

Tillæg nr. 3 Solrød Strandvej, øst for Solrød Center

Vedttaget den 26. april 2023. Trådt i kraft den 4. maj 2023.
Tillæg til Solrød Kommuneplan 2021.



Tillæg nr. 3 - Solrød Strandvej øst for Solrød Center

Baggrund og formål

Med dette kommuneplantillæg udlægges et nyt rammeområde (316D), svarende til de ejendomme, som lokalplanforslag 316.6 lægger op til en øget grad af bebyggelse på - både i forhold til bebyggelsesprocent og antal etager. Samtidig stilles der krav til udformningen af de offentlige, publikumsorienterede arealer mod Solrød Strandvej - herunder også til beplantningen for at understøtte nærheden til stranden. Ændringen er blandt andet indarbejdet for at give mulighed for at markere bymidten (Solrød Center) langs Solrød Strandvej og for at markere nærheden til stranden.

For den del af rammeområdet, som ikke er omfattet af den nye lokalplan, fastholdes de hidtil gældende bestemmelser.

Tillægget sikrer, at planlovens krav, om at lokalplanlægningen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, er overholdt.

Redegørelse

Området har tidligere været beliggende i rammeområde 316A, som er et større rammeområde langs Solrød Strandvej og som er beliggende inden for udpegningen af Solrød Bymidte.

I rammeområde 316A er der mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og et etage antal på maksimalt en etage med udnyttet tagetage. For at bebyggelsen kan danne et samspil med Solrød Center på modsatte side af Solrød Strandvej, er dette kommuneplantillæg udarbejdet (til Solrød Kommuneplan 2021).

Det nye rammeområde (316D) muliggør en udvidet byggemulighed på en udvalgt strækning over for Solrød Center.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til max 50 for byggefeltet ud mod Solrød Strandvej for ejendomme over 1.300 m² til etagebyggeri til bolig og publikumsorienteret erhverv og med max to etager med udnyttet tagetage inden for byggefeltet. For matrikler under 1.300 m² fastholdes den maksimale bebyggelsesprocent til 40.

For tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 med max en etage med udnyttet tagetage.

For åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 med max en etage med udnyttet tagetage.

Natura 2000-områder

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. 700 m (Ølsemagle Strand og Staunings Ø) og ca. 4,6 km (Gl. Havdrup Mose) fra den ændrede ramme (ramme 316D). Regnvand afledes ikke til disse områder. Området er allerede i dag er bebygget og i øvrigt er omkranset af øvrig eksisterende bebyggelser (i byzone). Desuden ændres anvendelsen af området ikke - kun højde øges med op til 1 etage mere i en udvalgt del af området (og dermed også bebyggelsesprocenten). På baggrund af ovenstående vurderes, at gennemførelse af planerne ikke vil påvirke Natura 2000 områderne væsentligt.

Resultatet af screeningen medførte, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000 konsekvensvurdering.

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.

Det område planforslaget indeholder ændringer for (ramme 316D) består udelukkende af eksisterende bebyggelse (bebygget areal i byzone). Der er således ingen naturarealer, beplantninger af væsentlig udstrækning 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.

Ændringer med dette kommuneplantillæg

Med dette kommuneplantillæg reduceres de eksisterende rammer 316A og 316B med området svarende til den nye ramme 316D. Det er overvejende ramme 316A, som er konverteret til den nye ramme 316D.

Samtidig er bebyggelsesprocenten i den nye ramme 316D øget for store matrikler (over 1.300 m²) til 50, og etageantallet ligeledes øget til 2,5 etage i byggefelt nærmest Solrød Strandvej på disse store matrikler (byggefelt er angivet i lokalplan). For mindre matrikler (under 1.300 m²) er bebyggelsesprocenten fastholdt på maksimalt 40. For tæt-lav boligbebyggelse gælder en bebyggelsesprocent på max 40 og for åben-lav max 30 - begge med max en etage med udnyttet tagetage.

Ramme 316D er desuden suppleret med et maksimalt bruttoetageareal til butiksmål inden for rammen (på i alt 2.000 m²).

Rammerne er tilsvarende opdateret med redegørelse for risiko for klimarelaterede oversvømmelser og behov for eventuelle afværgeforanstaltninger. Ellers er rammernes bestemmelser uændrede i forhold til tidligere.

Derudover medfører kommuneplantillægget ingen yderligere ændringer i kommuneplanen, heller ikke i retningslinjer eller udpegninger.

