

Lokalplan 316.6

Solrød Strandvej øst for Solrød Center

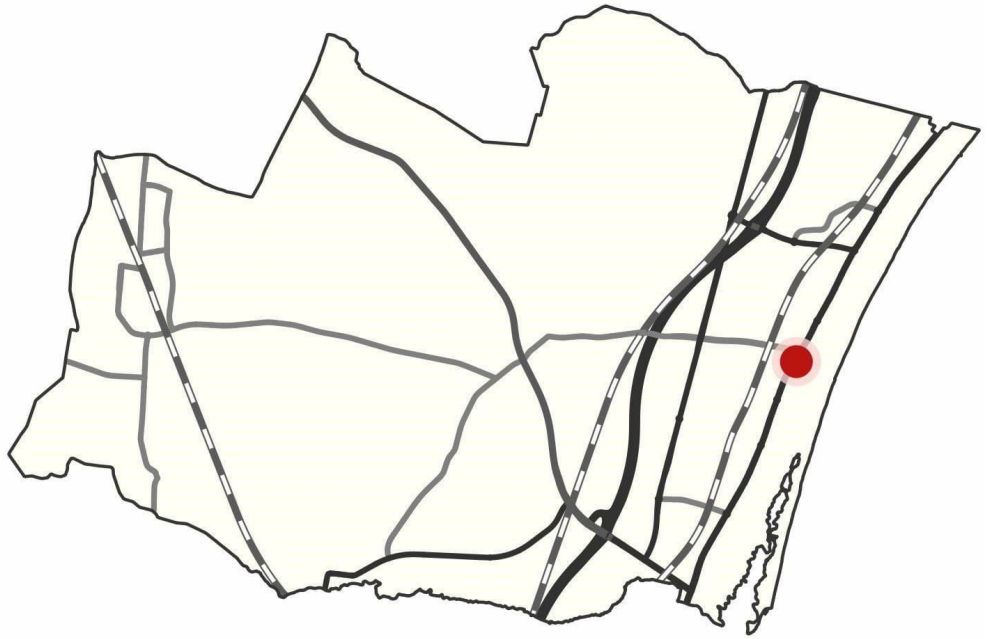
Vedtaget af Natur-, plan- og klimaudvalget den 26. september 2023. Trådt i kraft den 5. oktober 2023.



Solrød Strandvej øst for Solrød Center

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 og lovbekendtgørelse nr. 1157 af 11. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

1.1

At markere bymidten langs Solrød Strandvej ud for Solrød Center og understøtte nærheden til stranden.

Redegørelse til § 1.1

En del af udviklingsstrategien for bymidten (hentet fra [Helhedsplanen for Solrød](#)) er at centrets synlighed skal styrkes, blandt andet ud mod Strandvejen. Derudover er der også fokus på, at det særlige ved Solrød skal dyrkes - stranden, det gode ferieagtige liv og det eksklusive. Alle butikker skal have indgang fra centergade/torve, handel og byliv skal styrke hinanden med henblik på at skabe liv i centret hele dagen.

Helhedsplanen er fra 2015 og der er allerede realiseret en del ud fra denne udviklingsstrategi, fx omdannelse af Strandvejstorvet, udarbejdelse af et Byrumskatalog for bymidten (med krav til blandt andet inventar, beplantning og lys på udearealer) - lige som der også har været fokus på at skabe mere byliv med blandt andet legeområder, mulighed for ophold og udeserveringsarealer i "solsiden".

Denne udvikling vil vi gerne arbejde videre på med denne lokalplan, hvorfor arealerne mod Strandvejen skal indrettes til et uderum med publikumsorienterede funktioner, såsom ophold, udeservering, leg, vareudstilling, byhave/beplantning mv. - og med samme krav til indretning (inventar, beplantning mv.) som i centret. Pr. 2023 er [Solrød Center Byrumskatalog](#) gældende.

Samtidig stilles også krav om, at der kun kan indrettes publikumsorienterede funktioner i stueetagen i byggefeltet ud mod Solrød Strandvej.

Nærheden til stranden markeres fremadrettet ved, at der med denne lokalplan stilles samme krav til beplantningen på udearealer mod Solrød Strandvej som der arbejdes for i Solrød Center og centergaden, torve mv. (se eventuelt mere under § 8 om de ubebyggede arealer).

Markeringen af bymidten forventes dels at ske med muligheden for at der mod Solrød Strandvej kan indrettes publikumsorienterede byrum samt kan opføres bebyggelse i op til 2,5 etage (dvs, max 2 etager og udnyttet tagetage).



Figur 2: Foto af Jagtvej 1, som et eksempel på byggeri i 2 etager med udnyttet tagetage.

På denne måde, kan bebyggelsens højde dels være med til at markere, at der sker noget andet på denne del af Strandvejen (her er bymidten), lige som bygningerne kan skærme det bagvedliggende boligområde ift. Strandvejen samt de publikumsorienterede udearealer mod vejen.

Samtidig vil bebyggelsen mod Strandvejen hægte sig mere på bebyggelsen i centret, på vestsiden af Solrød Strandvej - her varierer bebyggelsen i 2-3 etager (og helt op til 5 etager på en del af bebyggelsen, som er let tilbager trukket fra Strandvejen). På denne måde aftager højden af bebyggelsen gradvist fra centret til det bagvedliggende boligområde på østsiden af Strandvejen (Kystområdet).

Kravet om publikumsorienterede arealer mod Strandvejen sker med udgangspunkt i ønsket om at skabe mere liv i og omkring bymidten.

1.2

At sikre variation i byggemulighederne i samspil med den omkringliggende bebyggelse.

Redegørelse til § 1.2

Med de øgede byggemuligheder, stilles samtidig krav om bebyggelsens variation i facadens længde, fremspring mv. og materialer. Se mere under § 7 om bebyggelsens udseende.

Disse krav er indarbejdet for at undgå lange, ensartede facader og for at sikre at nyt byggeri får en skala, som forholder sig til det omkringliggende byrum og de omkringliggende bebyggelser.

1.3

At sikre fortsat mulighed for afværgenforanstaltninger mod klimarelaterede oversvømmelser.

Redegørelse til § 1.3

Der er gennemført afværgenforanstaltninger for lokalplanområdet i forhold til klimarelaterede oversvømmelser fra havet (Kystsikring), herunder etablering af en sluse ved Solrød Bæk. Der skal sikres uhindret adgang til drift og vedligehold af denne kystsikringsforanstaltning. Pr. august 2023 er der adgang til disse via ejendommen Solrød Strandvej 81, hvor der også er deklareret at der skal være uhindret adgang til drift og vedligehold af anlæggene - dette kan få indflydelse på, hvad og hvordan der kan bygges på denne ejendom. Se eventuelt § 6.2 i denne lokalplan.

Derudover er lokalplanområdet også registreret i risiko for klimarelaterede oversvømmelser fra regn, hvorfor der kan gennemføres afværgenforanstaltninger til håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet. Det kan fx være i form af regnvandsbassiner eller lignende.

