,0 m,  $R_2$  max: -,  
 $R_1-R_2$  min: -,  $R_3$ : 10 m





Vendeplads udformet som symmetrisk hammerhoved, principskitse

Dimensionering:  $b$ : 6,0 m,  $R$ : 4,5 m,  $L$ : 20 m



Vendeplads udformet som asymmetrisk hammerhoved, principskitse.

Dimensionering:  $b$ : 6,0 m,  $R$ : 6,0 m,  $l_1$ : 9,0 m,  $l_2$ : 8,0 m

Parkering på boligøerne bliver dels etableret som garage ved den enkelte bolig og dels som p-plads på ankomstvejen.

### 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.

### Skoledistrikt

Lokalplanområdet ligger inden for Munkekærskolens skoledistrikt. Afstand til skolen langs Markstien er mellem ca. 1.200 og 1.800 meter fra de enkelte boligøer.

### **Miljømæssige forhold**

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

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

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

Dette lokalplanforslag giver mulighed for, at der opføres tæt-lav bebyggelse på de tre boligøer.

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. 603.5  
Boligøer til rækkehuse i Trylleskov Strand

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



## § 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 at give mulighed for, at der kan opføres tæt-lav boliger på boligøerne 2, 10 og 18 i Trylleskov Strand.
- 1.2 at sikre at boligerne opfylder de arkitektoniske og planmæssige intentioner i helhedsplanen for Trylleskov Strand.
- 1.3 at definere principperne for vej anlæg og ubebyggede arealer på boligøerne.

## § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter samlet ca. 20.000 m<sup>2</sup> af matr.nr.12-a og 12-f, begge af Karlstrup By, Karlstrup, samt alle parceller, der efter den endelige vedtagelse af denne lokalplan udstykkes fra de nævnte matrikler.<sup>2</sup>
- 2.2 Området er beliggende i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.
- 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

<sup>2</sup> Den præcise afgrænsning af boligøerne fremgår af den samlede masterplan for Trylleskov Strand



ikke brydes,

- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, udover hvad der er plads til på den pågældende ejendom/parcel eller dennes andel i en eventuel parkeringsplads.

Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.3 Der er bopælspligt i lokalplanområdet.

#### **§ 4 Udstykning**

- 4.1 I henhold til byggelovens § 10 A skal det være muligt at udstykke til selvstændige parceller med egen vejadgang.
- 4.2 Grunde i lokalplanområdet skal udstykkes med en størrelse på minimum 250 m<sup>2</sup>. Der kan dispenseres fra dette for at imødekomme særlige byggesystemer og -moduler.

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

##### **5.1 Veje**

Vejadgang til boligøerne i lokalplanområdet skal ske fra henholdsvis Jernen Allé og Fåreager, som vist på kortbilag 2.

På de enkelte boligøer reserveres areal til nye veje og vendepladser, der muliggør anlæggelsen disse ud fra en dimensionering, der ses på principskitserne på side 10-11.

Boligøernes lokalveje udlægges i 6 meters bredde.

Det skal sikres, at boligvejen får karakter af et fælles ankomstrum for boligøen, ved at der dannes nicher, der kan bruges til ophold, beplantning og parkering.

##### **5.2 Stier**

Der skal være minimum én stiforbindelse, der direkte forbinder boligø med det omkringliggende grønne landskab.

##### **5.3 Parkering**

Der skal udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig svarende til:

- 1 p-plads på egen grund pr. bolig
- 1 p-plads på boligvej pr. bolig



Parkeringspladser på boligvejene bør placeres i de nicher, der opstår på boligøernes vej- og ankomstarealer.

Der skal være tydelig forskellig belægning på det anlagte vejareal og det øvrige fælles ankomstareal på boligøen.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten skal være 45 for den enkelte boligø som helhed. Der kan tolereres mindre afvigelse fra bebyggelsesprocenten for at imødekomme særlige byggesystemer og -moduler.

6.2 Bygningerne må max have 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 7,5 m over reguleret terræn.

Boligøerne skal etableres på plinte, der ligger hævet 0,7 – 1,0 m over det omkringliggende landskab, i henhold til Solrød Kommunes masterplan for området.

6.3 Tagets vinkel med det vandrette plan må max være 20 grader.

6.4 Der kan placeres én garage, carport eller lignende på egen grund mellem bolig og boligvej. Denne skal minimum placeres 1 m fra vejskel.

6.5 Udhuse, garager, carporte el.lign. må maksimalt have en højde på 2,70 m.

## § 7 Bebyggelsens udseende

7.1 Facademateriale skal overholde én af de fire grundlæggende farver: rødlig, mørk, lys eller natur, der er illustreret i marginen.