Resultat af høring

Kommuneplantillægget var i høring som forslag i perioden fra den 22. december 2022 til den 16. februar 2023. I høringsperioden indkom 71 høringssvar, som primært omhandlede lokalplanforslaget og det konkrete forslag til projekt for ejendommene Hedevej 2 og 4. Et af høringssvarene har medført en ændring i kommuneplantillægget, idet ramme 316B tilføjes forbud mod bebyggelse inden for strandbyggelinje og strandbeskyttelseslinjen. Derudover har høringsperioden ikke givet anledning til ændringer i tillægget.

Byrådet besluttede ved vedtagelsen af kommuneplantillægget at reducere den maksimale bebyggelsesprocent til 50 (i stedet for 60 i forslaget).

Mindretalsudtalelse

Niels Hörup (V) og Jonas Ring Madsen (A) har afgivet mindretalsudtalelse i forbindelse med Byrådets behandling af sagen:

"Det, Natur-, klima- og planudvalget har brugt næsten et år på, er at lytte meget omhyggeligt til borgerne, grundejerforeningen og ejerne, for at nå frem til kompromisforslaget til lokalplan. Derfor kan vi desværre ikke støtte flertallets forslag, fordi vi tror, det vil betyde, at udviklingen af seniorvenlige boliger og erhvervslokaler samt forskønnelse af området vil udeblive på det mest centrale sted i strandbyen på Solrød Strandvej."

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter 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.

Kommuneplantillæg nr. 3 giver udvidede byggemuligheder (primært inden for byggefeltet langs Solrød Strandvej) i forhold til det eksisterende plangrundlag og den eksisterende bebyggelse. Anvendelsen er stort set uændret.

Det er Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screeningen" af Forslag til lokalplan 316.6 Solrød Strandvej øst for Solrød Center med tilhørende kommuneplantillæg ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af indeværende kommuneplantillæg nr. 3 (eller den tilhørende lokalplan).

[Se resultat af miljøscreeningen af planforslaget her.](#)

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport blev offentliggjort sammen med planforslagene, og afgørelsen er ikke blevet påklaget.

Klagevejledning

Du kan klage over et kommuneplantillæg, efter planen er *vedtaget*. Du kan klage over retlige spørgsmål, fx hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen.

Klagefristen er 4 uger fra den dato den *vedtagne* plan er offentliggjort, dvs. senest den 1. juni 2023.

Du skal klage via Klageportalen, der findes på <https://naevneneshus.dk/>. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Læs mere om klagevejledning [her](#).

Fristen for eventuelle søgsmål ved domstolene er 6 måneder fra den dato planerne er offentliggjort, dvs. senest den 4. november 2023.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[316D - Solrød Bymidte, øst for Solrød Center](#)

[316 A - Solrød Bymidte, Strandvejen](#)

