

Lokalplan nr. 603.23

Etageboliger på Boligø 23, Trylleskov Strand



Lokalplanvejledning	3
Redegørelse	5

Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	14
§ 2	Område og zonestatus	14
§ 3	Områdets anvendelse	14
§ 4	Udstykning	15
§ 5	Vej, sti, parkering og byggemodning	15
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7	Bebyggelsens udseende	16
§ 8	Ubebyggede arealer	17
§ 9	Tekniske forhold	17
§ 10	Afskærmende foranstaltninger	18
§ 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 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.

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 603.23 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 28. april 2016 til den 23. juni 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 december 2015 solgte kommunen boligø 23 til opførelse af 71 almene boliger.

Denne lokalplan skal på den baggrund muliggøre opførelse af 2- og 3-etages boligbebyggelse på boligø 23.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 28. april 2016 til den 23. juni 2016, begge dage medregnet.

Lokalplanområdet

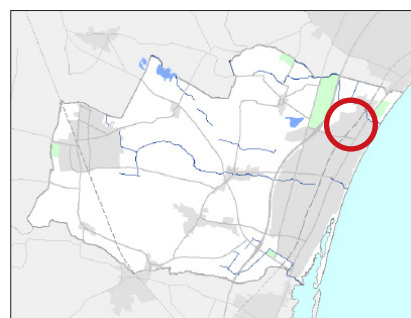
Lokalplanområdet er en del af den nye bydel Trylleskov Strand, der på sigt kan rumme op til 750 boliger. Foruden boliger er der opført en integreret daginstitution "Tryllehytten", og der er plads til et supermarked samt mulighed for kontor- og serviceerhverv. Trylleskov Strand afgrænses mod syd af Cementvej,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

Boligøen ligger 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 mergelgrav, findes der ikke markant eller bevaringsværdig be-



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Lokalplanområdets placering i nærområdet.

plantning i området. Arealet er let kuperet med en højdeforskel på 2 m fra den nedrevne gård ned til Markstien. Boligø 23 ligger umiddelbart nordøst for den nedrevne gård.

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

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.

Boligø 23 kommer til at indeholde 71 lejligheder i en tæt bebyggelse i to til tre etager. Der indrettes desuden centralt placerede fælles beboerlokaler.



Kig mod Torvet fra Sydvest

På midten af øen - omkring torvet - placeres den højeste bebyggelse. Bebyggelsen bliver lavere og mere åben ved øens kanter. Øen indrettes, således at husene bliver bygget op omkring centrale opholdsgader, der udelukkende anvendes som gang-, cykel-, opholds- og legearealer. Biltrafikken ledes rundt langs periferien af øen, hvor parkering også finder sted.

Boligøen er ca. 10.700 m². Øens skrå kant mod det omkringliggende landskab markeres af opstammede træer, der bidrager til at fremhæve overgangen og niveauspringet fra landskabets flade til boligøens plint.

Bygningernes facader vil fremstå i teglsten i varme rødlige nuancer fra mørkt til lyst med tilpassede farver og materialer på vinduer og døre. Sammen med bygningernes facadespring og forskydninger samt skift i højder vil dette bidrage til et variaret og kvalitetsfyldt arkitektonisk udtryk. Bebyggelsen etableres med flade tage.



Forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv Fingerplan 2013

Landsplandirektivet Fingerplan 2013 omfatter alle hovedstadsområdet 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.