§2 Område og zonestatus

Afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre Solrød By, Solrød:

46bb, 46an, 48u, 48an, 48ø, 52a, 53bl, 53bq, 53g, 60ar, 60e og en del af vejlitra 7000b (ud for de nævnte ejendomme) samt alle de parceller, der efter den endelige lokalplans vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme (eller sammenlægges).

Zonestatus

2.2

Området er beliggende og forbliver i byzone.

§3 Områdets anvendelse

Inden for byggefeltet

3.1

Byggefeltet, som fremgår af kortbilag 2, er placeret mod Solrød Strandvej og i bymidten, og kan anvendes til publikumsorienterede erhverv, såsom detailhandel, restauranter, caféer og lignende.

Byggefeltet må desuden anvendes til boligformål (etageboliger) og liberalt erhverv.

I stueetagen skal der inden for byggefeltet etableres publikumsorienterede erhverv mod Solrød Strandvej og med kundeindgang herfra.

Redegørelse til § 3.1

I boligområder er erhverv i egen bolig tilladt 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 ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.
Fx må virksomheden ikke være til ulempe for de omkringboende og ikke medføre behov for parkering, udover hvad der er plads til på den pågældende ejendom/parcel.

Eksempler på sådanne erhverv er fx frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Detailhandel

3.2

Inden for byggefeltet langs Solrød Strandvej kan stueetagen anvendes til detailhandel - både udvalgsvarer og dagligvarer. Den enkelte butiksenhed må højst gives et bruttoetageareal på 500 m² i alt, forudsat at bebyggelsesprocent mv. kan overholdes.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 20.900 m² inden for hele Solrød Bymidte, og 2.000 m² inden for lokalplanområdet.

Redegørelse til 3.2

Detailhandelsstrukturen for Solrød Kommune er fastsat i Solrød Kommuneplan 2021. Her udpeges Solrød Center samt en del af Solrød Strandvej, nærmest centret, som kommunens primære bymidte. En bymidte er en betegnelse for de største centerdannelser, jf. planloven.

Se mere om [Retningslinjerne for detailhandel her i Solrød Kommuneplan 2021](#) (pr. august 2023).

Kommuneplanens retningslinje 2.2.2 indeholder bestemmelser for det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i Solrød Bymidte (medregnet lokalplanområdet). I retningslinjen er der særlige bestemmelser for butikker langs den del af Solrød Bymidte, som er beliggende langs Solrød Strandvej – her må de enkelte butikker maksimalt være 500 m². I en analyse af detailhandlen i Solrød Kommune (2020) blev restrummeligheden til butiksformål i hele Solrød Bymidte gjort op til 8.900 m².

Der er også udarbejdet et kommuneplantillæg, som ændrer bebyggelsens omfang (øget) i forhold til den gældende ramme for området. Bestemmelserne for detailhandel er også justeret ift. det maksimale areal til butikker inden for lokalplanområdet (i den nye ramme 316D).

[Se kommuneplantillæg nr. 3 her](#) (pr. august 2023).

Andre krav kan også påvirke, hvor stor en butik kan være, fx forudsættes at der kan etableres tilstrækkeligt med p-pladser, rekreativt areal mv., jf. lokalplanens krav.

Øst for byggefeltet

3.3

Øst for byggefeltet kan der opføres tæt-lav og/eller åben-lav bebyggelse, rekreative arealer og parkering.

Redegørelse til § 3.3

I boligområder er erhverv i egen bolig tilladt 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 ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.
Fx må virksomheden ikke være til ulempe for de omkringboende og ikke medføre behov for parkering, udover hvad der er plads til på den pågældende ejendom/parcel.

Eksempler på sådanne erhverv er fx frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Vest for byggefelt - Areal mod Strandvejen

3.4

Arealer vest for byggefeltet og mod Solrød Strandvej må kun anvendes til publikumsorienterede funktioner, såsom udeservering, rekreative arealer (fx torv, beplantning, ophold, legeområde, bypark mv.) efter aftale med Solrød Kommune.

Området må ikke bebygges.

Redegørelse til 3.4

Bemærk at lokalplanen fastsætter yderligere betemmelser om udeservering og rekreative arealer i § 8.

For hele lokalplanområdet - Forbud mod spillehaller

3.5

Inden for lokalplanens område må der ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spilleautomater.

Redegørelse til § 3.5

For at opretholde Byrådets politik for spillehaller blev der i 2019 udarbejdet en temalokalplan om forbud mod etablering af spillehaller i Solrød Kommune ([lokalplan 703.1](#)).

Forbuddet er indarbejdet i denne lokalplan, hvorefter temalokalplanen (703.1) aflyses for det område, som denne lokalplan omfatter. Se eventuelt § 12.2 i denne lokalplan.

§4 Udstykning

4.1

Udstykning, arealopdeling og/eller sammenlægning må kun foretages efter Byrådets godkendelse.

4.2

Der kan ske mindre udstykninger til eksempelvis transformerstationer, anlæg til regnvandshåndtering og lignende samt mindre skelreguleringer.

Sammenlægning af matrikler

4.3

Inden for lokalplanområdet kan matrikler, som støder op til hinanden sammenlægges til en samlet større matrikel. Sammenlægning kan dog ikke finde sted henover vejarealer.

De enkelte matrikler ud til Solrød Strandvej kan sammenlægges med den del af vejarealet, som er placeret mellem fortov og den pågældende matrikel. Dette kan medføre at vejmatrikel litra 7000b frastykkes det tilsvarende areal.

Udstykning til nye åben-lav boliger

4.4

Ved udstykning til åben-lav boliger, skal de enkelte grunde være minimum 700 m² eksklusiv vejarealer.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej- og stiforhold

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra de eksisterende veje Solrød Strandvej, Egevej, Klitvej, Lyngvej, Hedevej og Jagtvej, som vist på kortbilag 2.

Eksisterende veje og sideveje fastholdes, lige som der fortsat sikres færdsel for gående og cyklende langs med Solrød Strandvej.

Eksisterende lovligt etablerede overkørsler til Solrød Strandvej skal opretholdes.

Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom, så tæt på Solrød Strandvej som muligt.

Ændring af vejforhold og overkørsler skal godkendes af Solrød Kommune.

Der skal sikres "vendeplads" på egen grund for ejendomme med erhverv og for boligbebyggelser (åben-lav boliger undtaget) og plads til varelevering på egen grund for ejendomme med erhverv.

Ved aftale/køb af arealer ud til Solrød Strandvej skal der sikres passende oversigtforhold ved tilkørsler til Solrød Strandvej.

Byggelinjer

5.2

Langs Solrød Strandvej er der tinglyst byggelinje 16 meter fra vejmidte. Arealet mellem byggelinje og vejskel må ikke anvendes til nogen former for bebyggelse.

På begge sider af sidevejes tilslutning til Solrød Strandvej skal eksisterende hjørneafskæringer ved vejudlæg fastholdes. Alternativt skal disse udvides, hvor der er behov for at sikre bedre oversigtsforhold fra sidevejene.

