

Lokalplan nr. 603.28

**Dobbelt- og rækkehuse på Troldsmands Allé,
Trylleskov Strand**



Lokalplanvejledning	3
Redegørelse	5

Bestemmelser

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

Kort

Kortbilag 1, matrikelkort	20
Kortbilag 2, oversigtskort	21
Kortbilag 3A, arealudlæg - boligø 2 og 4	22
Kortbilag 3B, arealudlæg - boligø 5 og 8	23
Kortbilag 4A, illustrationsplan - boligø 2 og 4	24
Kortbilag 4B, illustrationsplan - boligø 5 og 8	25

Hvordan er lokalplanen bygget op?

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

Redegørelsen er vejledende og af illustrerende karakter.

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

Kortbilag forefindes bagest i lokalplanen.

Hvad er en lokalplan?

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

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

Du kan se den komplette liste over, hvad en lokalplan kan indeholde i Planlovens § 15.

Planloven kan findes på:
www.retsinformation.dk

Hvorfor og hvornår udarbejdes en lokalplan?

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

Byrådet kan til enhver tid beslutte at udarbejde et lokalplanfor-slag.

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 og er herefter bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet.

Forslag til Lokalplan 603.28 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 19. maj 2016 til den 14. juli 2016.

Klagevejledning

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.

Klageportalen og vejledning om gebyrordningen kan findes på www.nmkn.dk

En eventuel klage skal sendes via **Klageportalen** på www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. 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.

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, bedes der om betaling af gebyr med et betalingskort. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt din klage.

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

Planlovsystem 2013

Kommunens planlægning er underlagt både den statslige og regionale planlægning.



Redegørelse for lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Solrød Kommune ønsker at fortsætte udviklingen af det nye by-område Trylleskov Strand. I januar 2016 solgte kommunen boligøerne 2, 4, 5 og 8 til opførelse af i alt 82 tæt-lave boliger. Denne lokalplan skal på den baggrund muliggøre opførelsen af boliger og fællesanlæg på de fire boligøer.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 19. maj 2016 til den 14. juli 2016, begge dage medregnet.

Lokalplanområdet

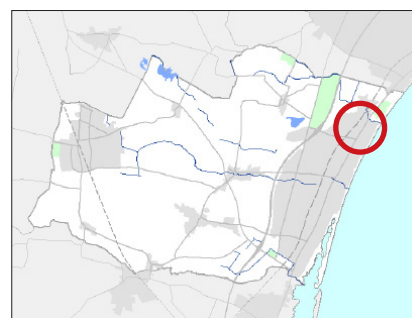
Lokalplanområdet er en del af den nye bydel Trylleskov Strand, der på sigt kan rumme op til 750 boliger. Foruden boliger er der opført en integreret daginstitution "Tryllehytten", og der er plads til et supermarked samt mulighed for kontor- og serviceerhverv. Trylleskov Strand afgrænses mod syd af Cementvej, 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.

Lokalplanområdet er placeret i den østligste del af Trylleskov Strand som vist på kortet nederst på siden.

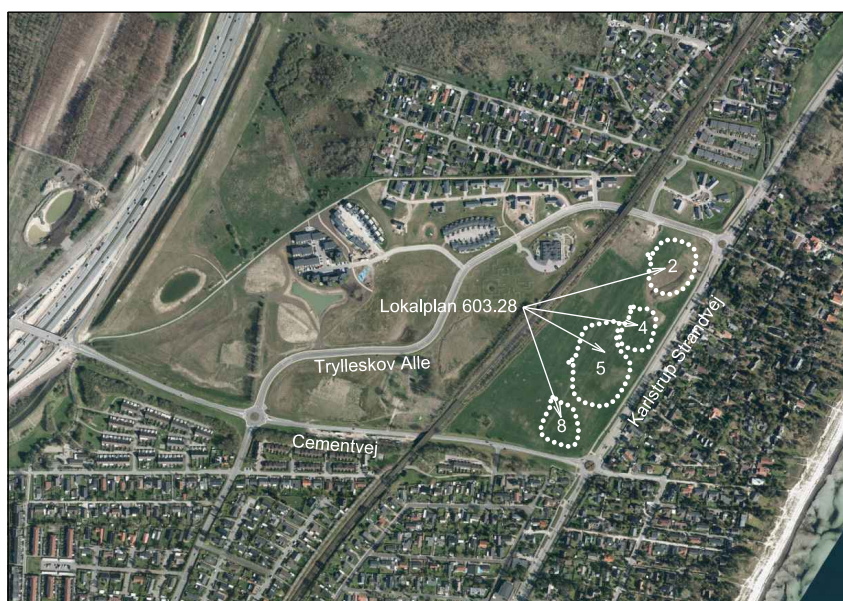
Eksisterende forhold

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.

Bydelen ligger naturskønt med stranden og Trylleskoven mod øst og de fredede moseområder Karlstrup og Engstrup Mose mod nordvest.

Både de naturlige og de gravede 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

Bydelen 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.

