

Kommuneplantillæg nr. 2 - udvidelse af Solrød Landsby

Endelig vedtaget i Byrådet 12. oktober 2022



Offentlighedsperiode

Forslag til kommuneplantillæg nr. 2 blev sendt i høring fra den 30. juni til og med den 25. august 2022 og der blev afholdt et borgermøde den 11. august kl. 18.30-20.00 i Byrådssalen på Solrød Biblioteks- og Kulturhus.

Der blev afgivet 10 høringsvar med hovedemnerne:

- Modstand og støtte til krav om højst én bolig pr. 500 m² areal tæt-lav bebyggelse.
- Landsbyens afgrænsning.
- Tilfredshed med processen og inddragelsesgraden.
- Trafik i landsbyen.
- Forskønnelse.

Høringsvarene gav anledning til følgende ændringer i kommuneplantillægget:

- Redegørelsen opdateres på Miljøstyrelsens opfordring med et afsnit om Bilag IV.
- Etageantallet i rammen for område 394 (Den Lille Gade 2) justeres fra 1 til 1½ etage (1 etage med udnyttet tagetage). Det er samme etageantal som i kommuneplantillæggets øvrige områder.
- På baggrund af høringsvar fra Bolig- og Planstyrelsen:
 - Geometrien for rammeområder justeres så de følger Fingerplan 2019.
 - Det understreges i rammebestemmelserne at udlæg til boliger kræver støjafskærmende foranstaltninger i lokalplanen.
 - Redegørelsen opdateres med en begrundelse for udlæg inden for kystnærhedszonen.

Redegørelse

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at give udviklingsmuligheder ved gårdene Stangager og Korsager (392), ved omdannelse af erhvervsgrunden på Den Lille Gade 2 (394).



Plantillægget åbner mulighed for, at der kan lokalplanlægges for 25 nye tæt-lavboliger i Solrød Landsby og dækker 2 rammeområder. Rammeområderne ligger inden for den eksisterende landsbyafgrænsning og er omfattet af lokalplan 391.10. De nye udviklingsmuligheder kan først udnyttes, når der er vedtaget en ny lokalplan.

Kommuneplantillægget indeholder ikke de to store byudviklingsområder øst for Solrød Landsby og de mindre områderne til jordbrugsparceller ved Nordmarksvej og Beesagergård. Udviklingsområderne indgår uændret i helhedsplanen og der er behov for bl.a. skitserende planarbejde og trafikstøjredegørelse, før der kan igangsættes en egentlig lokalplanlægning med kommuneplantillæg.

Ændringer med dette kommuneplantillæg

Kommuneplanrammer

Fra en eksisterende ramme 391 A udskilles to nye rammeområder, henholdsvis ramme 392 Solrød Landsby Nordvest, ramme 394 Den Lille Gade.

I rammeområderne 392 og 394 fastsættes bebyggelsestypen til tæt-lav med en bebyggelsesprocent på 40 i 1½ plan.

Retningslinjer

Kommuneplanens retningslinje 1.5 - Rækkefølge for by- og boligudvikling justeres så de 25 boliger fremgår. I redegørelsen til retningslinje 1.5 placeres 4 boliger i 1. planperiode, 9 boliger i 2. planperiode og 12 boliger i 3. planperiode.

Ny retningslinje 3.2.5. optages i kommuneplanen - Nybyggeri i Solrød Landsby

Nybyggeri skal have arkitektonisk kvalitet og variation med øje for stedets karakter.

Redegørelse til 3.2.5.: Ny bebyggelse skal tage udgangspunkt stedets kvaliteter. Det gælder både ved fortætning i den eksisterende del af landsbyen og ved nybyggeri i de nye dele af landsbyen. Nogle gange er en nyfortolkning og udfordring det rigtige greb for at skabe fremtidens bevaringsværdier, men det respektfulde udgangspunktet skal altid være det eksisterende og det konkrete sted. Ny bebyggelse skal forholde sig til den menneskelige skala, have et varieret formudtryk og kvalitet i materialevalget.

Ny retningslinje 3.2.6. optages i kommuneplanen - Byrum i Solrød Landsby

Der skal tilstræbes levende byrum mellem husene med mulighed for bevægelse og ophold.

Redegørelse til 3.2.6.: Nye bebyggelser skal have fokus på at lægge stiforbindelser, og opholdsarealer på indersiden og kørende trafik på ydersiden.