Langs følgende veje pålægges byggelinjer i de angivne afstande, alle målt fra vejskel:

- Egevej - 2,5 meter
- Klitvej - 2,5 meter
- Lyngvej, nordsiden - 4,5 meter
- Lyngvej, sydsiden - 2 meter
- Hedevej, nordsiden - 2,5 meter
- Hedevej, sydsiden - 4 meter
- Jagtvej - 2,5 meter

Den udlagte sti i matr. nr. 60e (Hedevej 4), langs Jagtvej 1 og 3, reduceres til 3 meters udlæg og med en byggelinje på 2,5 meter fra udlæg.

Byggelinjerne fremgår af kortbilag 2.

Redegørelse til § 5.2

Deklaration lyst den 11. juni 1955 indeholder bestemmelser om byggelinje langs Solrød Strandvej på 16 meter fra (nærmeste) vejmidte. I denne lokalplan er byggelinjen langs Solrød Strandvej enkelte steder flyttet til eksisterende matrikelstel (pr. august 2023) i de situationer, hvor byggelinjen på de 16 meter er placeret på vejarealet, som ikke må bebygges.

De øvrige byggelinjer langs sidevejene er justeret til vejskel og som i hidtil gældende lokalplan 316.4 for Kystområdet (som pr. august 2023 er erstattet af ny lokalplan 316.7 for Kystområdet).

På matr. nr. 52a (Hedevej 2 pr. august 2023) er udlagt en hjørneafskæring ved Hedevejs tilslutning til Solrød Strandvej. Vejudlægget til den skrå hjørneafskæring forventes nedlagt på matr.nr. 52a, så vejudlægget i stedet løber parallelt med matrikelgrænsen mod nord og i direkte forlængelse af byggelinjen langs resten af Hedevej (syd for vejen). Oversigtsforholdene skal i stedet sikres ud mod Solrød Strandvej. Ændringen i matriklen skal godkendes af Solrød Kommune.

Lokalplanen reducerer et stiudlæg på matr. nr. 60e (Hedevej 4 pr. august 2023) til 3 meters bredde. Udlæg var tidligere på ca. 4,5 meter i bredden og er ikke anlagt som sti. Stiudlægget fastholdes, dels for fortsat at sikre den eksisterende adgang/overkørsel til Jagtvej 1, og dels for at sikre en passende afstand til den eksisterende bebyggelse umiddelbar syd for denne grund.

Parkering

5.3

Der skal etableres parkeringspladser på egen grund ved nybyggeri og ved ombygning til boligformål, samt ved ændret anvendelse fra bolig til erhverv og/eller udvidelse af eksisterende lovligt etableret erhvervsvirksomhed, samt ved ombygning til erhverv i anden branche, svarende til:

- 1 parkeringsplads pr. 35 m² erhvervsareal.
- 2 parkeringspladser til hver bolig i åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.
- 1 parkeringsplads til hver bolig i etageboligbebyggelse.

Ud for matr. 52a og 60e (Hedevej 2 og 4 pr. august 2023) kan der eventuelt etableres parkeringspladser for erhverv som parkeringslommer langs Solrød Strandvej (i stedet for på egen grund) efter Solrød Kommunes godkendelse.

Ved etableringen af større, sammenhængende parkeringsarealer, skal arealerne gives et grønt præg, fx ved beplantning, græsarmring eller lignende.

Redegørelse til § 5.3

Parkeringsnormen er i Solrød Kommune fastsat i kommuneplanens generelle rammer (pr. 2023 er [Solrød Kommuneplan 2021](#) gældende). I Kommuneplanens generelle rammer skelnes mellem publikumsorienteret erhverv og erhverv i almindelighed, fx liberalt erhverv. For at fremtidssikre parkeringsbehovet for bebyggelsen, fx ved indvendige ændringer, som ikke udløser krav om byggetilladelse, foreslås én samlet norm for erhvervsarealer. Ved at sætte en fast værdi uanset erhvervsform, bliver planen således mere fleksibel ift. fremtidig ændring i anvendelsen af erhvervsdelen.

Den nye norm på 1 p-plads pr. 35 m² er fastlagt ud fra normerne i kommuneplanen på hhv. 1 pr. 25 m² publikumsorienteret erhverv og 1 pr. 50 m² erhvervsareal, og rundet lidt ned for at sikre et passende antal p-pladser.

Anlæg af parkeringspladser skal desuden være en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen og skal fremgå i lokalplanen (se § 11.1 i denne lokalplan).

Eventuel etablering af parkeringslomme langs Solrød Strandvej forudsætter, at busstoppestedet (syd for Hedevej pr. august 2023) flyttes, fx til syd for rundkørslen ud for Jagtvej. Disse parkeringspladser kan modregnes i det antal parkeringspladser, som erhvervet udløser, forudsat at flytningen af busstoppestedet ikke medfører reduktion i antal parkeringspladser andet steds.

5.4

Der må i lokalplanområdet ikke, udover af- og pålæsning, ske parkering af køretøjer over 3.500 kg, hensættelse af både, campingvogne, skurvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende.

Elladestandere

5.5

Ved opførelse af boligbebyggelse med mere end 10 parkeringspladser skal alle parkeringspladser forberedes til elladestandere.

Bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal etablere mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringspladsanlægget og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestandere.

Redegørelse til § 5.5

Ifølge [ladestanderbekendtgørelsen](#) (Bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger - BEK nr. 181 af 05/03/2020) skal der ved etablering af parkeringspladser ved nybyggeri (boliger) med mere end 10 p-pladser forberedes til ladestandere ved alle parkeringspladser, jf. § 5. Forberedelse til ladestandere kan ske ved trækning af tomrør eller kabelbakker til senere fremføring af kabler til ladestandere.

Udløser erhverv behov for etablering af mere end 10 parkeringspladser, skal der etableres elladestander på mindst 1 parkeringsplads og hvert 5. skal forberedes til elladestander.

Etablering af ladestandere ved parkeringspladser skal overholde forskrifterne i ladestanderbekendtgørelsen. Dette fremgår også af kommuneplanens generelle ramme for parkeringspladser (pr. august 2023 i [Solrød Kommuneplan 2021](#)).

Cykelparkering for erhverv og etageboliger

5.6

Ved nybyggeri og ved ombygning til erhverv og/eller etageboliger, samt ved ændret anvendelse fra bolig til erhverv og/eller udvidelse af eksisterende lovligt etableret erhvervsvirksomhed, samt ved ombygning til erhverv i anden branche, skal der på egen grund etableres cykelparkeringspladser svarende til:

- Mindst 2 cykelparkeringspladser i stativ på det publikumsorienterede areal mod Solrød Strandvej pr. 35 m² erhverv i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for bymidten (Solrød Center).
- Mindst 1,5 cykelparkeringsplads pr. etagebolig nær opgangen til boligerne.

Redegørelse til § 5.6

Indretning af publikumsorienterede arealer mod Solrød Strandvej (herunder inventar som fx cykelstativer) skal overholde de gældende regler for indretning af byrum i bymidten (Solrød Center). Pr. august 2023 fremgår de gældende regler for inventar (møbler, parasoller, plantekasser mv.) af et Byrumskatalog for bymidten (Solrød Center).

[Se Byrumskataloget her](#) (pr. august 2023).