Boligøerne 2 og 5 kommer til at indeholde 27 dobbelthuse med i alt 54 boliger, mens boligøerne 4 og 8 vil rumme 28 rækkehuse. Alle bygninger bliver opført i to etager, og der hører privat have



Illustration 1: Bebyggelsens facader

og to parkeringspladser til hver bolig.

I den nordlige del af Boligø 5 bliver der desuden indrettet fællesområde med swimmingpool. I forbindelse med poolområdet opføres et fælleshus, der vil danne ramme for fitness, mødested for beboerne, viceværtkontor mv.

Bygningernes facader vil på alle boligøerne fremstå hvide med træbeklædte partier for at skabe en arkitektonisk harmonisk helhed. Bebyggelserne etableres med flade tage.

De fire boligøer får vejadgang fra Troldmands Allé og adgangen til de enkelte huse foregår via private boligveje, der føres rundt på de enkelte boligøer. På boligøerne etableres desuden fælles legeområder og miljøstationer.

Illustration 2: Principielt snit gennem på Boligø 5.



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.

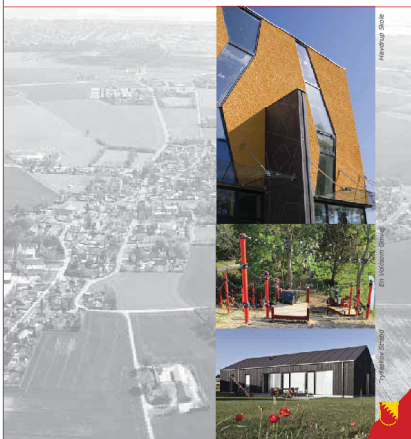
Vandplan 2009-2015

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

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

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

Kommuneplan 2013-2025 Rammer for lokalplanlægningen



Kommuneplan 2013-2025 indeholder et hæfte med rammer for lokalplanlægningen.

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

Kommuneplan 2013-2025

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 603.

For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- At området må anvendes til 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.
- At bebyggelsesprocenten max må være 35 for området under ét.
For boligbyggeri gælder følgende maksimale bebyggelsesprocent (pr. ejendom):
Parcelhuse: 30
Tæt-lavt byggeri i én etage: 45
Etageboliger og tæt-lave boliger i to eller tre etager: 65
Centerformål: Max 60 for centerområdet omkring evt. station under ét.
Daginstitutioner: Max 35 pr ejendom.
- At der maksimalt må bygges i:
1½ etage i første husrække nærmest hhv. Trylleskovparken og parcelhusbebyggelsen omkring Hovgårds Allé,
2 etager ind til 40 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejskel,
3 etager i ind til halvdelen af resten af området.
- At der maksimalt må opføres 800 boliger i rammeområdet.
- At der sikres mulighed for eksperimenterende boligbebyggelse.
- At grunde skal udstykkes med grundstørrelse på mindst: 600 m² til parcelhuse,
- At bebyggelsen skal placeres med en afstand til veje og jernbane på mindst:
25 m fra Cementvejs nordlige vejskel,
10 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejskel,
25 m fra Køge Bugt-banens midte (gælder ikke byggeri med tilknytning til station).
- At støjafskærmningen mod Køge Bugt Motorvejen oprettholdes.
- At mindst 20% af området anvendes til større, samlede friarealer fælles for området.

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

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Rammelokalplan 603.2

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...".

Da nærværende lokalplan opfylder bestemmelserne i Lokalplan 603.2 vil rammelokalplanen blive ophævet for den del, der omfatter lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 603.28.

Rammelokalplanen bliver revideret i 2016.

Lokalplan 603.5

Den del af lokalplanområdet, der rummer Boligø 2 (som vist på kortet nederst på siden) er omfattet af Lokalplan 603.5.

Lokalplan 603.5 vil blive afløst for den del, der omfatter Boligø 2 ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

