

# Tillæg nr. 6

# Solbakkegård, Skolevej 70

Forslag i høring i perioden 5. april til 9.maj 2023



## Tillæg nr. 6 - Solbakkegård, Skolevej 70

### Baggrund og formål

Natur-, plan- og klimaudvalget besluttede den 5. december 2022 at igangsætte arbejdet med en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for at muliggøre etablering af en dagsinstitution på Skolevej 70.

### Offentlig høring

Lokalplanforslaget med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 6 er i offentlig høring i perioden fra den 5. april 2023 til den 9. maj 2023, begge dage medregnet. Der afholdes borgermøde om planforslagene på Pepes Bar, Havdrup den 3. maj kl. 17.00 - 18.30.

### Redegørelse

Området udlægges i forslag til lokalplan 193.1 og i det tilførende forslag til kommuneplantillæg nr. 6 til offentlig formål. Det muliggør, at der på sigt kan etableres bebyggelse til anvendelser, der falder ind under offentlig formål, såsom daginstitution, skole/SFO, foreninger og fritidsliv. Med dette kommuneplantillæg udlægges et nyt rammeområde nr. 193, der omfatter hele matr. nr. 10e Havdrup By, Havdrup.

Tillægget tillader en bebyggelsesprocent på 15 for hele området. Derudover fastsættes en max højde på 8.5 m og et etageantal på 1,5. Tillægget skal sikre, at planlovens krav, om at lokalplanlægningen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, er overholdt.

### Natura 2000

Natura 2000-områder EU's naturbeskyttelses-direktiver, 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.

Natura 2000-området Ølsemagle Strand og Staunings Ø ligger i en afstand på fem km og Natura 2000-området Gl. Havdrup Mose ligger i en afstand på 900 meter. Alene på grund af afstanden vurderes det, at gennemførelse af planerne ikke vil påvirke Natura 2000-områderne væsentligt. Resultatet af miljøscreeningen for planforslagene medfører, at der ikke skal foretages en yderligere miljøvurdering.

### Bilag IV-arter

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.

Solrød Kommune har den 12. januar 2023 besigtiget lokalplanområdet herunder den beplantede del af området samt hovedhuset (både loft og stueetage) og driftsbygning. Kommunen fandt i den forbindelse ikke tegn på bilag IV-arter som f.eks. flagermus (ingen ekskrementer, hule træer, udgåede træer). Det vurderes derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV.

### **Ændringer med dette kommuneplantillæg**

#### *Området i dag*

Lokalplanområdet på 1,5 ha omfatter matr. nr. 10e Havdrup By, Havdrup beliggende på Skolevej 70, 4622 Havdrup. Den nordvestligste del af området består af et buskads af tynde træer. I den nordøstlige del af området findes ejendommens eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen består af to driftsbygninger og et L-formet hovedhus. Sidstnævnte er i en stand der nødvendiggør nedrivning. De to driftsbygninger er i en bedre stand. Den øvrige del af området består af græsareal, enkelte frugttræer, en tidligere køkkenhave og et læhegn omkring grunden. Nord og nordøst for hovedhuset står tre store træer. Skolevej er den eneste adgang til grunden og parkering foregår på ca. 80 m<sup>2</sup> areal mellem buskadset og hovedhuset.

#### *Området i fremtiden*

Området udlægges i forslag til lokalplan 193.1 og tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 6 til offentlig formål. Det muliggør, at der på sigt kan etableres bebyggelse til anvendelser der falder ind under offentlig formål såsom daginstitution, skole/SFO, foreninger og fritidsliv. Derudover foretages der ikke ændringer i kommuneplanens retningslinjer og udpegninger. Ejendommen fastholdes i landzone.

Ejendommen er helt eller delvist omfattet af en række andre udpegninger i Solrød Kommuneplan 2021:

- Fremtidig omfartsvej (sydlige del af grunden)
- Støjende friluftsanlæg zone A
- Kirkeomgivelser (langs vejen)
- Område med bevaringsværdigt kulturmiljø (hele grunden)
- Særligt værdifuldt landbrugsområde (hele grunden)
- Skovrejsning uønsket (hele grunden)
- OSD-område (hele grunden)
- Større friluftsanlæg zone 2

Tillægget ændrer ikke ved disse udpegninger.

### **Miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og af konkrete projekter (VVM) jf. lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 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. Forslag til kommuneplantillæg nr. 6 giver mulighed for anvende ejendommen til offentlig formål såsom dagsinstitution, skole/SFO, foreninger og fritidsliv.

Det er Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screeningen" af forslag til lokalplan 193.1 for Solbakkegård, Skolevej 70, med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 6 ikke skal foretages yderligere miljøvurdering af de to planforslag.