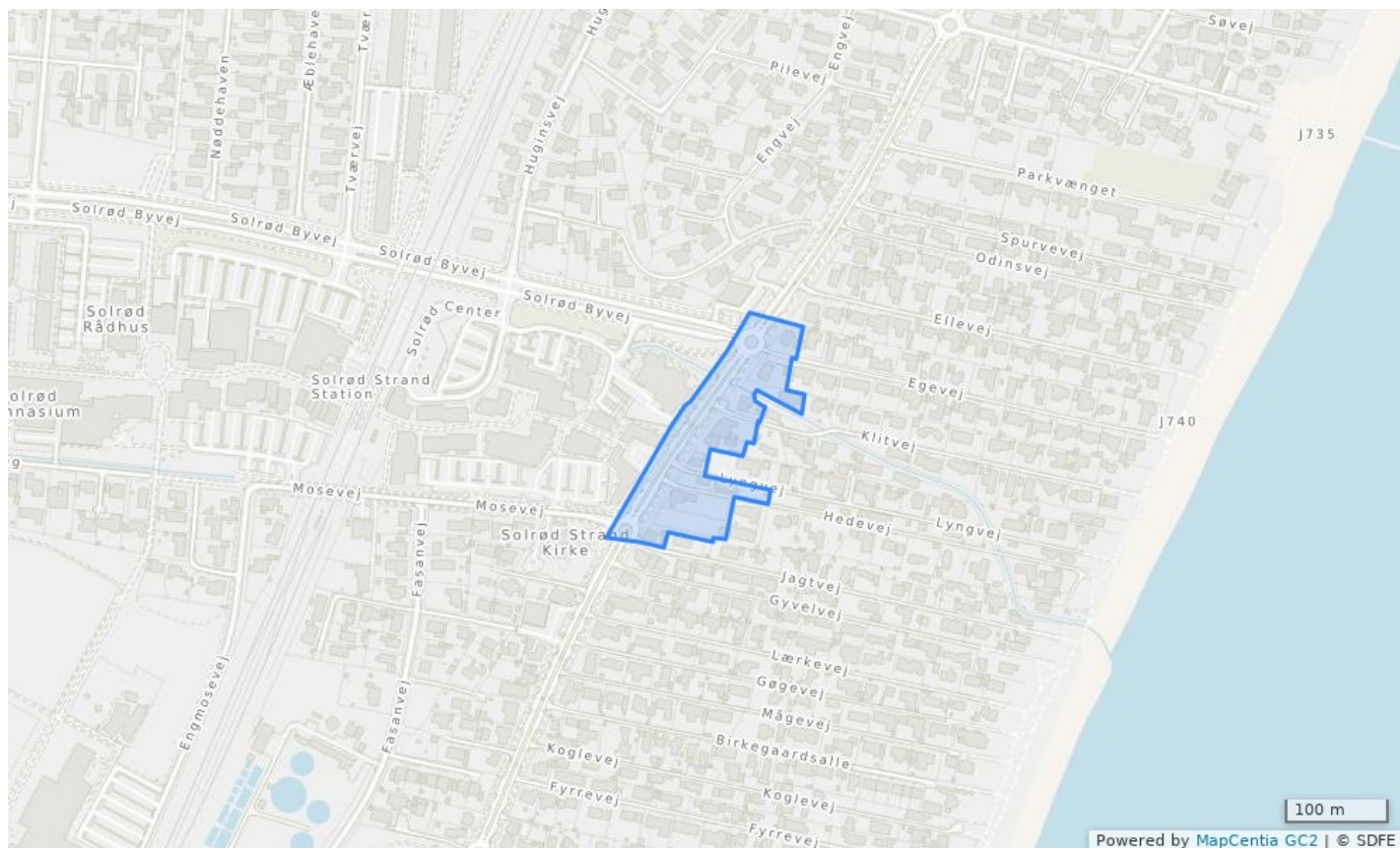
[316 B - Solrød Kystområde](#)

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[316 A - Solrød Bymidte, Strandvejen](#)

[316 B - Solrød Kystområde](#)

316D - Solrød Bymidte, øst for Solrød Center



Rammeområde nr.	316D
Rammeområdets navn	Solrød Bymidte, øst for Solrød Center
Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	

Tæt-lav boligbebyggelse

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

Etageboligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12 m
Max. antal etager	2.5
Minimums udstykningsstørrelse	1300 m ²

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5
Minimums udstykningsstørrelse	700 m ²

Bymidte

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12 m
Max. antal etager	2.5
Minimums udstykningsstørrelse	1300 m ²

Publikumsorienterede serviceerhverv

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12 m
Max. antal etager	2.5
Minimums udstykningsstørrelse	1300 m ²

Kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	12 m
Max. antal etager	2.5
Minimums udstykningsstørrelse	1300 m ²

Butikker

Maksimalt etageareal, der må opføres	500 m ² beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1

Regnvands- og klimaanlæg
Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	50% 0
Max antal etager	2.5
Max højde (m)	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Rammetekst Generelle Anvendelsesbestemmelser	Bymidte med blandet bolig og erhverv.
Anvendelse	Liberalt erhverv, butikker, publikumsorienterede erhverv, caféer, restauranter mv. eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, samt boligformål og offentlige formål.
Bebyggelsen	Bebyggelse med facade mod Solrød Strandvej kan sammenbygges i skel under forudsætning af, at der fastsættes skrå højdegrænseplaner i forhold til naboskel til omkringliggende ejendomme, så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne så vidt muligt undgås. Antal etager: Max 2 etager med udnyttet tagetage for blandet bolig og publikumsorienteret erhverv. Max 1,5 etager for boliger. Bebyggelsesprocent: Max 50 for matrikler over 1.300 m ² , og max 40 for matrikler under 1.300 m ² . For Åben-lav boligbebyggelse max 30.
Opholds- og friarealer	Der skal ved ændret anvendelse fra bolig til erhverv og ved nybyggeri på pågældende ejendomme tilvejebringes passende opholdsareal og mindst 20 % af den enkelte ejendom, samt 2 p-pladser pr. åben-lav eller tæt-lav bolig, 1 p-plads pr. etagebolig og 1 p-plads pr. 35 m ² erhvervsetageareal.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Butikkers max størrelse:

Dagligvarebutikker max 500 m², og udvalgsvarebutikker max 500 m².