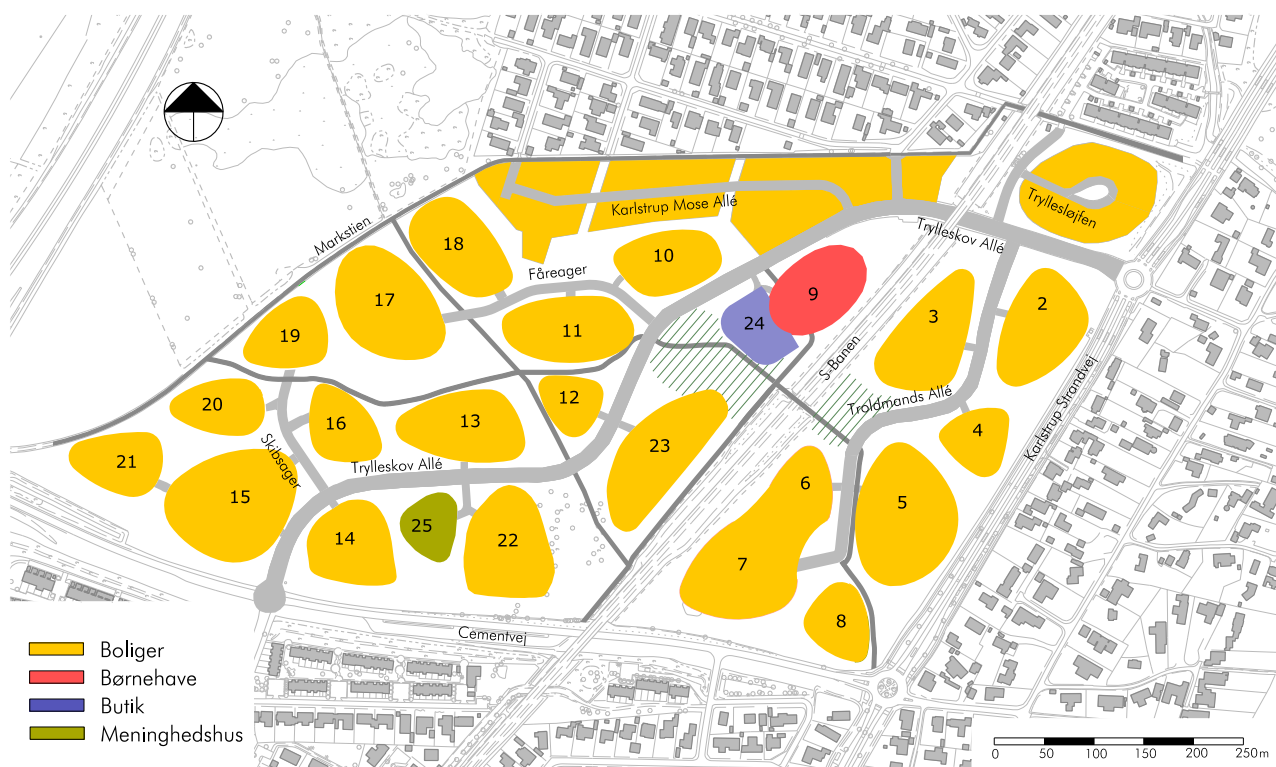
Helhedsplan

Helhedsplanen for bydelen Trylleskov Strand består af:

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

Bebyggelsesplan med arealanvendelse 2015

Viser vejstruktur og bolig- øerne samt beliggenhed af børnehaven, det kommende supermarked og menighedshus.





Landskabsplan 2010.

På denne plan vises strukturen i hele bydelen, med parcelhusudstykningsen, 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 beliggenhed af alle veje, ledninger, bebyggelser og søer i terrænet. Planen kan ses i Teknik og Miljø, på Solrød Rådhus.



Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og 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 i lokalplanområdet bliver opført i 2 etager med en maksimal højde på 7,5 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 boligjerne 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

Vejadgang

Trylleskov Allé er den primære vejadgang til bydelen, og forbinder bydelen til Karlstrup Strandvej og til Cementvej. Øst for S-banen er den nord-syd gående Trolldmands Allé etableret. Alle boligjerne i lokalplanområdet får indkørsel fra Trolldmands Allé.

Støj

I forbindelse med udbygning af den nye bydel Trylleskov Strand, skal det sikres, at der etableres afskærmning, så støjen fra de tilstødende veje og S-banen så vidt muligt ikke overstiger de vejledende grænseværdier fastsat af Miljøstyrelsen.

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

Forsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Solrød Vandværk. Lokalplanområdet er forsynet med fjernvarme.

Uanset lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmemforsyning, 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 boligøerne 2 og 5 kan der etableres boligbebyggelse som må have en afløbskoefficient på 0,60. På boligøerne 4 og 8 kan der etableres boligbebyggelse som må have en afløbskoefficient på 0,65. Der afledes desuden spildevand og overfladevand efter en samlet masterplan for Trylleskov Strand. Masterplanen indebærer, at regnvand fra tage og fra øens befæstede arealer skal føres til regnvandssøerne 7 og 9 i området. Bygherren skal etablere olieudskiller med sandfang til rensning af vandet før det føres til søen. Olieudskilleren skal etableres 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 trafikanlæg 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 regnvandssøerne.

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 frem-

tidige 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 boligørne 2, 4, 5 og 8 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.

Bestemmelser for lokalplanen

SOLRØD KOMMUNE

Lokalplan nr. 603.28

Dobbelt- og rækkehuse på Troldsmands Allé, Trylleskov Strand

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 At give mulighed for, at der kan opføres tæt-lave boliger med fællesanlæg på boligøerne 2, 4, 5 og 8 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 boligøernes interne vejbetjening.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter boligøerne 2, 4, 5 og 8 samt indkørsler og poolområde med et samlet areal på ca 28.300 m² af matr.nr. 12f, Karlstrup By, Karlstrup, samt alle parceller, der efter den endelige vedtagelse af denne lokalplan udstykkes herfra.
- 2.2 Området forbliver beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til helårsboligbebyggelse i form af tæt-lave boliger i 2 etager samt fælleshus, swimmingpool og andre fælles faciliteter efter en samlet bebyggelsesplan i henhold til principperne som vist på Kortbilag 3 og 4.
- 3.2 Der er bopælspligt i lokalplanområdet.
- 3.3 I boligerne må der drives liberalt erhverv, som almindeligvis udføres i boligområder 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 karak-

teren af beboelse ikke forandres (herunder ved skilting 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 hvad der er plads til på den pågældende parcel.

Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.



§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun foretages efter princippet som vist på Kortbilag 3.
- 4.2 Vejarealer skal udstykkes som selvstændige matrikler.

§ 5 Byggemodning, vej, sti og parkering

Byggemodning

- 5.1 Byggemodningsprojektet skal omfatte både vejanlæg og fælles arealer.

Byggemodningsprojektet skal indeholde

- Vej-, sti- og parkeringsprojekt, herunder nødvendige hjørneafskæringer og vendepladser efter principskitse samt belysningsplan.
- Kote- og situationsplan over fremtidigt og naturligt terræn,
- Overordnet afløbsprojekt for både regn- og spildevand, herunder stikledninger ind på hver enkelt etageejendom,

Veje

- 5.2 Vejadgang til boligøen skal ske fra Troldmands Allé, som vist på Kortbilag 3 og 4, efter Solrød Kommunes godkendelse.
- 5.3 Indkørsler fra Troldmands Allé skal udlægges i 10 meters bredde inkl. fortov.

Stier

- 5.4 Der skal etableres forbindelse, der forbinder boligøerne med det omkringliggende landskab.

Parkering

- 5.5 Der skal anlægges 2 p-pladser pr. bolig.
P-pladserne skal placeres efter principperne som vist på Kortbilag 3.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 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. Be-



Hvorvidt bygningshøjden måles fra naturligt terræn eller niveau-plan, afgøres af kommunen. Niveauplan fastsættes af kommunen.

regningen 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 landskabet kan plintene enten afsluttes med en lodret støttemur eller et skråningsanlæg, der rammer det naturlige terræn.
Plintkanten placeres uden for boligøens matrikulære skel.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten skal minimum være følgende for den enkelte boligø som helhed:
Boligø 2: 35
Boligø 4: 50
Boligø 5: 35
Boligø 8: 45
- 6.4 Boligerne skal opføres i 2 etager med en maksimal højde på 7,5 m. og skal placeres og udføres efter principperne som angivet på Kortbilag 3 og 4.
Der tillades etablering af mindre baldakiner ved bebyggelsens indgangspartier. Disse skal være ensartede for de enkelte boligøer.
- 6.5 Fælleshuset må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 7,5 m og skal placeres umiddelbart nord for Boligø 5 med en principiel placering som angivet på Kortbilag 3 og 4.
- 6.6 På boligøernes fællesarealer må opføres mindre bygninger og overdækninger til tekniske installationer og områdets fælles betjening uden for de på Kortbilag 3 viste markeringer.
- 6.7 Der kan bygges til skel på boligøens matrikulære kant.
- 6.8 Der er udlagt byggelinjer, jf. Kortbilag 3:
- 25 m fra Cementsvejs nordlige vejskel.
- 10 m fra Karlstrup Strandvejs nordlige vejskel.
- 6.9 På de enkelte boligområder må der ikke opføres anden bebyggelse end det angivne på Kortbilag 3.

§ 7 Bebyggelsens udseende

- 7.1 Boligerne skal fremstå med hvide facader med muligheder for kontrastpartier efter princippet som vist på illustration 1, side 6.
- 7.2 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygningerne. Undtaget herfra er parabolantennener, jf. § 9.4.
- 7.3 Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen farvemæssigt tilpasses husets facade eller tag. Der må ikke etableres anlæg på terræn.

- 7.4 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).
- 7.5 Eventuelle markiser skal være ens for de enkelte boligøer. Grundejerforeningen for den enkelte boligø skal beslutte udseende og placering af disse samt tilse, at dette overholdes.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Der skal etableres legemuligheder på de enkelte boligøer som vist på Kortbilag 3 efter Solrød Kommunes særlige godkendelse.
- 8.2 Lastbiler og busser, dvs. køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, uindregistrerede køretøjer samt både og lignende må ikke opbevares på boligøerne.
- 8.3 På boligøerne skal etableres afskærmede miljøstationer som oplagsplads for affald til genbrug med en principiel placering som vist på Kortbilag 3. Miljøstationer skal etableres i henhold efter de til enhver tid gældende regulativer for boligområder i Solrød Kommune.

§ 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. Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning efter særskilt tilladelse fra Solrød Kommune.
- 9.3 Der må ikke etableres minivindmøller eller lignende i lokalplanområdet.
- 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 KLAR Forsyning og i henhold til Masterplanen for Trylleskov Strand. Der er separat system for regnvand og spildevand. Afløbskoefficienten for overfladevand for Boligø 2 og 5 må maksimalt være 0,6. For Boligø 4 og 8 må afløbskoefficienten maksimalt være 0,65.
- 9.6 Regnvandet fra Boligø 2 og 4 skal i henhold til masterplanen ledes til sø/bassin nr. 9. Regnvandet fra Boligø 5 og 8 skal i henhold til masterplanen ledes til sø/bassin nr. 7. Der skal på de enkelte boligøer etableres sandfang og olieudskillere til afledning af regnvand fra de befæstede



arealer.