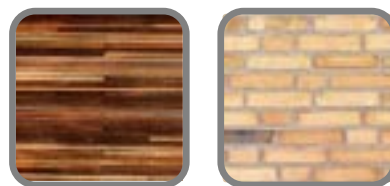
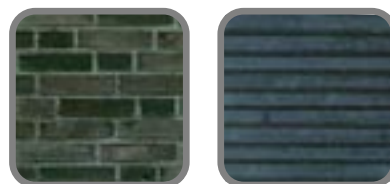
7.2 Tage skal udføres i tagpap, eternitskifer, teglsten, zink eller som sedumtag.

7.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger.

Aftrækskanaler, ventilationsanlæg, taghætter m.v. skal udformes så de er en integreret del af bygningernes arkitektur.

7.4 Såfremt 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. Ved nybyggeri skal anlægget være en integreret del af arkitekturen.

7.5 Udhuse, garager, carporte el.lign. skal udføres i samme materialer som øvrige bygningsfacader eller i træ, malet i sort eller jordfarver eller grå og hvid.



**§ 8 Ubebyggede arealer**

- 8.1 Der skal sikres areal til forhave mod boligvej og baghave mod det omkringliggende landskab.
- 8.2 Der skal på hver af boligøerne sikres et samlet areal til storskrald og genbrug. Dette skal være let tilgængeligt for et renovationskøretøj.
- 8.3 Regulering på den enkelte grund på indtil 0,3 meter i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter kan dog finde sted.
- 8.4 Træer over 12 meter eller træer som er til stor gene for naboerne kan kræves fældet eller beskåret af grundejerforeningen.
- 8.5 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede køretøjer samt både over 2 meters højde må ikke opbevares boligøen.  
På egen grund tillades parkering af trailer samt mindre trailerbårne både uden køl, som joller, kanoer og lignende opbevaret på den del af grunden, som ikke er privat fællesvej.
- 8.6 Imellem de enkelte boligenheder opføres havemur, hæk el.lign. med en maksimal højde på 200 cm.

**§ 9 Tekniske forhold**

- 9.1 Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk a.m.b.a.
- 9.2 Bebyggelsen skal kloakforsynes af Solrød Spildevand A/S. Det skal sikres at hver boligenhed kan forsynes separat efter udstykning.
- 9.3 Bygningerne skal opføres så de som minimum overholder kravene til lavenergibygning klasse 2 (jf. bygningsreglement 2008).
- 9.4 Der er tilslutningspligt, men ikke aftagningspligt, til kollektiv varmforsyning (fjernvarme). Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning.
- 9.5 Ledninger til el, telefon, antenner og ligningen skal fremføres under terræn.
- 9.6 Paraboler må kun opsættes i overensstemmelse med Solrød Kommunes til enhver tid gældende retningslinier for placering og udformning af disse.
- 9.7 Afløbskoefficienten i lokalplanområdet skal overholde gæl-

dende spildevandsplan for Solrød Kommune. Den maksimale afløbskoefficient er på nuværende tidspunkt:

- 0,40 for tæt-lav bebyggelse
- 0,10 for grønne områder
- 0,90 for befæstet vejareal

## **§ 10 Afskærmende foranstaltninger**

### **10.1 Støjafskærmning**

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 støjgrænser.

## **§ 11 Grundejerforening**

11.1 Får boligerne i lokalplanområdet status af ejerboliger, skal der oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor hver boligø.

Grundejerforeningerne skal oprettes senest når halvdelen af boligerne indenfor hver boligø er taget i brug.

Grundejerforeningernes vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællestier og fælles friarealer indenfor de enkelte boligøer.

11.2 Der er oprettet en fælles ejerlaug med medlemspligt for alle grundejerforeninger i Trylleskov Strand, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber, med det formål at drive og vedligeholde øvrige fælles anlæg, veje og stier.

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

12.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer, vej- og stianlæg være etableret jf. §§ 5.1-5.3

12.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal denne være tilsluttet kollektiv varmforsyning (fjernvarme) og offentlig spildevandsanlæg.

### **§ 13 Aflysning af lokalplan**

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

### **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

#### **14.1 Retsvirkninger**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Eksisterende lovlig anvendelse kan dog fortsætte som hidtil. Ønskes ændringer i de eksisterende forhold, skal bestemmelserne følges. Lokalplanen kræver altså ikke, at der etableres de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af området, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

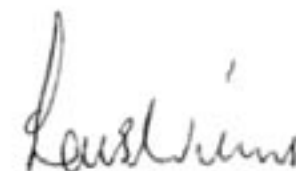
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