Detailhandelsramme:

Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A, 317 A og indeværende 316D) max 20.900 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butiksformål inden for områderne under ét på i alt ca. 8.900 m². Heraf max 2000 m² inden for ramme 316D.

Op til 46 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

Særlige forhold

Butikker – Enkelt areal for butikker: 500 [m²] – Samlede areal for butikker: 2000 [m²]

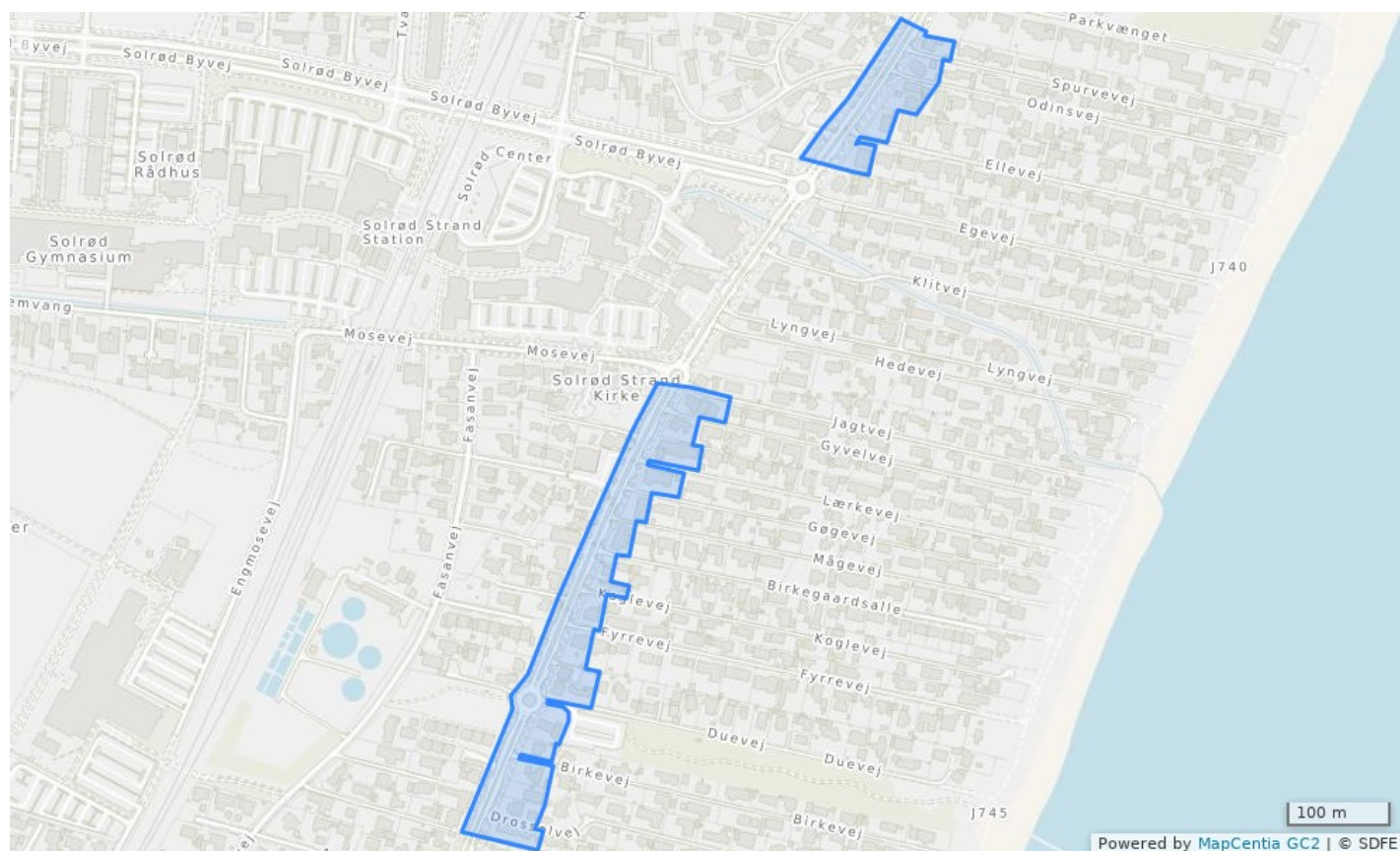
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