Ved "nær opgangen" (for placering af cykelparkering for etageboliger) skal forstås, at det skal tilstræbes at placering af cykelparkering skal være i en passende gåafstand i forhold til adgangen til boligerne.

Åben-lav og tæt-lav boliger er undtaget for denne bestemmelse, men det udelukker ikke eventuelle fælles løsninger.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Byggeri ud til Solrød Strandvej (byggefeltet)

6.1

Der udlægges byggefelt i 15 meters bredde fra byggelinje langs Solrød Strandvej, jf. kortbilag 2. Byggeri og udearealer skal opføres efter en af Byrådet godkendt bebyggelsesplan, jf. lokalplanens § 7.1.

I byggefeltet kan der opføres etagebyggeri i max 2 etager med udnyttet tagetage med kviste der maksimalt må have en samlet bredde på op til 50% af facadelængden mod Solrød Strandvej (vest) og maksimalt 40% af facadelængden mod øst.

Etagebyggeriet skal indrettes med publikumsorienteret erhverv i stueetagen og boliger ovenover, jf. § 3.1.

Intet punkt af bygninger inden for byggefeltet må overstige 12 meter i højden.

Bygninger skal placeres minimum 2,5 m fra naboskel og skal desuden placeres bag byggelinje i forhold til vej og sti jf. § 5.2. For garager, carporte og lignende mindre bygninger gælder dog bygningsreglementets afstandsbestemmelser mod naboskel.

Redegørelse til § 6.1

Ved fastsættelsen af den maksimale bygningshøjde inden for byggefeltet langs Solrød Strandvej er der taget udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse, beliggende på Jagtvej 1. Denne bebyggelse er opført i 2,5 etage, svarende til 2 fulde etager med udnyttet tagetage (under sadeltag).

Bygningsreglementets bestemmelser skal i øvrigt overholdes, fx skal det skrå højdegrænseplan mod bagvedliggende ejendomme overholdes mod naboskel (gavltrekanter undtaget).

Byrådet besluttede den 26. april 2023, at fremtidige bebyggelsesplaner skal op til politisk behandling, før de kan godkendes.

6.2

Uanset bestemmelserne i § 6.1 skal der til enhver tid være uhindret adgang til drift og vedligehold af Solrød Bæk samt etablerede afværgeforanstaltninger (kystsikringsanlæg, sluse mv.), jf. tinglyst deklaration af 14. februar 1973.

Byggeri øst for byggefelt

6.3

Øst for byggefeltet kan opføres boliger i op til én etage med udnyttet tagetage - enten som åben-lav eller tæt-lav boliger. Den samlede bebyggelsesprocent for ejendomme på 1.300 m² eller derover må ikke overskride 50 i alt (inklusiv det byggeri, som opføres i byggefeltet).

Bygninger øst for byggefeltet må ikke overstige 8,5 meter i højden.

Bygningen skal placeres minimum 2,5 m fra naboskel og skal desuden placeres bag byggelinje i forhold til vej og sti jf. § 5.2. For garager, carporte og lignende mindre bygninger gælder dog bygningsreglementets afstandsbestemmelser mod naboskel (se eventuelt §§ 6.8-6.9).

Byggeri og udearealer skal opføres efter en af Byrådet godkendt bebyggelsesplan, jf. lokalplanens § 7.1.

Bebyggelsesprocent

6.4

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige følgende:

1. Max 50 for matrikler på 1.300 m² eller derover inklusiv den del af ejendommens grundareal, der i matriklen er udlagt til vej.
2. Max 40 for matrikler mindre end 1.300 m² og for tæt-lav boligbebyggelse, inklusiv den del af ejendommens grundareal, der i matriklen er udlagt til vej.
3. Max 30 for åben-lav boligbebyggelse inklusiv den del af ejendommens grundareal, der i matriklen er udlagt til vej.

Redegørelse til § 6.4

For at give de eksisterende ejendomme i lokalplanområdet et incitament til at omdanne og udvikle området, lægges op til øget byggemulighed ved dels en højere bebyggelsesprocent og dels mulighed for at medregne eventuelt udlagt vejareal i matriklen.

Samtidig giver lokalplanen mulighed for, at en del af vejarealet mod Solrød Strandvej kan tillades sammatrikuleret med den/de tilstødende matrikler. Dette tillagte areal kan ligeledes indgå ved beregning af bebyggelsesprocent, men arealet må ikke bebygges. Lokalplanen stiller i stedet krav til udformning og anvendelse af disse vejarealer mod Solrød Strandvej, for på denne måde at skabe incitament til at forskønne dette areal og skabe sammenhæng til uderummet i den øvrige bymidte (Solrød Center).

Tagterrasser, altaner mv.

6.5

Tagterrasser, altaner og lignende må hver maksimalt være 15 m². Der må ikke opføres tagterrasse over 2. etage.

Se også § 6.6 om altaner på facader påvirket af støj fra veje.

Tagterrasser, altaner og lignende må ikke anbringes nærmere naboskel end 5 meter.

6.6

Der kan etableres altaner på facader, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på L_{den} 58dB (for trafik på veje) er overholdt.

For facader, hvor de vejledende støjgrænser ikke er overholdt, kan altaner tillades opført under én af følgende forudsætninger:

- Altanerne sikres ved støjafskærmning/inddækning, så der opnås et acceptabelt støjniveau (for trafik på veje: 58 dB), eller
- Altanerne etableres med en maksimal dybde på 1.20 meter inklusiv gelænder/afskærmning for ikke at indbyde til længerevarende ophold.

Altaner som ikke overholder den vejledende støjgrænse på L_{den} 58 dB (trafik på veje) kan ikke medregnes som friareal.

Kviste og vinduer på 1. sal eller derover

6.7

Kviste, vinduer og lignende i etager over stueplan skal placeres mindst 5 meter fra naboskel.

Kviste må maksimalt have en samlet bredde på op til 40% af facadens længde.

Inden for byggefeltet langs Solrød Strandvej, kan kviste mod Solrød Strandvej (vest) dog tillades med en maksimal bredde på op til 50% af facadens længde. Se også § 6.1.

Småbygninger - Carporte, udhuse, skure, overdækninger mv.

6.8

For åben-lav boligbebyggelse gælder, at garager, carporte og lignende mindre bygninger kan opføres i henhold til Bygningsreglementet.

6.9

Ved etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse kan der pr. boligenhed opføres max én carport og ét udhus med et samlet areal på op til 25 m² efter et af Solrød Kommune godkendt typeprojekt for bebyggelsen.

Redegørelse til § 6.9

Lokalplanen er suppleret med denne bestemmelse om reducerede muligheder for småbygninger til tæt-lav og etageboligbebyggelse som følge af høringssvar i høringsperioden. Dette sker for at sikre begrænsede muligheder for overdækninger. Garager tillades ikke for at undgå et massivt, lukket udtryk på parkeringsarealer.

Kravet om godkendt typeprojekt er indrabet for at sikre et sammenhængende helhedsudtryk for den enkelte bebyggelse. Carport og skur/udhus kan eventuelt sammenbygges.

Sammenhængende parkeringsarealer skal stadig gives et grønt udtryk (se § 5.3).