Byrådet besluttede ved den endelige vedtagelse den 12. oktober 2022, at tage forslag til rammeområderne 393, Nordmarksvej og 395 Beesagergård ud af kommuneplantillægget.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter jf. lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 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.

Rammeændringerne i Solrød Landsby ændrer ikke væsentligt på de overordnede forhold inden for rammeområderne.

Det er derfor Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screeningen" af Forslag til kommuneplantillæg nr. 2 for udvidelse af Solrød Landsby ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Kystnærhedszonen

Dele af planforslaget ligger inden for kystnærhedszonen. Udlæggene er vigtige for udviklingen af Solrød Kommune. Rammeområderne 392 og 394 imødekommer et stort behov for tæt-lav boliger med fortætning på to eksisterende gårde og en erhvervsgrund.

Planforslagets områder ligger i Solrød Landsby som er en del af det Ydre storbyområde. Staten har med Fingerplan 2019 besluttet at fortætning og nyudlæg til boligformål kan foregå i det Ydre storbyområde. Kommuneplantillæg nr. 2 tillader boliger i 1½ plan og det er Solrød Kommunes vurdering, at realisering af mulighederne i planforslaget ikke vil påvirke kysten væsentligt.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

De nærmeste Natura 2000-områder ligger hhv. ca. 2,5 km (Ølsemagle Strand og Stauings Ø) og ca. 2,7 km (Gl. Havdrup Mose). Alene på grund af afstanden vurderes, at gennemførelse af planen ikke vil påvirke Natura 2000 områderne væsentligt. Resultatet af screeningen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000 konsekvensvurdering.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

De områder kommuneplantillægget omfatter består udelukkende af bebygget areal og dyrkede områder. Der er således ingen naturarealer, beplantninger af væsentlig udstrækning, træer eller lignende. Det vurderes derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det kan dog ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus som enten fødesøgningsområde langs bebyggelsen, eller at bygningerne benyttes som overvintrings- eller sommerresidens for arter af flagermus. Det vurderes dog samlet, at planområdet enten ikke benyttes af flagermus overhovedet, eller at det udgør et uvæsentligt yngle- eller rasteområde for arter af flagermus.

Links til ændrede sider

[Retningslinjer for by- og boligudvikling](#)

[Retningslinjer for landsbyerne](#)

Klagevejledning

Du kan klage over et vedtaget kommuneplantillæg, ligesom du kan klage over en lokalplan.

[Se klagevejledning her.](#)

Du kan også klage over en miljøvurdering eller beslutning om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering.

Hvis du ønsker at klage over en beslutning om, at planen ikke skal miljøvurderes, skal dette ske i forbindelse med offentliggørelse af planforslaget.

Klagen skal sendes til Planklagenævnet og være indgivet inden 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[391 A - Solrød Landsby](#)