### **§ 15 Vedtagelsespåtegning**

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

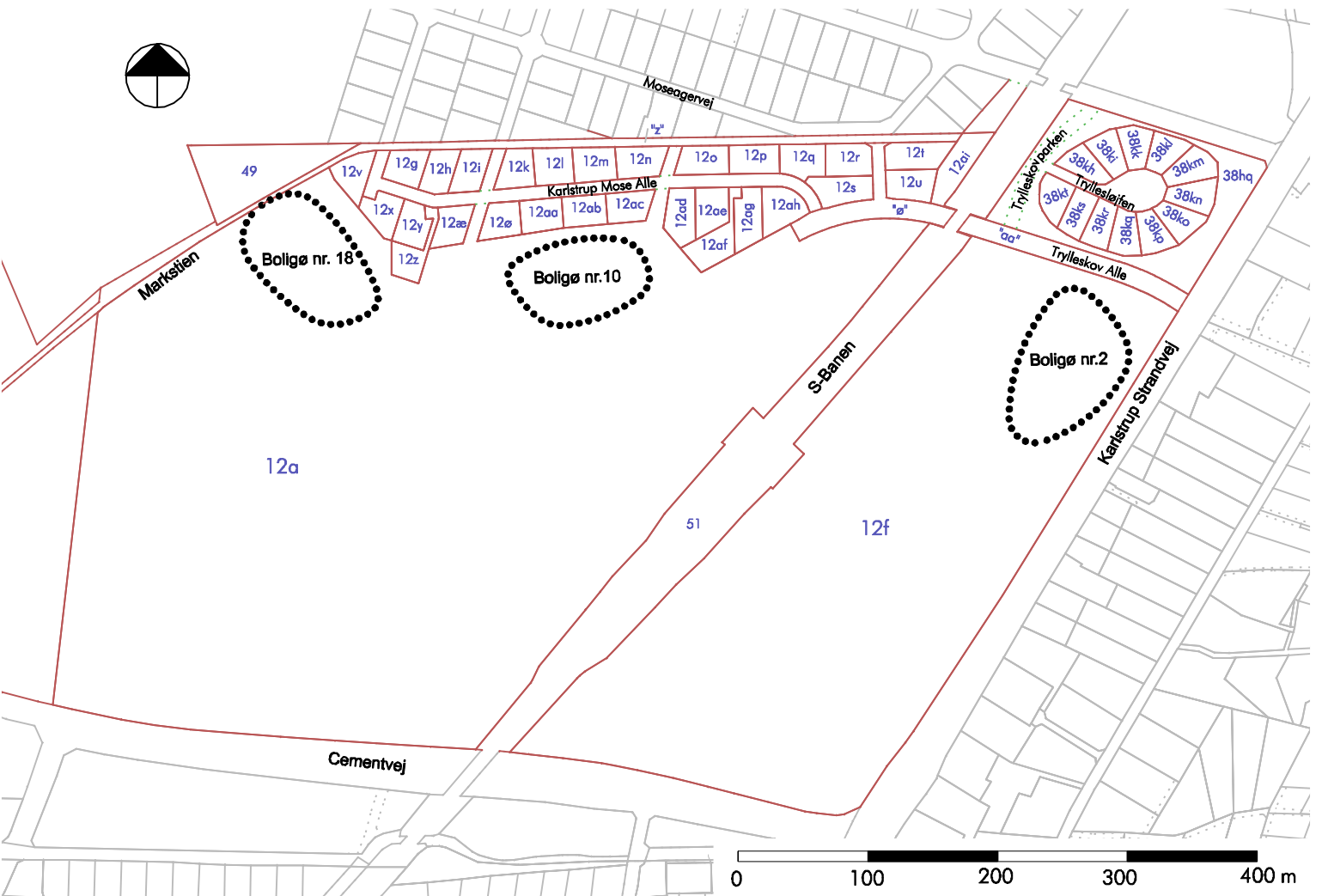


Niels Höttip  
borgmester



Lars Wilms  
kommunaldirektør



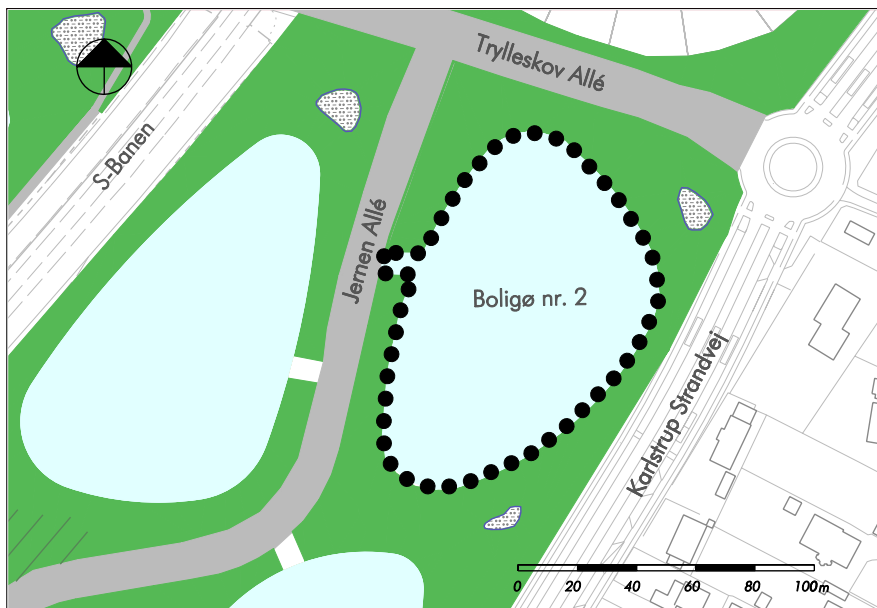


**Matrikelkort**

Lokalplan 603-5,  
Boligøer til rækkehuse Trylleskov Strand  
Februar 2010

- Områdegrens
- Matrikelgrænse

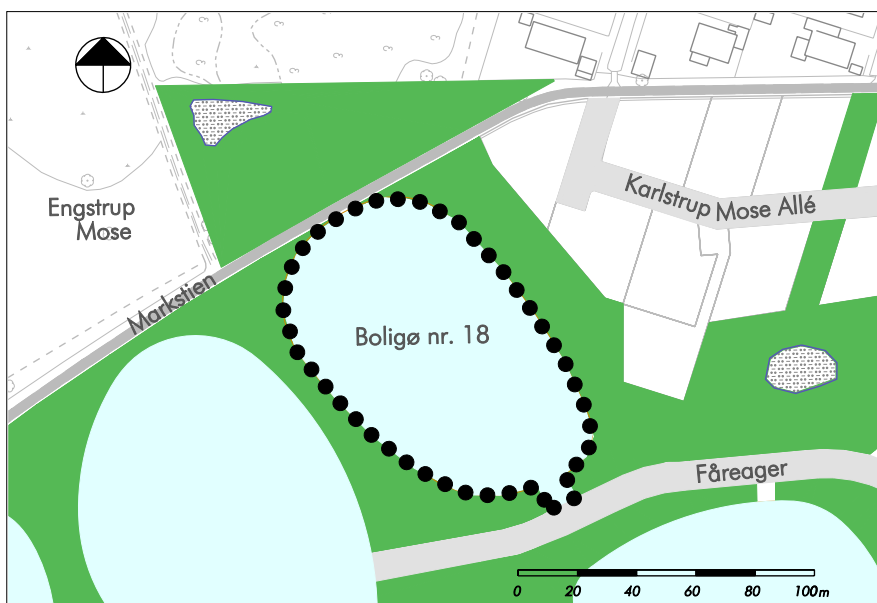