316 A - Solrød Bymidte, Strandvejen



Rammeområde nr.	316 A
Rammeområdets navn	Solrød Bymidte, Strandvejen
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Kontor- og serviceerhverv Bymidte Butikker Publikumsorienterede serviceerhverv Område til offentlige formål Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerformål i form af mindre detailhandelsbutikker til områdets daglige forsyning, liberalt erhverv, cafeer, restauranter m.v. eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkningerne i forhold til omgivelserne, samt boligformål og offentlige formål.
Bebyggelsen	Bebyggelse med facade mod Strandvejen kan sammenbygges i skel under forudsætning af, at der fastsættes krå højdegrænseplaner, i forhold til naboskel. Således at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Der skal ved ændret anvendelse fra bolig til erhverv og ved nybyggeri på pågældende ejendom(me) tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet og 50% af erhvervsarealet samt 1,5 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m ² erhvervsetageareal.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Butikkers max størrelse:

Dagligvarebutikker max 500 m², og udvalgswarebutikker max 500 m².

Detailhandelsramme:

Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 20.900 m², svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butikksformål inden for områderne under ét på i alt ca. 9.900 m². Heraf 1.500 m² langs Strandvejen.

Op til 24 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

Særlige forhold

Butikker – Enkelt areal for butikker: 500 [m²] – Samlede areal for butikker: 1500 [m²]

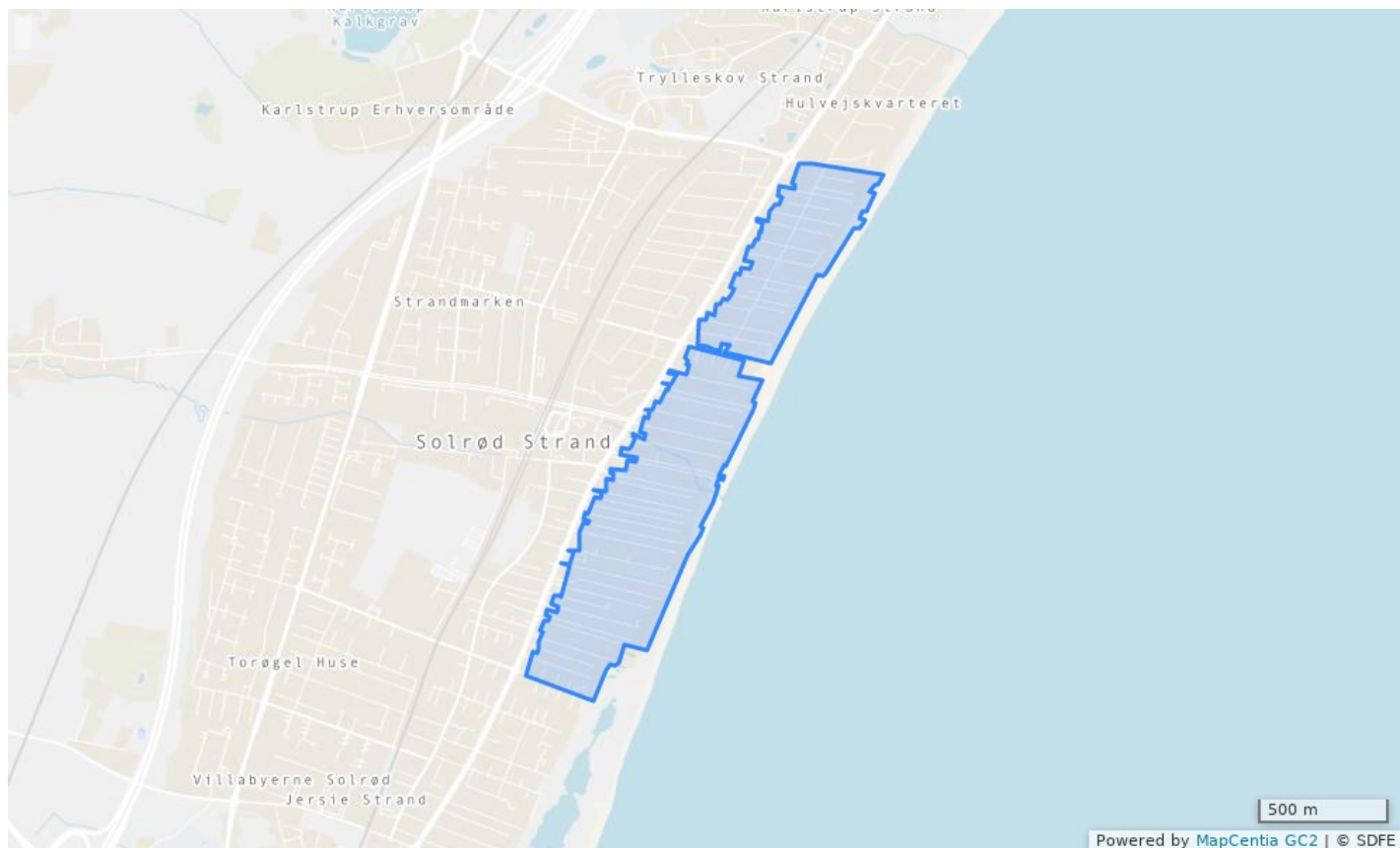
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