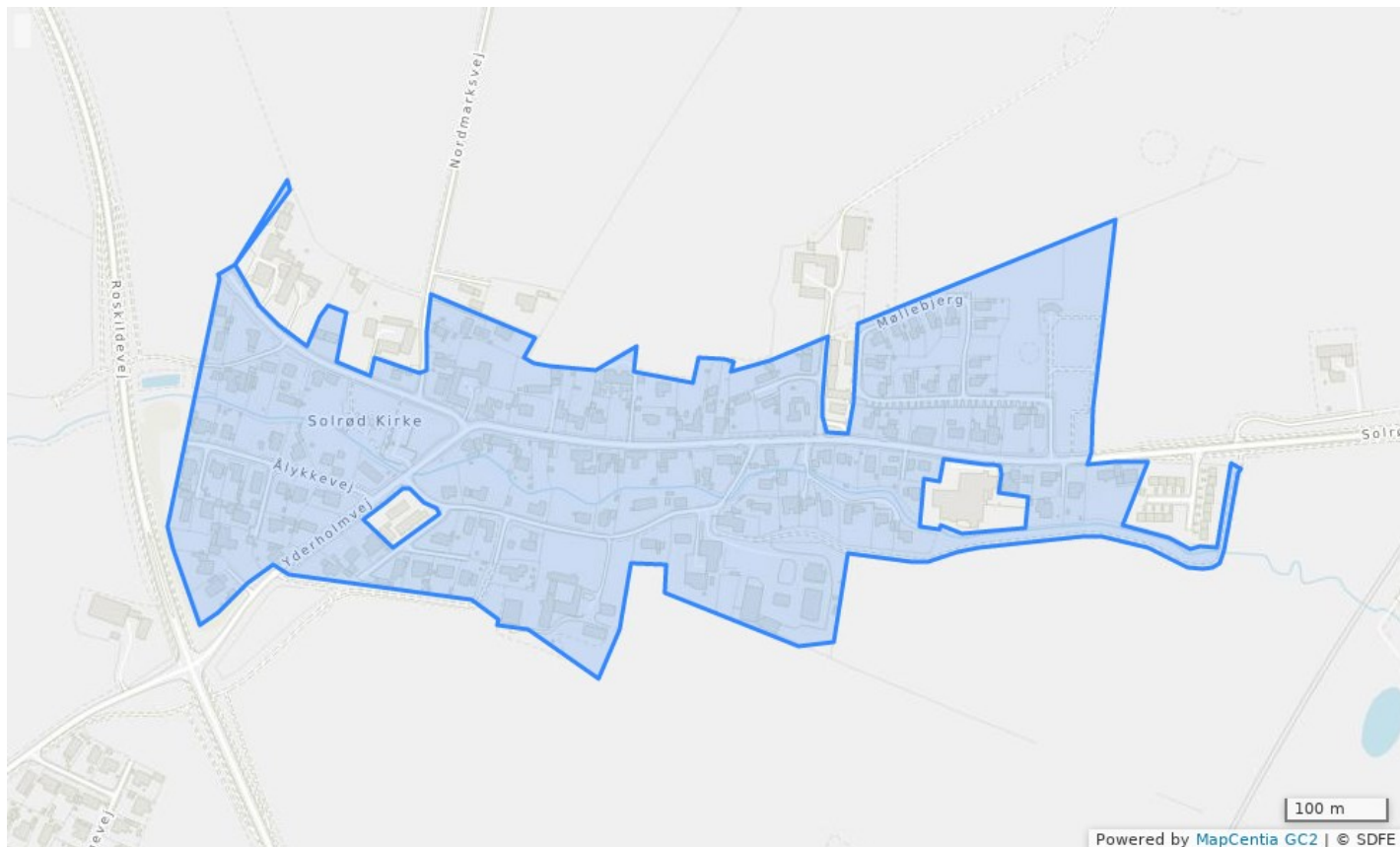
[392 - Solrød Landsby Nordvest](#)

[394 - Den Lille Gade](#)

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[391 A - Solrød Landsby](#)