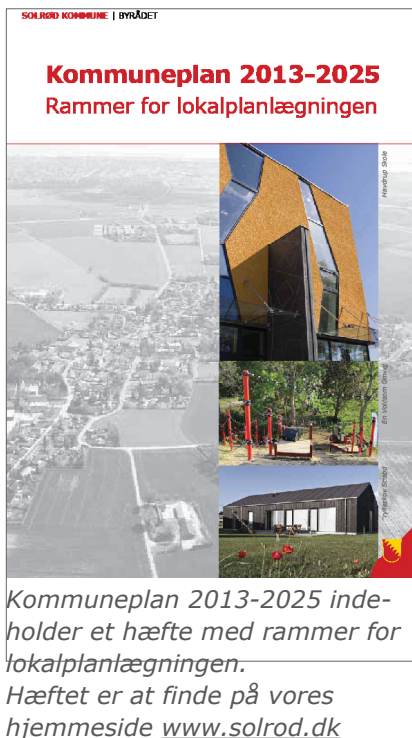
Vandplan 2009-2015

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

Illustration 1: Princip for facader



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: 45
Etageboliger: 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,
250 m² til tæt-lavt byggeri.
- 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

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...".

Rammelokalplanen vil blive ophævet for den del, der omfatter lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 603.23. Dette skyldes, at arealet i rammelokalplanen er udlagt til skolebyggeri. Mulighed for etablering af en skole i Trylleskov Strand er dog bortfaldet i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2013-2025.

Rammelokalplanen bliver revideret i foråret 2016.

Helhedsplan

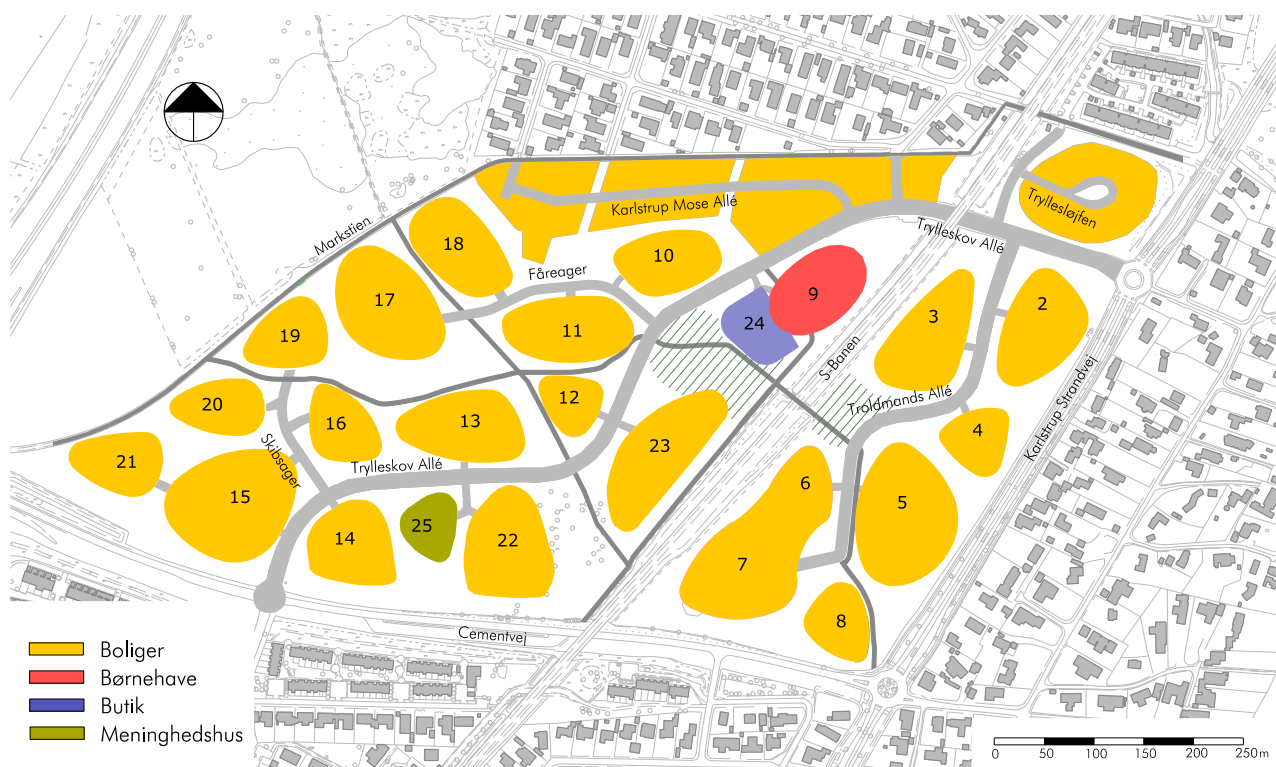
Helhedsplanen for bydelen Trylleskov Strand består af:

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

Den nye bydel Trylleskov Strand er en ny type haveby. Bebyggelsen er samlet på øer, der ligger let hævet i forhold til det omkringliggende grønne landskab. De grønne områder imellem øerne er anlagt 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 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 på Boligø 23 bliver opført i op til 3 etager med en maksimal højde på knap 10 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

Vejadgang

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

Boligø 23 skal etablere en indkørsel fra Trylleskov 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 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 på 3 - 4 m ved Cementvej fra rundkørslen på en del af strækningen mod S-banen.

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 Boligø 23, kan der etableres boligbebyggelse som må have en afløbskoefficient på 0,70. 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 regnvandssø nr. 2 i området. Bygherren skal etablere olieudskillere 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 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 olieudskillere 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 anlægsstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljø-

vurdering, og disse planer skal derfor "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

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

Lokalplanforslaget for boligø 23 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.



Volumenmodel set fra nordøst

Bestemmelser for lokalplanen

SOLRØD KOMMUNE

Lokalplan nr. 603.23

Etageboliger på Boligø 23, 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 etageboliger med tilhørende beboerlokaler på boligø 23 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. 10.700 m² af matr.nr. 12bt, Karlstrup By, Karlstrup, samt alle parceller, der efter den endelige vedtagelse af denne lokalplan udstykkes fra denne nye matrikel.
- 2.2 Området forbliver beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til helårsboligbebyggelse i form af etagebyggeri i op til 3 etager samt beboerlokaler og andre fælles faciliteter efter en samlet bebyggelsesplan i henhold til principperne som vist på Kortbilag 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 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 hvad der er plads til på den pågældende parcel.

Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Boligøen udgør en samlet matrikel med lejligheder, udstykket i lejlighedsnumre, dog således at vejarealet udskilles af matriklen.
- 4.2 Haverne til lejlighederne i stueplan kan tildeles en brugsret.

§ 5 Vej, sti, parkering og byggemodning

Byggemodning

- 5.1 Byggemodningsprojektet skal omfatte både offentlige og private vejanlæg herunder fælles arealer.
Byggemodningsprojektet skal indeholde
- Vej-, sti-, cykel- og parkeringsprojekt,
 - Kote- og situationsplan over fremtidigt og naturligt terræn,
 - Overordnet afløbsprojekt fra både regn- og spildevand, herunder stikledninger ind på hver enkelt etageejendom,
 - Belysningsplan,
 - Beplantningsplan.

Vej

- 5.2 Vejadgang til boligøen skal ske fra Trylleskov Allé, som vist på kortbilag 3 og 4, efter Solrød Kommunes godkendelse.
- 5.3 Boligøens interne fællesvej udlægges med en principiel placering og bredde som angivet på Kortbilag 3 og anlægges som stillevejszone.
Indkørslen, som er en del af storparcellen, udlægges i 10 meters bredde.

Stier

- 5.4 Der skal etableres stiforbindelse mod nord, syd og øst, der direkte forbinder boligøen med det omkringliggende landskab.

Parkering

- 5.5 Der skal anlægges 1,5 p-pladser pr. bolig - dog kun 1 p-plads pr. etrums bolig.
P-pladserne skal placeres langs boligøens kant i princippet som vist på Kortbilag 3 og 4.



Cykelparkering

- 5.6 Der skal etableres cykelparkeringspladser med cykelstativer svarende til det forventede antal beboere, dog minimum 2 pladser pr. bolig.