316 B - Solrød Kystområde



Rammeområde nr.	316 B						
Rammeområdets navn	Solrød Kystområde						
Generel anvendelse	Boligområde						
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse						
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td> <td>30% beregnet ud fra den enkelte ejendom</td> </tr> <tr> <td>Max. bygningshøjde</td> <td>8.5 m</td> </tr> <tr> <td>Max. antal etager</td> <td>2</td> </tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom	Max. bygningshøjde	8.5 m	Max. antal etager	2
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom						
Max. bygningshøjde	8.5 m						
Max. antal etager	2						
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg						
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone						
Max antal etager	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom						
Max højde (m)	2						
Udstykningsforbud	8.5						
Anvendelse	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet						
Bebyggelsen	Boligformål (åben-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.						
	Parcelhuse og dobbelthuse. Der må ikke opføres bebyggelse inden for søværts strandbyggelinjen. For hvad angår strandbeskyttelseslinjen må der ikke opføres bebyggelse og udføres andre former for tilstandsændringer, herunder terrænreguleringer og beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen.						

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 63 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Kystdirektoratet er myndighed for strandbeskyttelseslinjen.

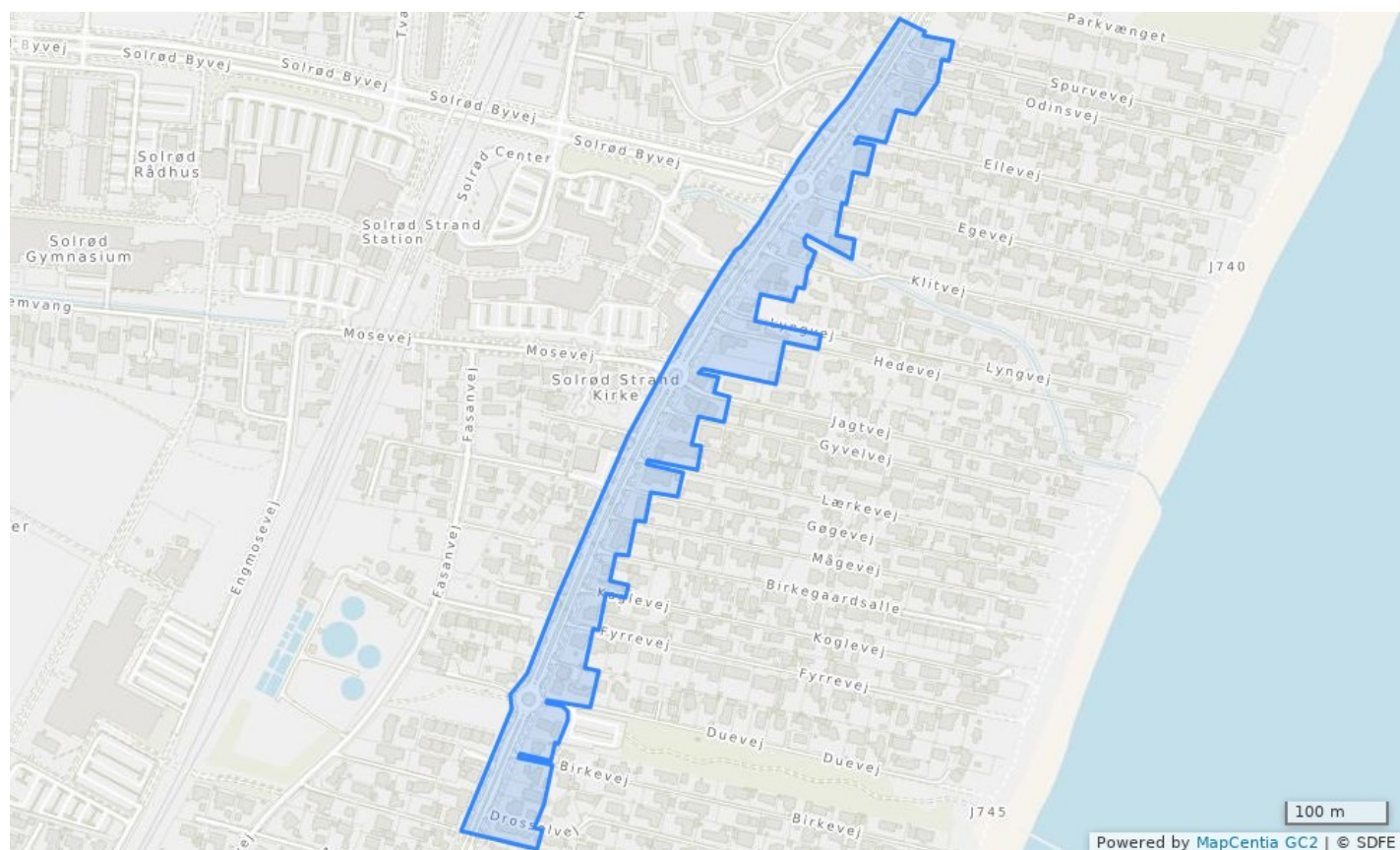
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