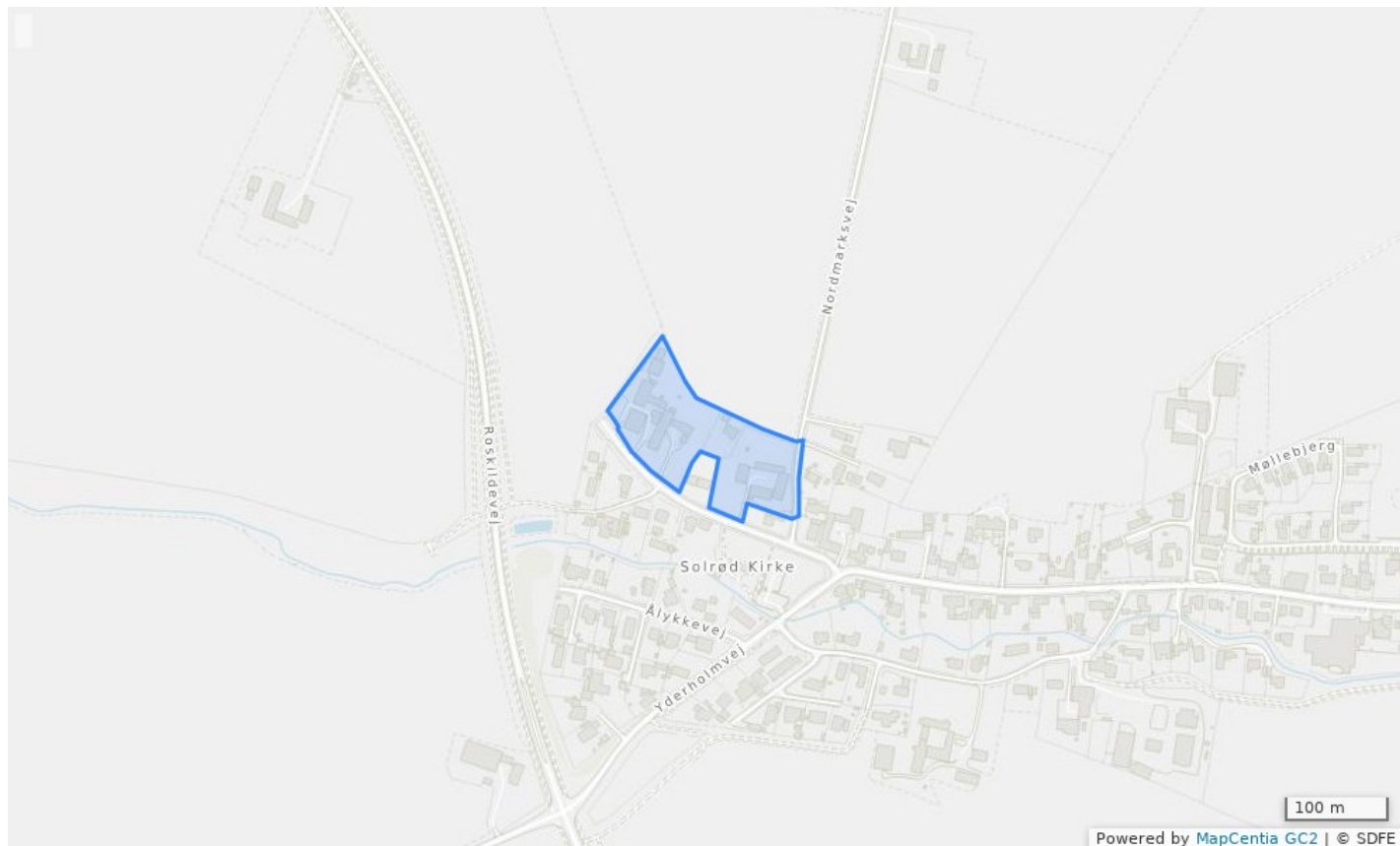
391 A - Solrød Landsby



Rammeområde nr.	391 A
Rammeområdets navn	Solrød Landsby
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	<p>Boligområde</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse</p> <p>Kontor- og serviceerhverv</p> <p>Butikker til lokalområdets forsyning</p> <p>Område til offentlige formål</p> <p>Daginstitutioner</p> <p>Jordbrugsområde</p> <p>Regnvands- og klimaanlæg</p>
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	<p>Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker (til områdernes daglige forsyning) - og ikke generende erhvervstyper.</p> <p>Landbrugspligtige gårde forbliver i landzone og kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.</p>
Bebyggelsen	<p>En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes.</p> <p>Bebyggelsesprocent:</p> <p>Max 25 for ejendomme, udlagt til åben-lav boligbebyggelse, og max 35 for ejendomme udlagt til erhverv.</p> <p>Øvrige områder udlagt til offentlige formål: Max 30.</p> <p>Antal etager:</p> <p>max 1 etage med udnyttet tagetage.</p> <p>Antal boliger:</p> <p>I alt max 41 nye boliger ud over eksisterende boliger pr. 1. juni 2017 i rammeområderne 391 A, B, D, E og F. Heraf max 32 boliger i delområderne E og D tilsammen.</p>

	<p>Såfremt den inden for rammeområdet beliggende del af en landbrugsejendom frastykkes landbruget, og kun anvendes til boligformål, kan der gives mulighed for mere end 2 boliger i overflødige landbrugsbygninger, dog max. 4 pr. ejendom.</p>
Opholds- og friarealer	Træer og beplantning omkring centrale vejforløb og landsbyens centrale byrum skal sikres.
Øvrige bestemmelser	<p><u>Se også de generelle rammer.</u> De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres.</p> <p>Detailhandel: Max 250 m2 pr. enhed, og i alt max 250 m2 til butikformål (nybyggeri og omdannelse) inden for Solrød Landsby (rammerne 391 A, B, D, E og F).</p> <p>Op til 15 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (<u>se Retningslinjekort for regnvandsbassiner</u>).</p>
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Distrikt	Landsby

392 - Solrød Landsby Nordvest



Rammeområde nr.	392
Rammeområdets navn	Solrød Landsby Nordvest
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	