§7 Bebyggelsens udseende

Bygningsfacader og materialer

7.1

I byggefeltet langs Solrød Strandvej (til etagebyggeri til erhverv og boliger) skal facaderne enten forskydes eller have frem-/tilbagespring på mindst 50 cm og på mindst 20 % af facaden, så lange, ubrudte og monotone facader undgås.

Inden for hele lokalplanområdet skal byggeri og udearealer opføres efter en af Byrådet godkendt bebyggelsesplan. Bebyggelsesplaner skal behandles politisk, inden de kan godkendes. Se også §§ 6.1 og 6.3.

Redegørelse til § 7.1

Bestemmelsen er medtaget for at sikre et varieret udtryk i bebyggelsens facader, primært mod Solrød Strandvej. I vurderingen af variationsgraden kan også indgå brug af gavle, kviste, eller lignende. Tilsvarende skal også indgå en variation i materialer, jf. § 7.2.

Der stilles krav om en af byrådet godkendt bebyggelsesplan (for ny bebyggelse). Administrationen forventer at foretage naboorientering (for at sikre en grad af inddragelse af omkringboende), inden bebyggelsesplanen kan sendes til politisk behandling/godkendelse.

Byrådet besluttede den 26. april 2023 et ændringsforslag om, at bebyggelsesplaner skal op til politisk godkendelse. Hvis et projekt er inden for lokalplanens bestemmelser, kan Byrådet reelt kun afvise ansøgningen ved samtidig at nedlægge et § 14-forbud efter Planloven (som betyder at et nyt lokalplanforslag skal udarbejdes inden for et år).

Særligt inden for byggefeltet

7.2

Facader skal fremstå helt eller i en kombination af: Mursten eventuelt pudset eller vandskuret, zink, skifer, kobberbeklædning, træ eller lignende materialer efter Solrød Kommunes godkendelse.

Facaden skal fremstå i sort, hvid eller grå farveskala – kobberbeklædning, træ og lignende materialer er undtaget fra dette krav.

Der er krav om, at mindst 20 % af facadens areal (vinduespartier undtaget) skal være udført i træ eller træliggende materialer. Dette for at sikre, at lange, ubrudte og monotone facader undgås.

Redegørelse til § 7.2

Forretningsfacader mod Solrød Strandvej skal udformes under hensyn til et harmonisk gadebillede. Derfor fastsættes bestemmelser for dette.

I det bagvedliggende område øst for byggefeltet gælder samme muligheder for facadernes udseende, som i det øvrige kystområde (reguleres ikke).

Tage

7.3

Tage skal udføres som sadeltag. Eventuel trempel må max være 1 meter.

Se også §§ 6.1 og 6.7 om, hvor stor en andel af facadens længde, kviste maksimalt må udgøre.

Inden for byggefeltet må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer. Glanstal må ikke overstige 20.

Skiltning mv.

7.4

Skiltning må kun finde sted i overensstemmelse med de til enhver tid gældende skiltregler og kræver Byrådets godkendelse.

Redegørelse til § 7.4

Retningslinjer for skiltning (skiltregler) fremgår af [Solrød Kommuneplan 2021](#) (pr. august 2023).

Den del af lokalplanområdet, som er beliggende i byggefeltet og er orienteret mod Solrød Strandvej, skal følge retningslinjerne for skiltning langs Strandvejen.

Øst for byggefeltet gælder retningslinjerne for boligområder i byzone, da der fortrinsvis er beboelse. Disse områder er mere følsomme overfor skiltning, reklamering og belysning. Det skal derfor tilstræbes, at skiltning i denne del udføres diskret uden at være til ulempe for omboende.

7.5

Mod Solrød Strandvej må der ikke være tildækkede eller afblændede butiks- og erhvervsvinduer.

Solenergianlæg

7.6

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi, skal anlægget placeres på taget og tilpasset dettes hældning.

§8 Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

8.1

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 skal udlægges til rekreativt areal.

Parkeringsarealer, afskærmninger (som nævnt i § 8.4) og lignende indgår ikke i opholdsarealer.

Redegørelse til § 8.1

I Solrød Kommuneplan 2021 fremgår af retningslinje 1.3 om boligområder og grønne arealer (pr. august 2023), at der skal udlægges sammenhængende rekreativt grønt areal med offentlig adgang og i et omfang, der er passende ift. områdets størrelse ved udvikling af nye boligområder. Dette skal bidrage til at sikre nærrekreative arealer for byens borgere (både borgere i det nye område samt tilstødende områder), mulighed for klimatilpasning samt understøtte en bedre biodiversitet. Der tilstræbes mindst 20 % grønt areal ved nye, større udlæg til byudvikling, samtidig med at der skal sikres offentlig adgang. På denne måde vil byens eksisterende borgere opleve, at det nye boligområde bidrager til byen og udfoldelsesmulighederne i den. Og beboerne i det nye boligområde vil opleve en bedre tilknytning til den eksisterende by.

Det er tanken, at det publikumsorienterede areal vest for byggefeltet kan indgå som grønt opholdsareal, forudsat dette areal sammenlægges med den tilstødende matrikel. Det grønne kan fx tilvejebringes ved anlæggelse af grønne bede/regnvandsbede, planter, træer mv., eventuelt suppleret med plantekasser (jf. [Byrumskatalog](#) for Solrød Center pr. august 2023).

Bemærk i øvrigt § 6.6 i denne lokalplan omkring altaner på støjbelastede facader i forhold til beregning af friareal.

Legemulighed

8.2

Der skal ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse (fx rækkehuse) og etageboligbebyggelse etableres mindst 1 sandkasse, 1 bænksiddemulighed for voksne og 1 legefunktion pr. 10 nye boliger på egen grund.

Redegørelse til § 8.2

Bestemmelsen er hentet fra [de generelle rammer for lokalplanlægning i Solrød Kommuneplan 2021, som kan ses her](#) (pr. august 2023).

Udeservering

8.3

Vest for byggefeltet (mod Solrød Strandvej) kan indrettes udeservering i overensstemmelse med de til enhver tid gældende Retningslinjer for udeservering i bymidten (Solrød Center) og efter Solrød Kommunes godkendelse.

Indretning, inventar, beplantning mv. skal være i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for bymidten (Solrød Center).

Redegørelse til § 8.3

Solrød Kommune behandler ansøgning om udeservering løbende. Udeserveringer skal overholde generelle retningslinjer for bl.a. støj, udseende og hensyn til trafiksikkerhed og fremkommelighed.

[Se Reglerne for udeservering her](#) (pr. august 2023).

Ligeledes skal indretning af udeserveringsstedet overholde de gældende regler for indretning af byrum i bymidten (Solrød Center). Pr. august 2023 fremgår de gældende regler for inventar (møbler, parasoller, plantekasser mv.) af et Byrumskatalog for bymidten (Solrød Center).

[Se Byrumskataloget her](#) (pr. august 2023).

Oplag og lignende

8.4

Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og lignende.

Dog ved erhvervsbyggeri skal der etableres afskærmning ved behov for udendørs oplag og efter Solrød Kommunes godkendelse.