316 A - Solrød Bymidte, Strandvejen



Rammeområde nr.

316 A

Rammeområdets navn

Solrød Bymidte, Strandvejen

Generel anvendelse

Blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse

Boligområde

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra området
som helhed

Kontor- og serviceerhverv

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra området
som helhed

Bymidte

Butikker

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra området
som helhed

Publikumsorienterede serviceerhverv

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra området
som helhed

Område til offentlige formål

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra området
som helhed

Regnvands- og klimaanlæg

Fremtidig zonestatus

Byzone

Max. bebyggelsesprocent (%)

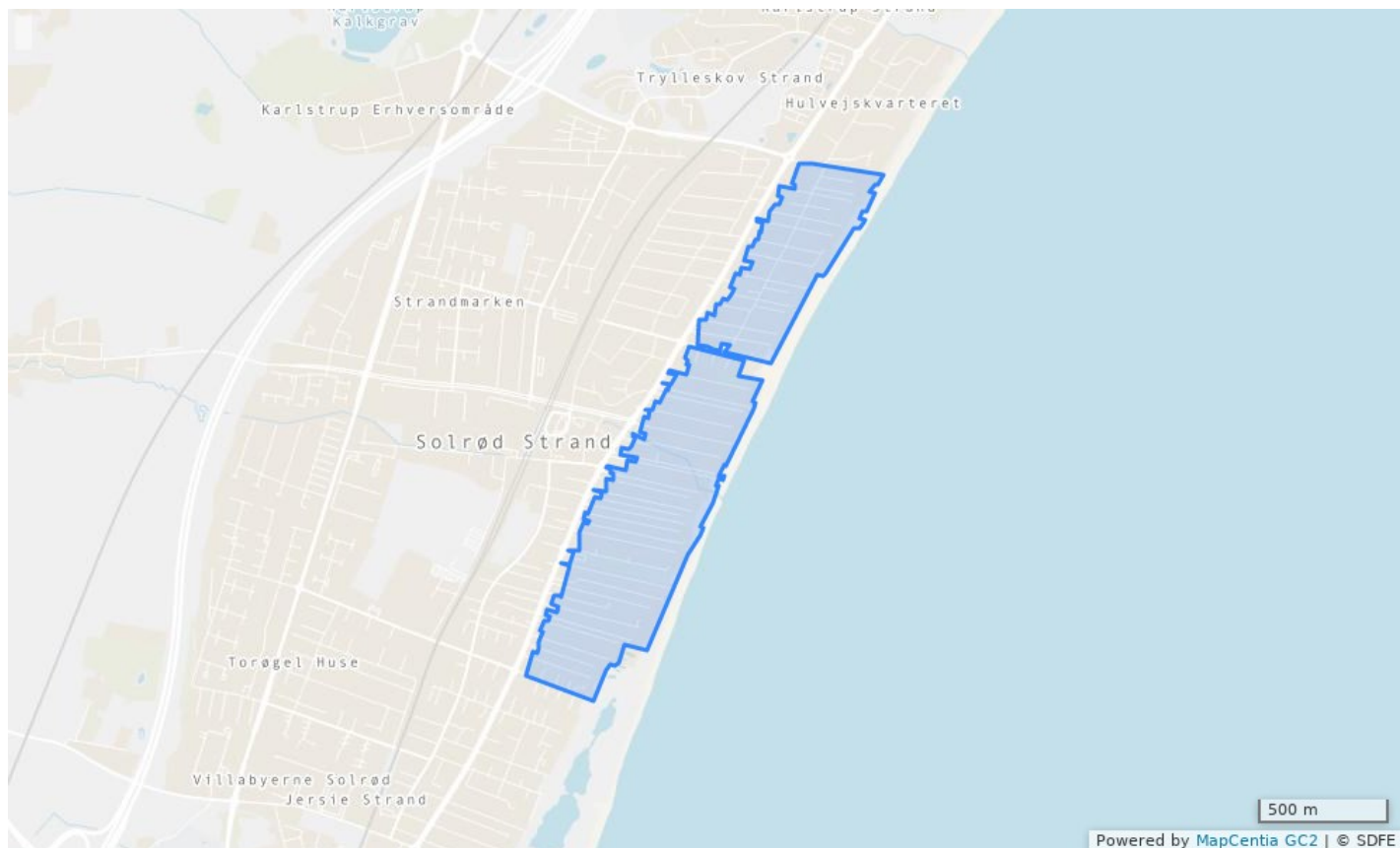
40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max antal etager