§ 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.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 65 for øen som helhed.
- 6.4 Bebyggelsen skal opføres i 2-3 etager og skal placeres og udføres efter principperne som angivet på Kortbilag 3 og Kortbilag 4.
- 6.5 Der må etableres kælder under hele eller dele af bebyggelsen.
- 6.6 Der må opføres mindre bygninger og overdækninger til områdets betjening uden for de på Kortbilag 3 viste byggefeltet.
- 6.7 Der kan bygges til skel på boligøens matrikulære kant.
- 6.8 Der må ikke bygges inden for følgende byggelinje, jf. Kortbilag 3:
- 25 m fra Køge Bugt-banens midte (gælder ikke byggeri med tilknytning til station).
- 6.9 Der må ikke opføres udestuer til boligerne.

§ 7 Bebyggelsens udseende

- 7.1 Boligerne skal fremstå med blødstrøgne teglsten i minimum 3 nuancer efter princippet som vist på illustration 1, side 7.
- 7.2 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygningerne. Undtaget herfra er parabolantener, 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 den enkelte bygning.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Der skal etableres legemuligheder på fællesarealet som er vist på Kortbilag 3 efter Solrød Kommunes særlige godkendelse.
- 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 og busser, dvs. køretøjer over 3.500 kg, campingvogne, uindregistrerede køretøjer samt både og lignende må ikke opbevares på boligøen.
- 8.4 På boligøen 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.
- 8.5 Imod det omgivende terræn skal der etableres en bunddækkende beplantning samt opstammede træer efter princippet som vist på Kortbilag 4.

§ 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.
- 9.6 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 23 må maksimalt være 0,7.
- 9.7 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 Afskærmende foranstaltninger**

- 10.1 Ved opførelse af nyt byggeri skal det sikres, at støjni-
veauet på opholdsarealer ikke overstiger de grænseværdier,
der fastsættes af Miljøstyrelsens (eller anden lovgivende
myndigheds) til enhver tid gældende støjgrænser. Herudover
skal bygherren sørge for, at bygningerne støjisoleres, så de
indvendigt overholder det gældende bygningsreglements
fastsatte støjgrænser.

§ 11 Medlemskab af grundejerforening og ejerlav

- 11.1 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, vej- og stianlæg samt beplantning være etableret jf.
§§ 5 og 8.5.
- 12.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen, skal regnvandsbrøn-
dene være tilsluttet regnvandsanlægget som beskrevet i
masterplanen.
- 12.3 Udført byggemodningsarbejde og opført byggeri kræ-
ver ibrugtagningstilladelse meddelt af Solrød Kommu-
ne.

§ 13 Aflysning af lokalplan

- 13.1 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.

§ 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 be-
stemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lo-
kalplanens 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 29. august 2016.