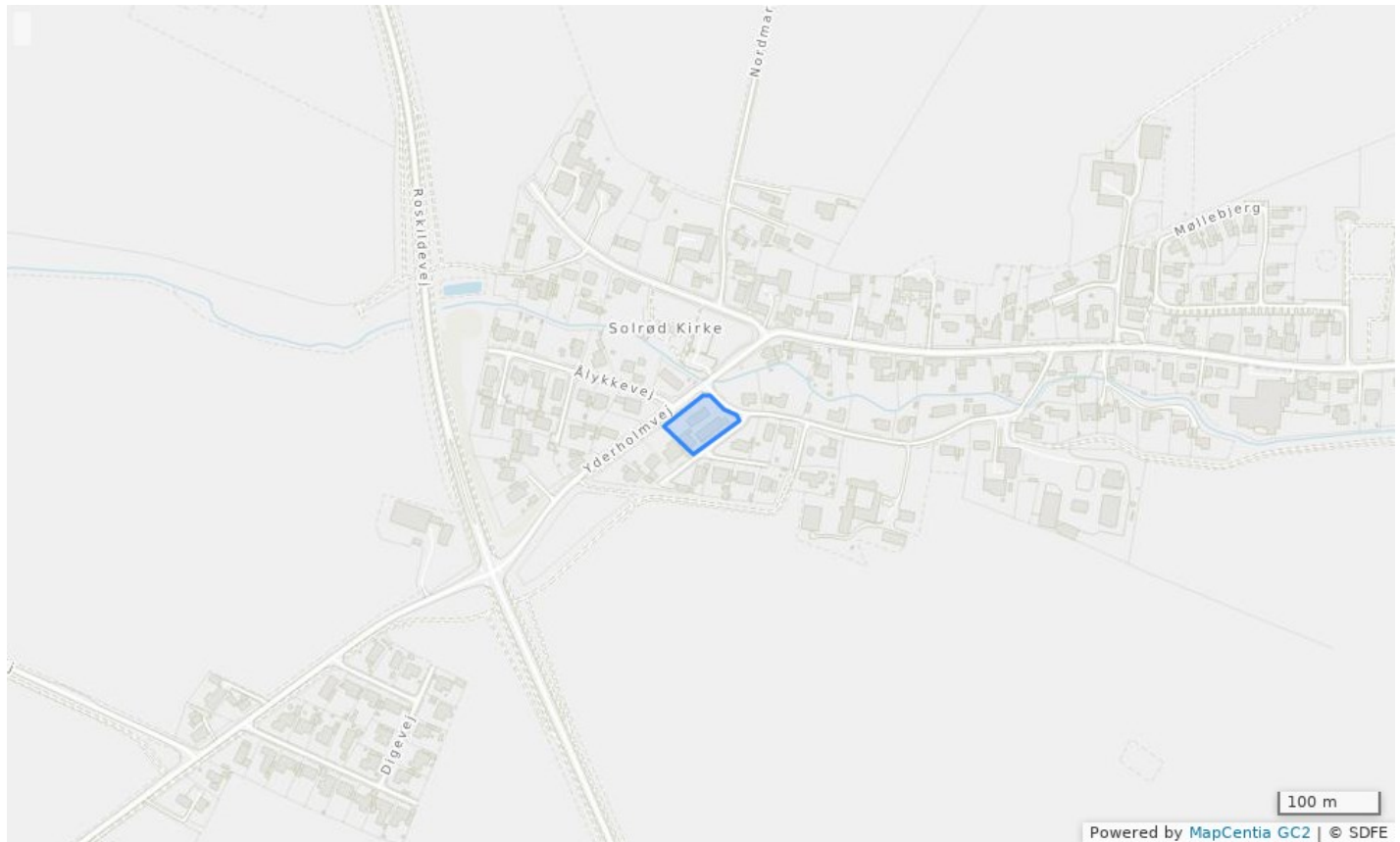
Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5

Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	1.5
Max højde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Rammetekst Generelle Anvendelsesbestemmelser	For de nye bebyggelser gælder Kommuneplanens generelle rammer.
Bebyggelsen	Bebyggelsesprocenten er sat til 40 og højst én bolig pr. 500 m ² tæt-lavbebyggelse, for at sikre en åben bebyggelse med muligheder for landsbykarakter. Den klare grænse mellem landsby og det åbne land skal tilstræbes fastholdt. Landsbyen og de nærmeste omgivelser udgør en vigtig del af Solrød Kommunes kulturarv. Landområdet er en værdifuld kontrast til byområderne på grund af den åbne karakter. Nybyggeri skal have arkitektonisk kvalitet og variation med øje for stedets karakter for at skabe fremtidens bevaringsværdier.
Opholds- og friarealer	Der skal i nye bebyggelser udlægges sammenhængende rekreative grønne arealer og tilstræbes mindst 20 % grønt areal. Rekreative udearealer skal samtænkes med klimatilpasningen af bebyggelsen og understøttelse af større biodiversitet bør