§ 10 Afskærmende foranstaltninger

- 10.1 Ved opførelse af nyt byggeri skal det sikres, at støjni-
veauet på opholdsarealer ikke overstiger de grænsevæ-
rdier, der fastsættes af Miljøstyrelsens (eller anden lovgi-
vende myndigheds) til enhver tid gældende støjgrænser.
Herudover skal bygherren sørge for, at bygningerne støj-
isoleres, så de indvendigt overholder det gældende byg-
ningsreglements fastsatte støjgrænser.

§ 11 Medlemskab af grundejerforening og ejerlav

- 11.1 Der skal oprettes grundejerforeninger med medlems-
pligt for samtlige grundejere for hver af boligøerne 2, 4,
5 og 8.
Grundejerforeningernes vedtægter og fremtidige ændrin-
ger heraf skal godkendes af Byrådet.
Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligehol-
delse af alle vejarealer og fælles anlæg og arealer på
boligøerne.
- 11.2 Der er medlemspligt til det fælles ejerlav for alle grund-
ejerforeninger/ejere af storparceller i Trylleskov Strand,
herunder almene boligselskaber og eventuelle andelsbo-
ligforeninger.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

- 12.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarea-
ler, vejanlæg samt legearealer og miljøstationer
være etableret jf. §§ 5 og 8.
- 12.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen, skal regnvandsbrøn-
dene være tilsluttet regnvandsanlægget som beskrevet i
masterplanen.
- 12.3 Udført byggemodningsarbejde kræver ibrugtagningstil-
ladelse meddelt af Solrød Kommune.

§ 13 Aflysning af lokalplan

- 13.1 Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan
ophæves "Lokalplan 603.2, for den nye bydel Trylleskov
Strand" og "Lokalplan 603.5, Boligøer til rækkehuse i
Trylleskov Strand" for de dele, der er omfattet af nærvæ-
rende lokalplan.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 *Retsvirkninger*
- 14.1.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendt
gørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny
bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overens-

stemmelse med lokalplanens bestemmelser.

- 14.1.2 Eksisterende lovlig anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil.
- 14.1.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.
- 14.1.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Mere væsentlig afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 15 Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning er ovenstående lokalplan vedtaget endelig af Solrød Byråd den 21. september 2016.