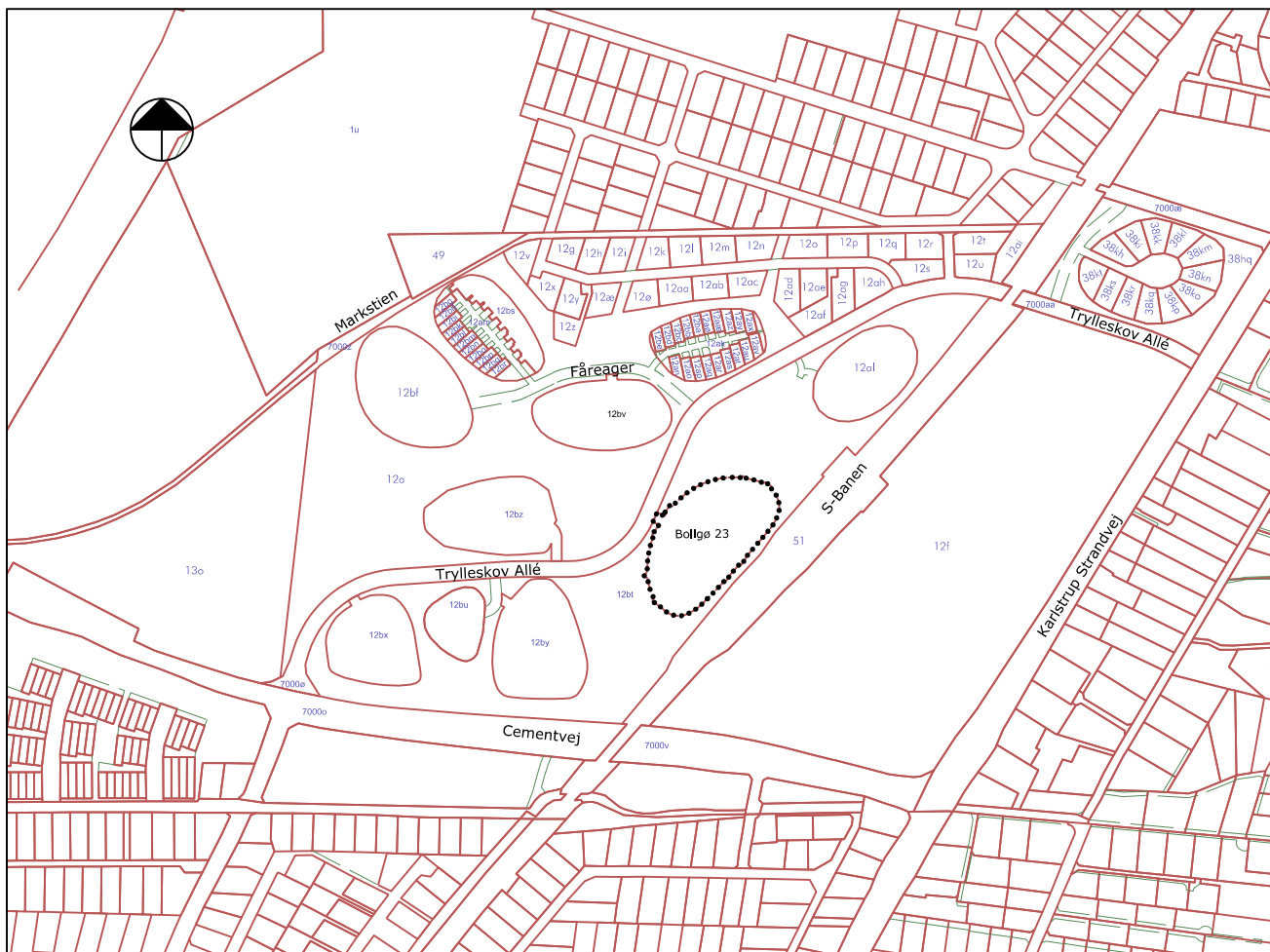


Niels Hørup
Borgmester

 / 

Henrik Winther Nielsen
Administrerende direktør

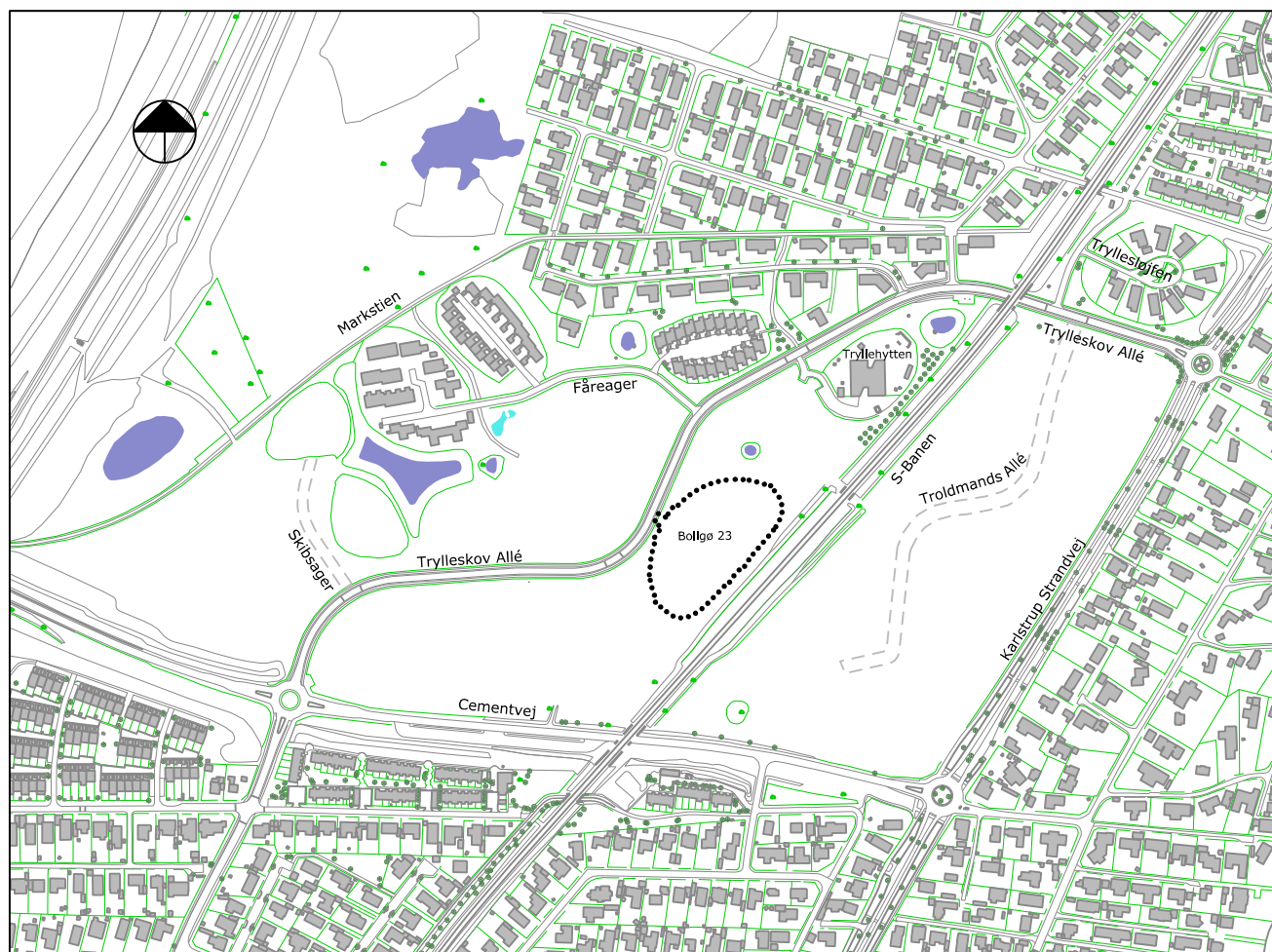
§§



Matrikelkort

Etageboliger på Boligø 23
Trylleskov Strand

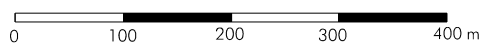
- Områdegænse
- Matrikelgænse
- - - Udlagt vej i matriklen
- - - Foreløbig matrikelgænse