### **Klagevejledning**

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

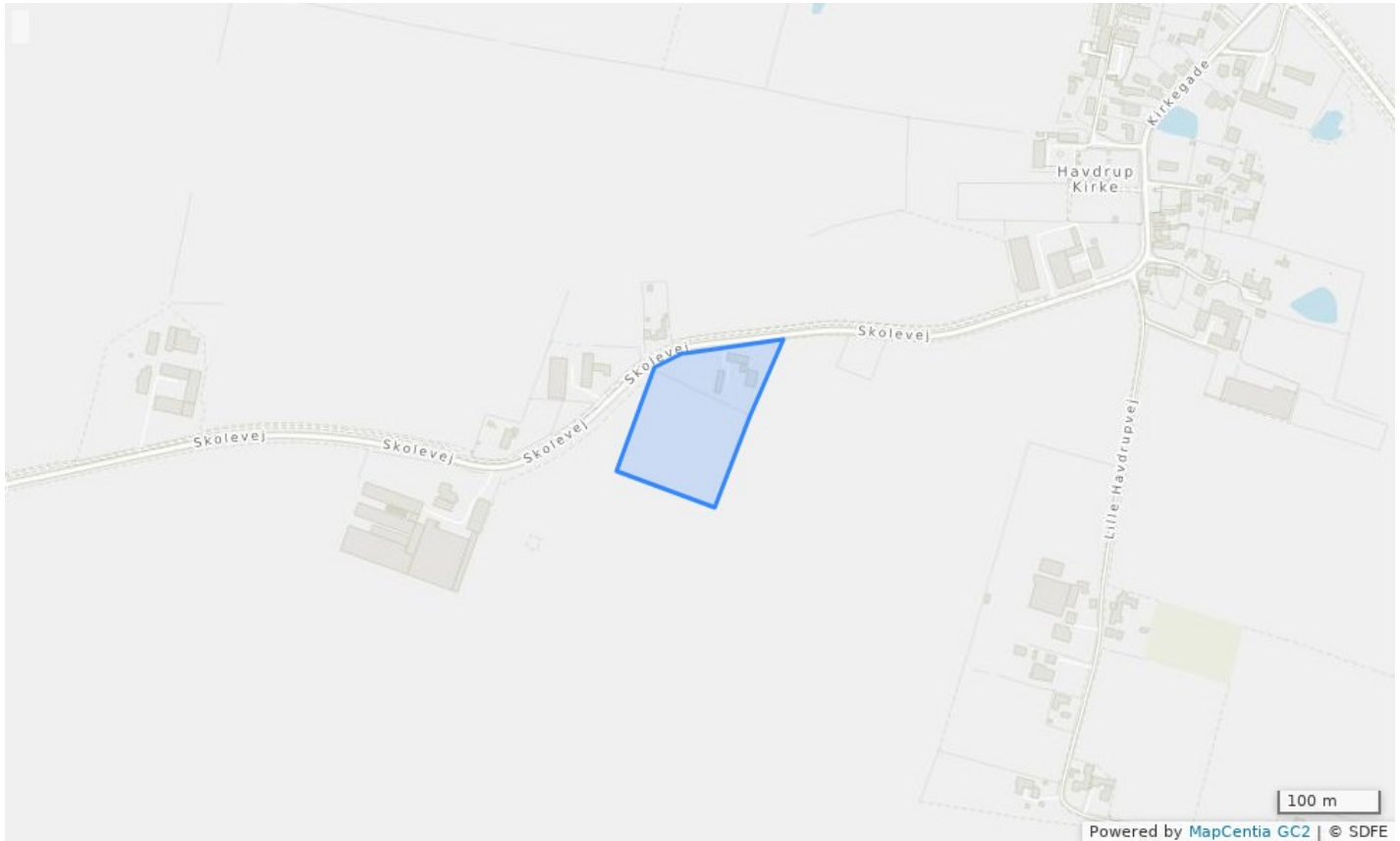
[Se klagevejledning her.](#)

Du kan også klage over en miljøvurdering eller beslutning om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering. Dette vil ofte være i forbindelse med at et forslag til kommuneplantillæg er i offentlig høring.

### **Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:**

[193 - Solbakkegård, Skolevej 70](#)

## 193 - Solbakkegård, Skolevej 70



Rammeområde nr.	193
Rammeområdets navn	Solbakkegård, Skolevej 70
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	

## Daginstitutioner

Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5

## Uddannelsesinstitutioner

Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5

Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentlig formål: daginstitution, skole/SFO, foreninger og fritidsliv.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Solrød Kommune har ikke registreret planområdet som risiko for oversvømmelser. Der er i den nordøstlige del af rammeområdet tre træer af særlig værdi (grundet deres størrelse og kvalitet). Kommuneplanens retningslinjer for træer skal i den forbindelse følges og kræver altid en konkret vurdering af Solrød Kommune.
Fremtidig zonestatus	Landzone
Distrikt	Havdrup