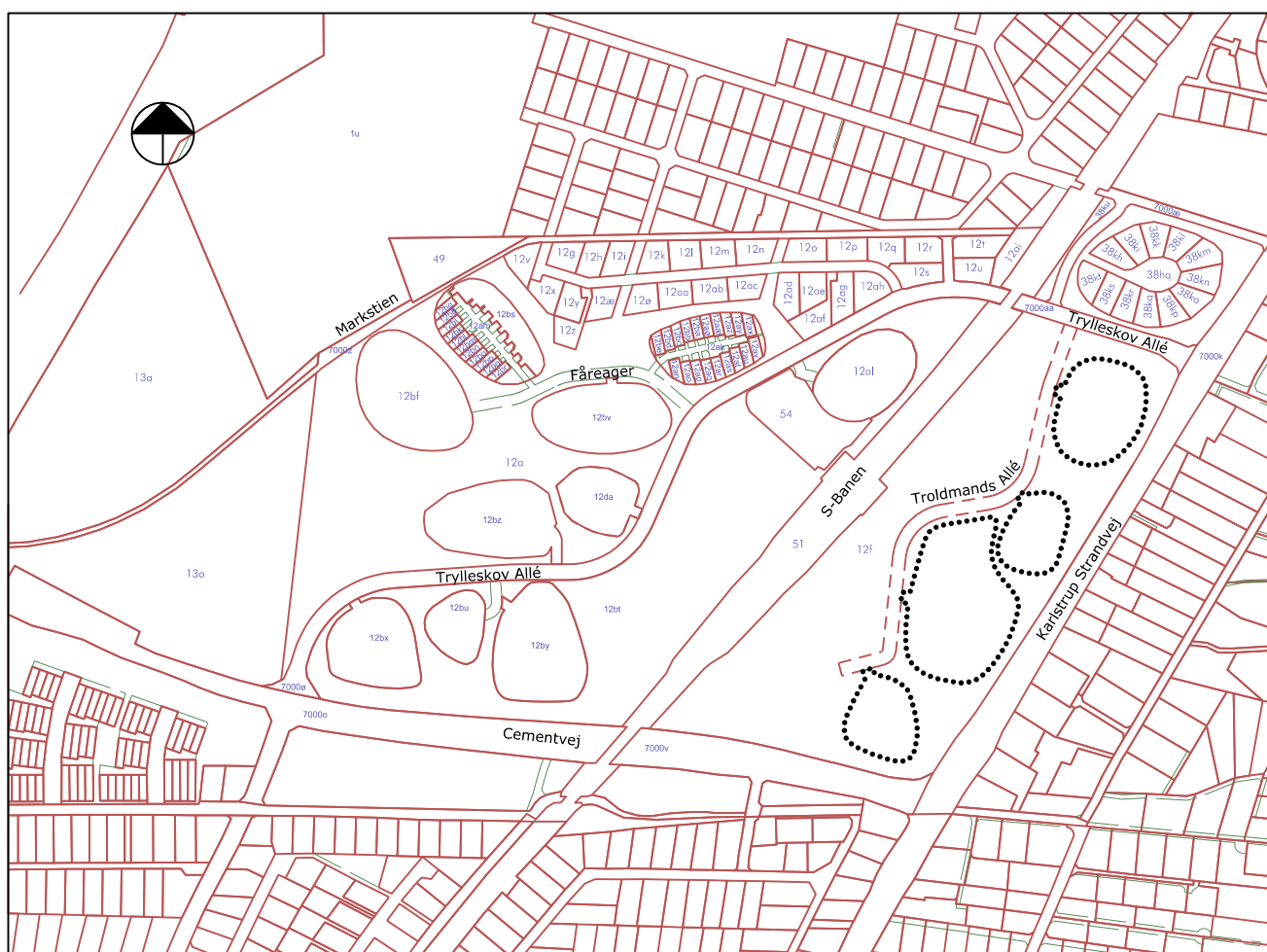


Niels Hörup
Borgmester



Henrik Winther Nielsen
Administrerende direktør



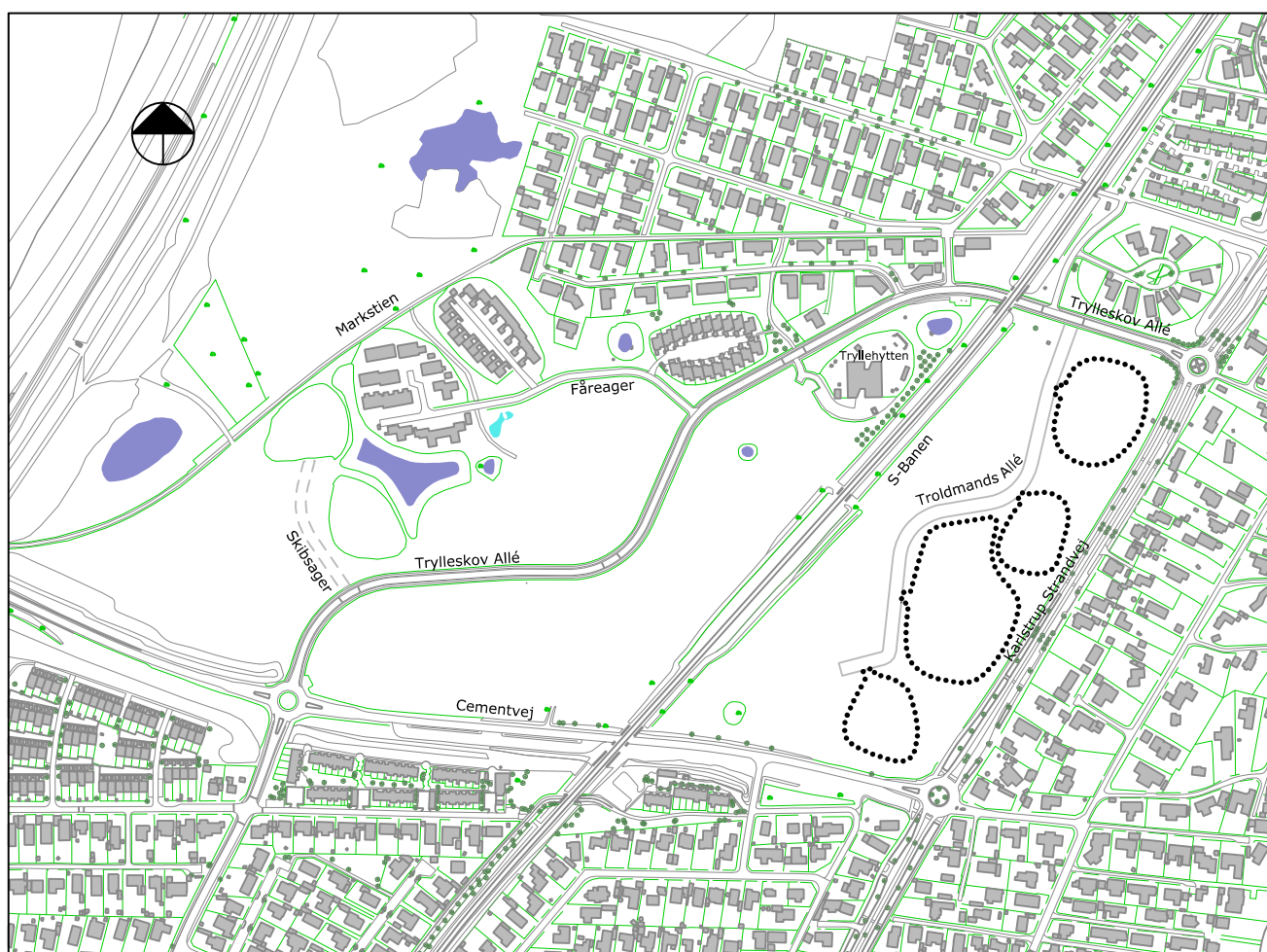


Matrikelkort

82 dobbelt- og rækkehuse på Trolldmands Allé
Trylleskov Strand

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

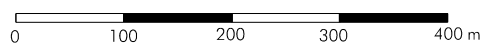
0 100 200 300 400 m

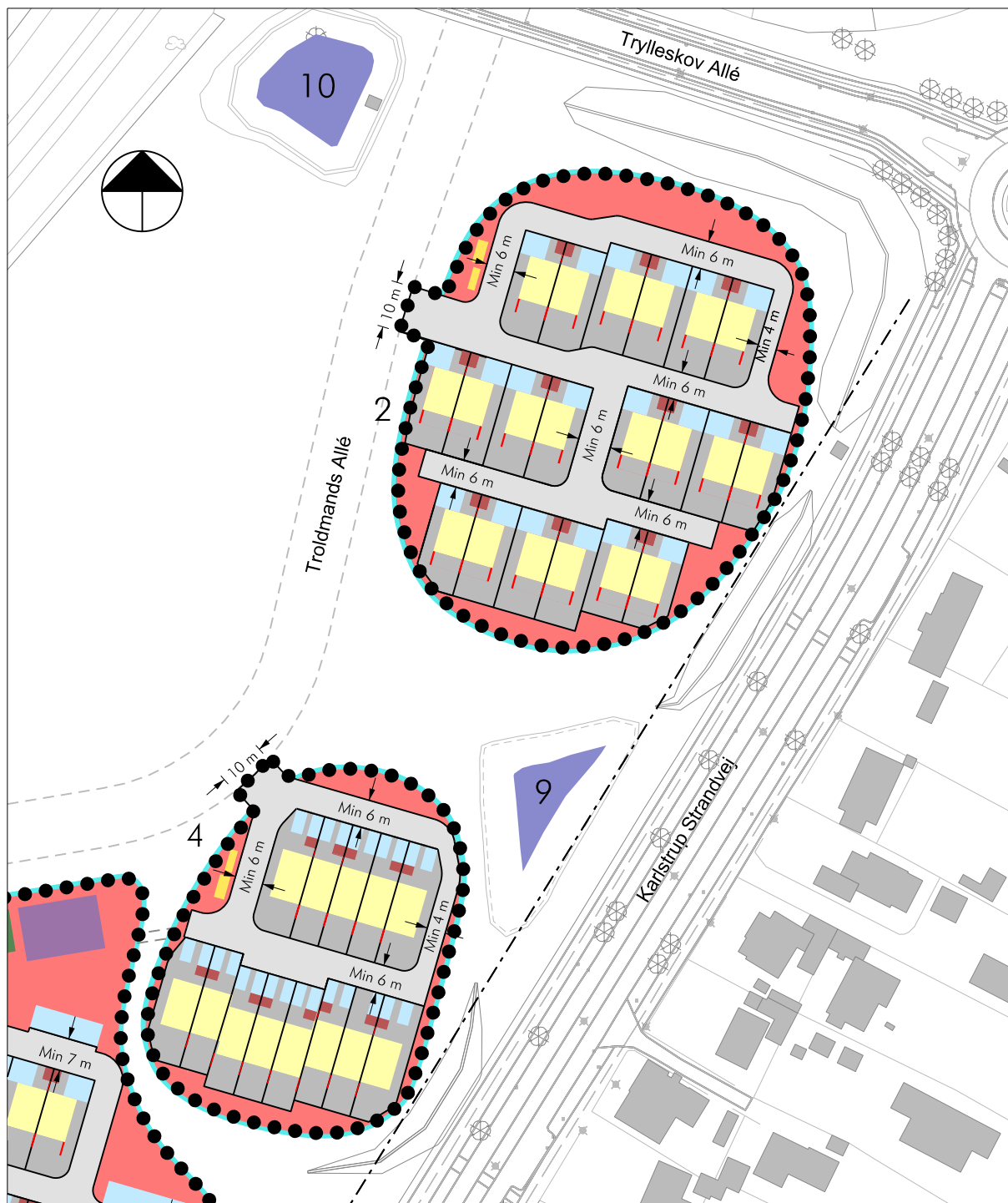


Oversigtskort

82 dobbelt- og rækkehuse på Trolldmands Alle
Trylleskov Strand

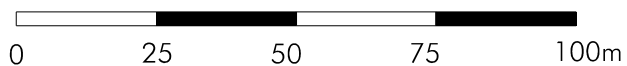
..... Områdegænse





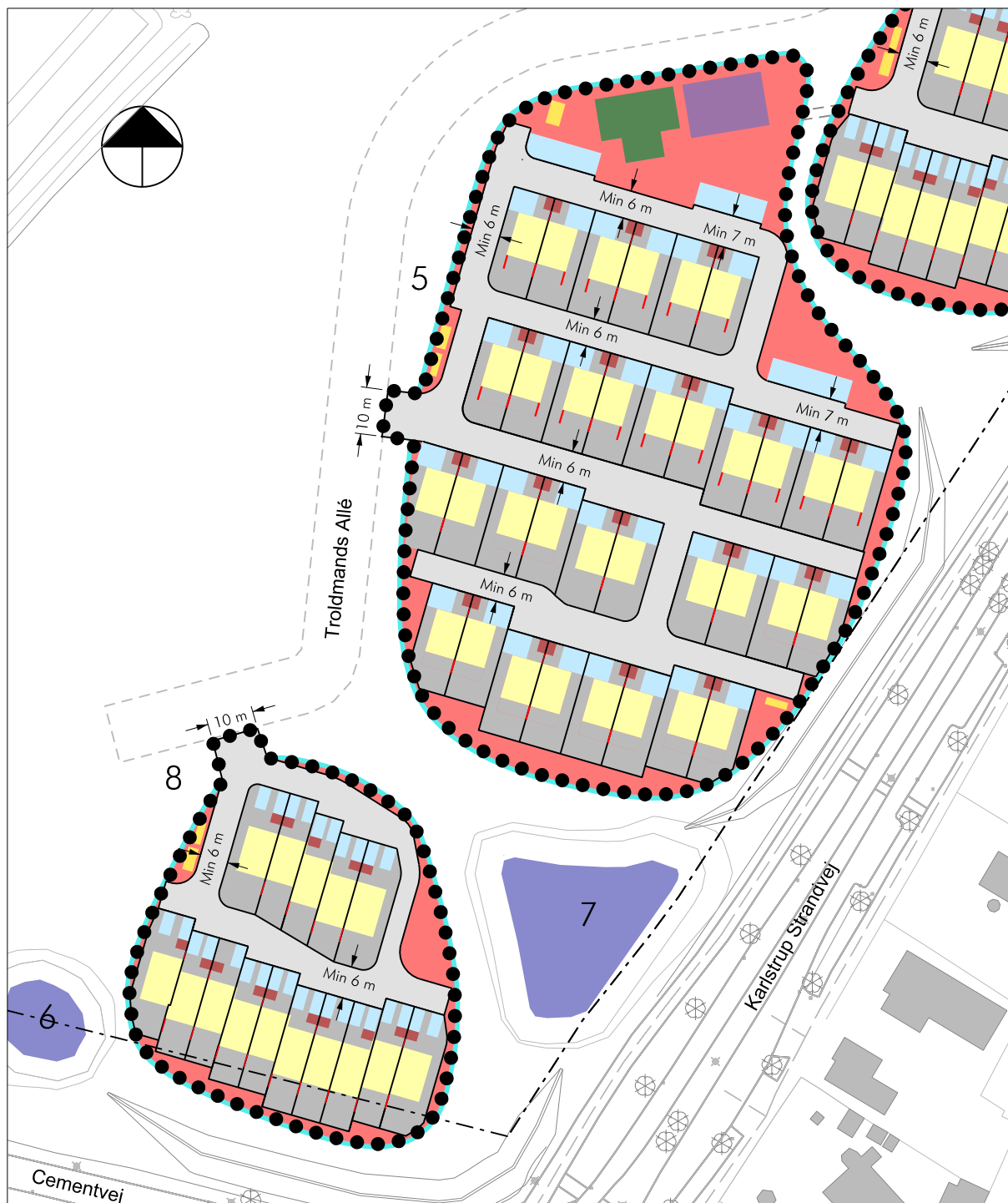
Arealudlæg-Boligø 2 og 4