Beplantning

8.5

Arealet vest for byggefeltet skal etableres efter en beplantningsplan godkendt af Solrød Kommune, og beplantning skal relatere sig til stranden. Her skal mindre plantninger og byrumsinventar være i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for Solrød Bymidte (Solrød Center).

Redegørelse til § 8.5

Der kan beplantes med træer forudsat at oversigtforhold er tilstrækkelige. Det skal tilstræbes, at beplantning på dette areal relaterer sig til stranden.

I 2021 har Byrådet vedtaget et Byrumskatalog for bymidten Solrød Center. Byrumskataloget indeholder retningslinjer for byrummet indretning, både i forhold til inventar/møbler, plantekasser, parasoller, beplantning, belysning mv.

Lokalplanens formål er blandt andet at muliggøre at området langs med Solrød Strandvej, øst for Solrød Center, fremadrettet tilknyttes bymidten visuelt for at blive en naturlig del af denne. Det er derfor afgørende, at der sikres en sammenhæng i valg af materialer, inventar, beplantning på tværs af og ud mod Solrød Strandvej.

Derfor tager denne lokalplan udgangspunkt i, at de samme regler skal gøre sig gældende for indretning af de publikumsorienterede arealer - både øst og vest for Solrød Strandvej.

[Se Byrumskataloget her](#) (pr. august 2023).

Hegn

8.6

Mod Solrød Strandvej må der ikke etableres hegn for at sikre et åbent areal mod Solrød Strandvej og en sammenhæng med resten af bymidten. Udeserveringsarealer kan eventuelt afskærmes i henhold til de til enhver tid gældende regler for bymidten (Solrød Center), fx med plantekasser, og efter Solrød Kommunes godkendelse.

I skel mod sideveje til Solrød Strandvej må der etableres faste hegn, som enten skal tilplantes eller have etableret beplantning foran mod vej. Disse hegn må ikke være højere end 1,80 meter. Faste hegn mod vej skal placeres mindst 50 cm fra vej- og stiskel.

Mod Solrød Strandvej skal faste hegn på ejendomme, der udstykkes og bebygges udelukkende til boligformål, udformes som mur eller lukket træhegn. Hegnet skal dimensioneres, så det ved beregning kan dokumenteres, at vejstøj på mindst 50 % af det udendørs opholdsareal kan holdes under 55 dB.

Se også § 10.5 om hegn som afskærmning af p-arealer (mod vej og naboer).

Terræn

8.7

Regulering på indtil +/- 0,3 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m tillades. Skråninger fra reguleret til naturligt terræn, skal udføres med en hældning på max. 38 grader.

Højdeforskelle i forhold til naboejendomme skal mindskes, så fremtidig bebyggelse kan placeres i et niveau, som er tilpasset omgivelserne. Denne terrænregulering må kun foretages efter tilladelse fra Solrød Kommune.

8.8

Ved al terrænregulering og belægningsarbejde skal det sikres, at regnvand/overfladevand bliver på egen matrikel, og der ikke sker jordskred mod/fra nabo og vej.

8.9

Terrænregulering må kun ske med rent jord, og flytning af jord skal ske i overensstemmelse med Jordforureningsloven.

Redegørelse til § 8.8

Ifølge [Jordforureningsloven](#) § 50 må der ikke tilføres forurennet jord i forbindelse med byggeri.

§9 Tekniske forhold**Vand, kloakering og befæstelse****9.1**

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk a.m.b.a.

9.2

Bebyggelsen skal tilsluttes det offentlig spildevandssystem. Der er ikke etableret et regnvandssystem i området.

Al regnvand fra tagflader, befæstede arealer såsom terrasser, indkørsler og lignende skal håndteres på egen grund.

Redegørelse til § 9.2

Der er ikke anlagt regnvandskloaker inden for lokalplanområdet.

Det betyder, at al regnvand fra tagflader, befæstede arealer såsom terrasser, indkørsler og lignende skal håndteres på egen grund f.eks. ved nedsivning eller opsamling til vandingsformål eller lignende.

Varmeforsyning

9.3

Der er kollektiv varmforsyning i området, men der er ikke tilslutningspligt.

Der kan etableres vedvarende energiforsyning.

Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi, skal det ske i overensstemmelse med § 7.5.

Redegørelse til § 9.3

Lokalplanområdet er oprindeligt udlagt til kollektiv varmforsyning med naturgas (pr. august 2023). Der er i samfundet (pr. 2023) et ønske om at udfase brugen af naturgas, og Solrød Kommune har derfor godkendt Solrød Fjernvarmes plan for udbygning med fjernvarme til alle eksisterende gasforsynede områder, herunder også lokalplanområdet.

Det fremgår af udbygningsplanen pr. oktober 2022, at Solrød Fjernvarme forventer, at kunne forsyne lokalplanområdet med fjernvarme i 2027.

Der er ikke tilslutningspligt til eksisterende naturgasforsyning eller til fremtidig fjernvarmforsyning. Ejendommene i lokalplanområdet har således også mulighed for at etablere alternativ individuelle opvarmningsløsninger som eksempelvis varmepumpe, jordvarme og solvarme jf. i øvrigt gældende regler om afstandskrav, bygningskonstruktion mv.

Affald, miljøstationer mv.

9.4

Løsninger til håndtering af affald, herunder miljøstationer og eventuelt nedgravede løsninger, skal godkendes af Solrød Kommune inden etablering, og skal etableres i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regulativer for husholdningsaffald og/eller erhvervsaffald i Solrød Kommune.

Derudover gælder for ejendomme med fælles affaldsordninger, at de til enhver tid gældende Vejledning for fælles affaldsopsamlingspladser for Solrød Kommune skal overholdes.

Der kan alternativt etableres nedgravede løsninger efter Solrød Kommunes godkendelse.

Redegørelse til § 9.4

I Solrød Kommuneafhænger din affaldsordning af, hvilken type bolig, du bor i. [Læs mere om affaldsordning for boliger her på kommunens hjemmeside](#) (pr. august 2023).

Virksomheder skal sortere deres affald efter regulativ for erhvervsaffald og affaldsbekendtgørelsen (pr. august 2023). Derudover er alle virksomheder i kommunen omfattet af miljøtilsyn og nogle skal efter Miljøbeskyttelsesloven have regelmæssige tilsynsbesøg.

[Læs mere om erhvervsaffald og miljø her på kommunens hjemmeside](#) (pr. august 2023).

Hvis du er i tvivl om, hvordan du skal håndtere dit affald, er du altid velkommen til at kontakte Solrød Kommune for yderligere information.

Kyst- og klimasikring

9.5

Området er i risiko for oversvømmelse ved hændelser med regnvand og havvandsstigninger. Der kan derfor etableres afværgeforanstaltninger ift. kyst- og klimasikring inden for lokalplanområdet.

De enkelte klimatilpasningsprojekter skal så vidt muligt give merværdi ved, at der, hvor det er muligt, indtænkes flere formål og funktioner i projekterne.

Redegørelse til § 9.5

Se redegørelsen til § 1.3 i forhold til afværgeforanstaltninger ift. kystsikring (risiko for klimarelaterede oversvømmelser fra hav).