	<p>overvejes. Der skal tilstræbes levende byrum mellem husene med mulighed for bevægelse og ophold og have fokus på at lægge stifterbindelser, og opholdsarealer på indersiden og kørende trafik på ydersiden.</p>
Rammetekst miljøforhold	<p>Støjbelastede arealer efter Planlovens § 15 a kan ikke gennem lokalplan udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre lokalplanen gennem bestemmelser om afskærmende foranstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.</p>
Øvrige bestemmelser	<p>Se også de generelle rammer. 0 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der er derfor ikkebehov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.</p>
Fremtidig zonestatus	<p>Byzone</p>
Distrikt	<p>Landsbyerne</p>

394 - Den Lille Gade



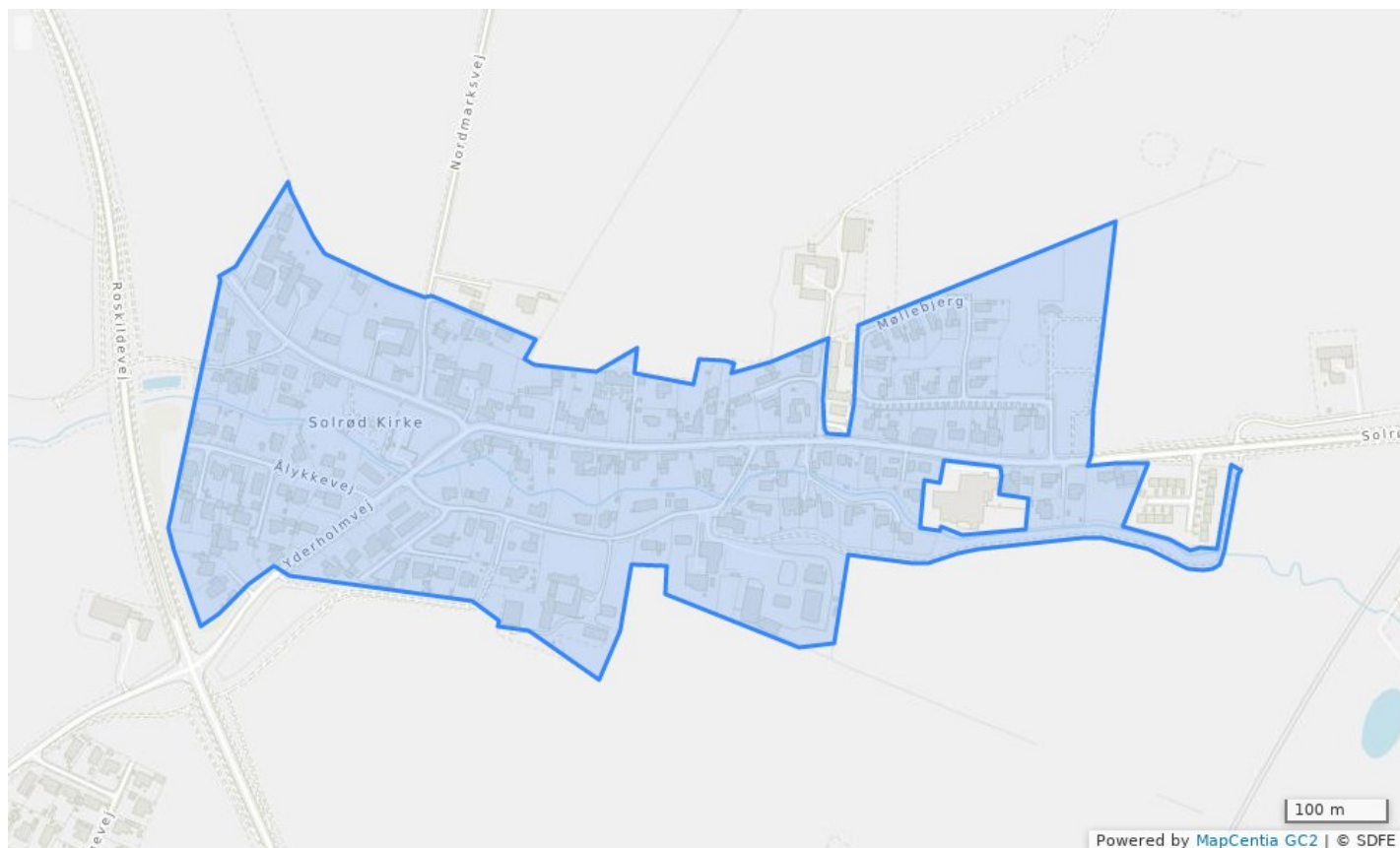
Rammeområde nr.	394
Rammeområdets navn	Den Lille Gade
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1

Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	1.5
Max højde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Rammetekst Generelle Anvendelsesbestemmelser	For de nye bebyggelser gælder Kommuneplanens generelle rammer.
Bebyggelsen	Bebyggelsesprocenten er sat til 40 og højst én bolig pr. 500 m ² tæt-lavbebyggelse, for at sikre en åben bebyggelse med muligheder for landsbykarakter. Nybyggeri skal have arkitektonisk kvalitet og variation med øje for stedets karakter for at skabe fremtidens bevaringsværdier.
Opholds- og friarealer	Der skal i nye bebyggelser udlægges sammenhængende rekreative grønne arealer og tilstræbes mindst 20 % grønt areal. Rekreative udearealer skal samtænkes med klimatilpasningen af bebyggelsen og understøttelse af større biodiversitet bør overvejes. Der skal tilstræbes levende byrum mellem husene med mulighed for bevægelse og ophold og have fokus på at lægge stiforbindelser, og opholdsarealer på indersiden og kørende trafik på ydersiden.

Rammetekst miljøforhold	Støjbelastede arealer efter Planlovens § 15 a kan ikke gennem lokalplan udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre lokalplanen gennem bestemmelser om afskærmende foranstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. 0% af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der er derfor ikkebehov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Landsbyerne

391 A - Solrød Landsby



Rammeområde nr.	391 A		
Rammeområdets navn	Solrød Landsby		
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv		
Specifik anvendelse	Boligområde		
	Åben-lav boligbebyggelse		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td> <td>30% beregnet ud fra området som helhed</td> </tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
	Kontor- og serviceerhverv		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td> <td>30% beregnet ud fra området som helhed</td> </tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
	Butikker til lokalområdets forsyning		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td> <td>30% beregnet ud fra området som helhed</td> </tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
	Område til offentlige formål		
	Daginstitutioner		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td> <td>30% beregnet ud fra området som helhed</td> </tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed		
Fremtidig zonestatus	Jordbrugsområde Regnvands- og klimaanlæg		
Max antal etager	By- og landzone 1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker (til områdernes daglige forsyning) - og ikke generende erhvervstyper.		

Bebyggelsen	<p>Landbrugspligtige gårde forbliver i landzone og kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.</p> <p>En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes.</p> <p>Bebyggelsesprocent: Max 25 for ejendomme, udlagt til åben-lav boligbebyggelse, og max 35 for ejendomme udlagt til erhverv. Øvrige områder udlagt til offentlige formål: Max 30.</p> <p>Antal etager: max 1 etage med udnyttet tagetage.</p> <p>Antal boliger: I alt max 41 nye boliger ud over eksisterende boliger pr. 1. juni 2017 i rammeområderne 391 A, B, D, E og F. Heraf max 32 boliger i delområderne E og D tilsammen. Såfremt den inden for rammeområdet beliggende del af en landbrugsejendom frastykkes landbruget, og kun anvendes til boligformål, kan der gives mulighed for mere end 2 boliger i overflødige landbrugsbygninger, dog max. 4 pr. ejendom.</p>
Opholds- og friarealer	<p>Træer og beplantning omkring centrale vejforløb og landsbyens centrale byrum skal sikres.</p>
Øvrige bestemmelser	<p><u>Se også de generelle rammer.</u> De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres.</p> <p>Detailhandel: Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butikformål (nybyggeri og omdannelse) inden for Solrød Landsby (rammerne 391 A, B, D, E og F).</p> <p>Op til 15 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (<u>se Oversvømmelseskort</u>). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin (<u>se Retningslinjekort for regnvandsbassiner</u>).</p>
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Distrikt	Landsby