1.5

Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerformål i form af mindre detailhandelsbutikker til områdets daglige forsyning, liberalt erhverv, cafeer, restauranter m.v. eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkningerne i forhold til omgivelserne, samt boligformål og offentlige formål.
Bebyggelsen	Bebyggelse med facade mod Strandvejen kan sammenbygges i skel under forudsætning af, at der fastsættes krå højdegrænseplaner, i forhold til naboskel. Således at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. Antal etager: Max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Der skal ved ændret anvendelse fra bolig til erhverv og ved nybyggeri på pågældende ejendom(me) tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet og 50% af erhvervsarealet samt 1,5 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m ² erhvervsetageareal.
Øvrige bestemmelser	<u>Se også de generelle rammer.</u> Butikkers max størrelse: Dagligvarebutikker max 500 m ² , og udvalgsvarebutikker max 500 m ² . Detailhandelsramme: Samlet etageareal i Solrød Bymidte (rammeområderne 301, 301 A, 302, 315 A, 316 A og 317 A) max 20.900 m ² , svarende til mulighed for nybyggeri og omdannelse til butikformål inden for områderne under ét på i alt ca. 9.900 m ² . Heraf 1.500 m ² langs Strandvejen. Op til 24 % 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>).
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Solrød

316 B - Solrød Kystområde



Rammeområde nr.	316 B						
Rammeområdets navn	Solrød Kystområde						
Generel anvendelse	Boligområde						
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse						
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td> <td>30% beregnet ud fra den enkelte ejendom</td> </tr> <tr> <td>Max. bygningshøjde</td> <td>8.5 m</td> </tr> <tr> <td>Max. antal etager</td> <td>2</td> </tr> </table>	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom	Max. bygningshøjde	8.5 m	Max. antal etager	2
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom						
Max. bygningshøjde	8.5 m						
Max. antal etager	2						
Fremtidig zonestatus	Regnvands- og klimaanlæg						
Max. bebyggelsesprocent (%)	Byzone						
Max antal etager	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom						
Max højde (m)	2						
Udstykningsforbud	2						
Anvendelse	8.5						
Bebyggelsen	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet						
Øvrige bestemmelser	Boligformål (åben-lav) og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.						
Fremtidig zonestatus	Parcelhuse og dobbelthuse. Der må ikke opføres bebyggelse inden for søværts strandbyggelinjen og strandbeskyttelseslinjen.						
Distrikt	Se også de generelle rammer. Op til 63 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse (se Oversvømmelseskort). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.						
	Byzone						
	Solrød						