Området er også registreret i risiko for klimarelaterede oversvømmelser fra regnvand, så lokalplanen giver ligeledes mulighed for afværgeforanstaltninger til håndtering af de øgede mængder regnvand.

Kravet om at klimatilpasningsprojekter så vidt muligt skal give merværdi stammer fra retningslinje 5.2.2 i Solrød Kommuneplan 2021.

Solrød Kommune står i lighed med landets øvrige kommuner over for en stor udfordring i forhold til at sikre mod oversvømmelser grundet skybrud og generelt øgede nedbørsmængder. Her handler det om at se en udfordring som en mulighed, da der i de kommende år skal investeres adskillige millioner kroner i klimatilpasning. I stedet for at bruge disse midler på tekniske løsninger under jorden kan disse investeringer anvendes til at give merværdi fx ved at bygge aktiverende eller rekreative anlæg (over jorden), der kan anvendes af borgerene.

Klimatilpasning skal derfor fremmes og indtænkes i planløsninger på alle niveauer og på tværs af Solrød Kommunes afdelinger, fx ved indretning af offentlige friarealer, idræts- og aktivitetsmuligheder, anlæg af stier, udformning af bebyggelser, energibesparende tiltag mv. Således kan de enkelte klimatilpasningsprojekter variere – både i graden af merværdi, aktivitetsniveau mv. – alt efter stedets værdier og funktioner.

På den måde tilpasses byerne, så de er robuste nok til at modstå klimaforandringer samtidig med at byerne udvikles, så de bliver bedre og mere attraktive at leve i. Ved at sikre klimatilpasning og livskvalitet på en og samme gang, bliver både penge og arealer anvendt smart.

Antenner mv.

9.6

Parabler og øvrige antenner må kun opsættes i overensstemmelse med Solrød Kommunes regler for placering og udformning.

Opsætning af antennemaster er ikke tilladt inden for området.

Redegørelse til § 9.6

For individuelle parabolantener gælder følgende (pr. august 2023), jf. de generelle rammer for antenner i Solrød Kommuneplan 2021:

1. Generelt skal det tilstræbes, at parabler opsættes så diskret som muligt under hensyntagen til modtagerforholdene.
2. Der må på hver ejendom placeres én parabol på maksimalt 1,00 m i diameter, når den placeres således, at overkant ikke overstiger mere end 2,50 m fra terræn, og parabolen ikke placeres tættere skel end 2,50 m.
3. Eventuelt flere parabler, eller parabler placeret højere end angivet i punkt 2 eller tættere på skel end angivet i punkt 2 kræver bygningsmyndighedernes særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, hvorved bygningsmyndigheden kan fastsætte bestemmelser om parabolens placering.

[Se de generelle rammer i Solrød Kommuneplan 2021 her](#) (pr. august 2023).

Minivindmøller og lignende

9.7

Der må ikke opføres minivindmøller eller lignende inden for lokalplanområdet.

§10 Afskærmende foranstaltninger

Støj

10.1

Ved opførelse af nyt byggeri skal det sikres at støjniveau i boliger overholder Bygningsreglementets bestemmelser og Miljøstyrelsens vejledninger.

Opholdsareal vest for byggefeltet (mod Solrød Strandvej) er undtaget for dette.

Se også § 6.6 om altaner på støjbelastede facader i forhold til støj fra trafik på veje.

10.2

Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 støj fra veje, skal overholdes.

Se også §§ 6.6 og 8.6.

10.3

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder, skal overholdes.

10.4

Miljøstyrelsens Miljøprojekt nr. 1596/2014 Støjsvag varelevering til butikker, skal overholdes

10.5

Ved etablering af parkeringsarealer øst for byggefeltet skal parkeringsarealerne afskærmes, fx med tæt hegn mod vej og naboejendomme, for at mindske lysgener fra bilernes lyskegler.

Mod vej skal hegn enten tilplantes eller udføres med passende beplantning foran og hegnet skal derfor placeres tilbagetrukket på egen grund, som nævnt i § 8.6.

Redegørelse til § 10.5

Det er vigtigt at beplantning mellem vej og hegn ikke er til gene for trafikken, lige som beplantningen ikke må gå ud over vejbanen.

§11 Ibrugtagning af bebyggelse

Ibrugtagning

11.1

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal følgende være etableret og godkendt af Solrød Kommune:

1. Vej-, sti- og parkeringsanlæg, jf. §§ 5.1-5.6, herunder forberedelse til el-ladestander mv.
2. Bebyggelsesplan, jf. §§ 6.1, 6.3 og 7.1.
3. Opholdsarealer og beplantning, jf. §§ 8.1-8.5.
4. Nødvendige afskærmninger, herunder af p-arealer, jf. §§ 8.4, 8.6 og 10.5.
5. Terrænændringer, jf. §§ 8.7-8.9.
6. Nye boliger skal være tilsluttet varmforsyning, vandforsyning og offentligt spildevandssystem. Ligeledes skal regnvand håndteres på egen grund, jf. §§ 9.1-9.3.
7. Affaldshåndtering, jf. § 9.4.
8. Støjdæmpende foranstaltninger, jf. §§ 6.6 og 10.1-10.4.
9. Eventuel (grundejer)forening for nye udstykninger, jf. § 13.

§12 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

Aflysning af lokalplaner

12.1

Lokalplan 701.1 for Solrød Strandvej aflyses for den del, som denne lokalplan omhandler med vedtagelsen af denne lokalplan.

12.2

Lokalplan 703.1 for forbud mod spillehaller aflyses for den del, som denne lokalplan omhandler med vedtagelsen af denne lokalplan.

Redegørelse til § 12.2

Forbuddet er i stedet indarbejdet i denne lokalplan - se § 3.5.

Servitutter

12.3

Private servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Redegørelse til § 12.4

Ifølge Planloven (§ 18) må der ikke etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan.

Det betyder, at fremtidige forhold skal overholde lokalplanen.

§ 13 Grundejerforening mv.

13.1

Ved nye udstykninger skal oprettes en (grundejer)forening med medlemspligt for grund- og boligejere på disse matrikler.

Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.

Foreningen skal oprettes, når Byrådet kræver det, dog senest når bygningen tages i brug.

Foreningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Byrådet, jf. Planlovens § 42.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Eksisterende lovlig anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen. 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Baggrund og høring

Formålet med lokalplanen er at markere bymidten Solrød Center samt understøtte nærheden til stranden.

Dette foreslås opnået ved at give øgede byggemuligheder ud til Solrød Strandvej med kundeorienterede funktioner i stueetagen og på ubebyggede arealer ud til Solrød Strandvej. Samtidig stilles krav til både bebyggelsens og udearealers udseende mod Solrød Strandvej og Solrød Center for at sikre et sammenhængende udtryk i bymidten, som relaterer sig til nærheden til stranden og kysten.

Solrød Center er den primære bymidte i Solrød Kommune, hvilket bør markeres mod Strandvejsstrækningen.