82 dobbelt- og rækkehuse Trolldmands Allé
Trylleskov Strand



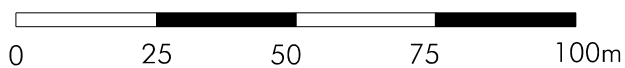
- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Boliger
- Skur
- Miljøstation
- Forhave/baghav

- Fælles- / legeareal
- Parkering / evt. carport
- Privat fællesvej
- Plint boligø
- Byggelinje



Arealudlæg-Boligø 5 og 8

82 dobbelt- og rækkehuse Troldmands Allé
Trylleskov Strand



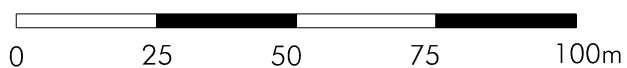
- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Boliger
- Skur
- Fælleshus
- Miljøstation
- Poolområde

- Forhave/baghave
- Fælles- / legeareal
- Parkering
- Privat fællesvej
- Plint boligø
- Byggelinje



Illustrationsplan - Boligø 2 og 4

82 dobbelt- og rækkehuse Trolldmands Allé
Trylleskov Strand

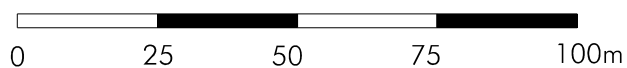


●●●●●●●● Lokalplangrænse



Illustrationsplan - Boligø 5 og 8

82 dobbelt- og rækkehuse Troldmands Allé
Trylleskov Strand



●●●●●●●● Lokalplangrænse

Lokalplan 603.28 er udarbejdet af Teknik og Miljø, Solrød Kommune.

Planforslaget har været fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 19. maj 2016 til den 14. juli 2016, begge dage medregnet.

Lokalplan 603.28 blev offentliggjort den 27. september 2016.