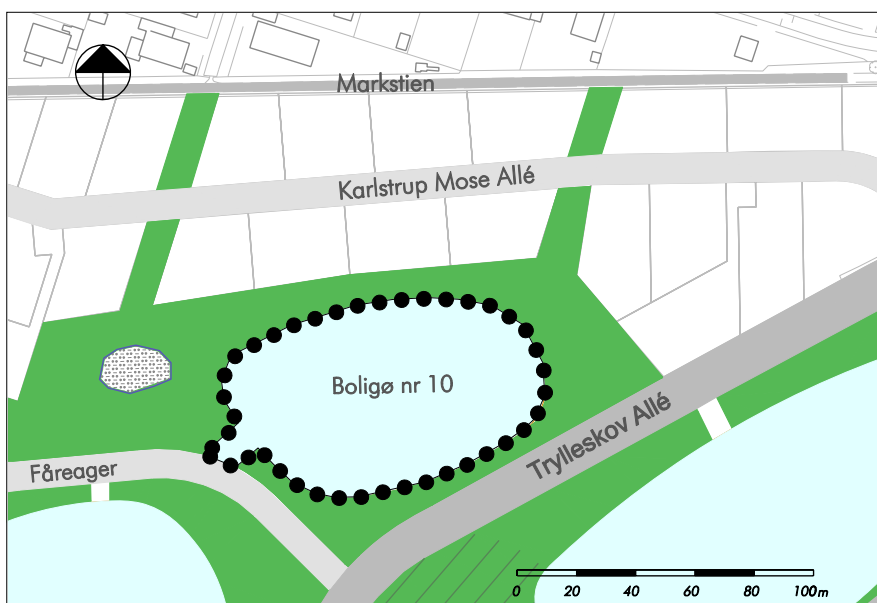




**Oversigtskort**

Lokalplan 603-5,  
Boligøer til rækkehuse Trylleskov Strand  
Juni 2010

..... Områdegrænse



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

Solrød Kommune

Solrød Center 1

2680 Solrød Strand

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

Der blev afholdt borgermøde om lokalplanforslaget mandag den 19. april 2010 kl. 19.30 på Solrød Bibliotek.