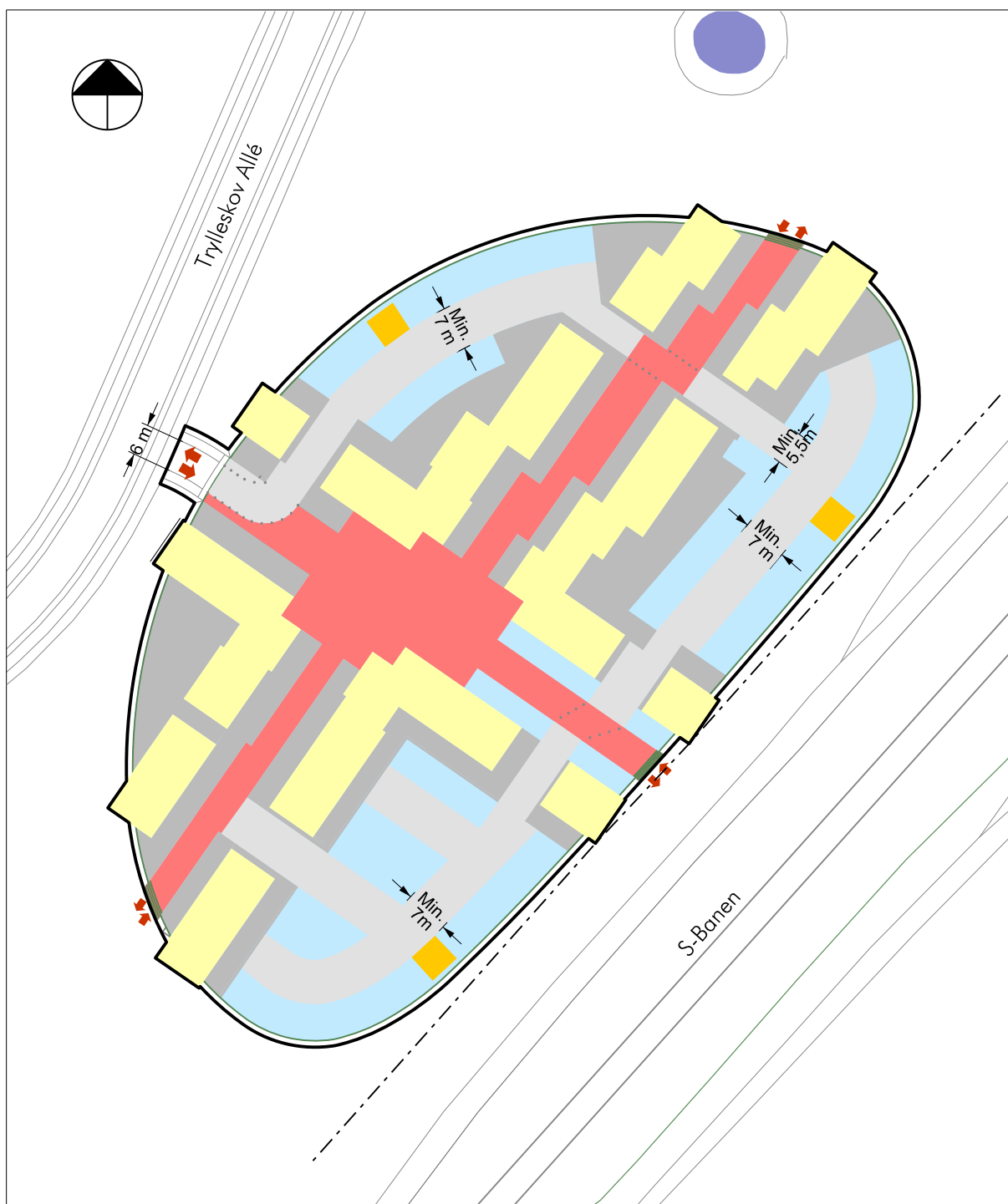


Oversigtskort

Etageboliger på Boligø 23
Trylleskov Strand

..... Områdegrænse





Arealoversigt

Etageboliger på Boligø 23
Trylleskov Strand

22

	Pincipiel matrikel
	Boliger
	Miljøstation
	Haver

	Fælles- / legeareal
	Parkering
	Privat fællesvej
	Byggelinje 25 meter fra nærmeste spormidte



Illustrationsplan

Etageboliger på Boligø 23
Trylleskov Strand

- ● ● ● ● ● Pincipliel matrikel
- Boliger
- Haver
- 2/3 Antal etager

Lokalplan 603.23 er udarbejdet af Teknik og Miljø, Solrød Kommune.

Planforslaget har været fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 28. april 2016 til den 23. juni 2016, begge dage medregnet.

Lokalplan 603.23 blev offentliggjort den 15. september 2016.