Forud for lokalplanen er udarbejdet et kommuneplantillæg, for at give mulighed for øget bebyggelse. Samtidig sikrer kommuneplantillægget, at der tages stilling til eventuel risiko for oversvømmelse som følge af klimarelaterede hændelser.

Baggrunden for lokalplanen

Økonomi-, teknik- og miljøudvalget igangsatte i december 2018 en proces om udarbejdelse af en ny lokalplan for en del af den østlige side af Solrød Strandvej mellem Egevej og Jagtvej, over for Solrød Center. Igangsættelsen skete på baggrund af en ansøgning fra ejeren af Hedevej 2 og 4 og et dialogmøde i februar 2018 mellem projektejer og grundejere, naboer, vejlaug og grundejerforening. På dialogmødet var der delte holdninger til det ubearbejdede projektforslag for Hedevej 2 og 4, men samtidig generelt en positiv stemning for udvikling af hele strækningen. Som opfølgning på dialogmødet blev der i april 2018 afholdt et arbejds møde med en mindre gruppe af mødedeltagerne fra dialogmødet.

Efter en periode, hvor arbejdet med lokalplanen delvist blev sat i bero, blev lokalplanarbejdet sat i gang igen i 2021. I december 2021 besluttede Økonomi-, teknik- og miljøudvalget at sende et lokalplanforslag for strækningen i høring. Planforslaget blev sendt i høring fra i januar 2022, men allerede i februar 2022 besluttede Natur-, klima- og planudvalget at annullere den igangværende høring. Samtidig besluttede udvalget, at der skulle ske en fornyet borgerinddragelsesproces forud for politisk behandling af et nyt planforslag. Annulleringen blev blandt andet foretaget på baggrund af et længere og fejlbehæftet forløb samt usikkerhed om indholdet i lokalplanen.

Solrød Strands Grundejerforening m.fl. rettede henvendelse til borgmesteren, hvorefter der den 10. februar 2022 blev afholdt møde mellem repræsentanter fra grundejerforeningen mv., borgmesteren, formand for Natur-, klima- og planudvalget og repræsentanter fra administrationen. På mødet fik grundejerforeningen mulighed for at komme med bemærkninger og bekymringer ift. lokalplanforslaget og processen.

Efterfølgende har administrationen og formand for Natur-, klima- og planudvalget haft inviteret grundejerforeningen samt repræsentant fra vejlaug og ejer af ejendommene Hedevej 2 og 4 til at indgå i en arbejdsgruppe. Disse parter blev udvalgt, da planforslagets muligheder for netop ejendommene Hedevej 2 og 4 har givet anledning til stor usikkerhed og dermed bekymring fra grundejerforeningens (og interessenternes) side. Ejendommene Hedevej 2 og 4 skiftede desuden ejer, så administrationen ønskede at starte en tidlig dialog op om muligheder og hensyn. Arbejdsgruppen har haft en dialogbaseret proces i forår og sommer 2022 med fokus på at kunne mødes i et fælles forslag. Parterne har også haft et dialogmøde med Natur-, klima- og planudvalget den 18. august 2022, hvor parterne hver især fik taletid over for udvalget.

Natur-, klima- og planudvalget tog den 5. december 2022 stilling til resultatet af den forudgående dialog og proces samt til indholdet af det reviderede planforslag, som efterfølgende blev sendt i høring.

Ændringer som følge af høring og politisk behandling

Det reviderede lokalplanforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg har været i offentlig høring i perioden fra den 22. december 2022 til den 16. februar 2023. Den 16. januar 2023 blev supplerende materiale (tegninger) for ejendommen Hedevej 2 og 4 offentliggjort. Tegningsmaterialet visualiserede et projektforslag for ejendommene ud fra det lokalplanforslag, som var i høring. Der blev også afholdt borgermøde i høringsperioden, den 18. januar 2023. Borgermødet omhandlede både planforslag og tegningsmaterialet for Hedevej 2 og 4.

I høringsperioden indkom 71 skriftlige høringssvar fordelt på 64 forskellige afsendere. Høringssvarene var primært til lokalplanen og projektet for Hedevej 2 og 4 (det supplerende materiale). Høringssvarene er både for og imod udvikling af strækningen, men langt de fleste høringssvar omhandlede hovedsageligt projektforslaget for Hedevej 2 og 4.

På den ene side blev der givet udtryk for at forskønnelse, udvikling og mere byliv er tilstrængt, og på den anden udtryk for at lokalplanens muligheder (især for Hedevej 2 og 4) er for voldsomme i forhold til området og omgivelserne. Særligt hensynet til de nærmeste naboer blev fremhævet i forhold til den fremtidige bebyggelses højde og omfang, mulighed for indbliksgener og en generel bekymring for betydningen af et øget antal boliger og biler i området.

Høringen medførte følgende væsentlige ændringer i lokalplanen:

- Ny bestemmelse i § 5 der skal sikre plads til varelevering og varemønstre på egen grund.
- Ny bestemmelse i § 6 om altaner og terrasser i forhold til vejstøj og friarealberegning.
- Justering af lokalplanens § 6 om tagterrasser, altaner og lignende, så disse reduceres til maksimum 15 m² og ikke må placeres nærmere skel end 5 meter.
- Ny bestemmelse i lokalplanens § 8 om krav om etablering af legeredskaber på friarealer (for tæt-lav boliger og etageboliger).

Da Byrådet behandlede lokalplanen den 26. april 2023, besluttede Byrådet, at lokalplanen skulle i fornyet høring med følgende ændringer: Bebyggelsesprocenten reduceres til 50, projektet for Hedevej 2 og 4 udgår og Byrådet skal fremadrettet godkende bebyggelsesplaner. Det var disse ændringer, som var i høring med det ændrede lokalplanforslag.

Resultat af offentlig høring af ændret forslag

Det ændrede lokalplanforslag var i supplerende høring i perioden fra den 15. juni til og med den 10. august 2023. Der blev ikke afholdt borgermøde i den supplerende høring.

Ved høringsfristens udløb var der indkommet fem høringssvar, som har givet anledning til følgende ændringer i den endelige lokalplan:

- Ændring af bestemmelse § 6, stk. 8, og ny bestemmelse § 6, stk. 9, som præciserer muligheden for småbygninger (reducerede muligheder for småbygninger for etageboliger og tæt-lav boliger).
- Ny bestemmelse § 7, stk. 5 om forbud mod tildækkede eller afblændede butik- eller erhvervsvinduer mod Solrød Strandvej (tidligere § 7, stk. 5, om solenergianlæg bliver som konsekvens ændret til ny § 7, stk. 6).
- Ny bestemmelse § 5, stk. 6, med krav om etablering af cykelparkeringspladser for erhverv og etageboliger. Den nye bestemmelse ledsages af tilhørende redegørelse, blandt andet med henvisning til Byrumskataloget for bymidten for valg af inventar (fx cykelstativer) på de publikumsorienterede arealer mod Solrød Strandvej.
- Enkelte redaktionelle rettelser og justering af enkelte redegørelser. Fx udgår tidligere bestemmelse § 12, stk. 3, om aflysning af en mindre del af lokalplan 316.4 for Kystområdet (justering af afgrænsning af lokalplanområdet, så et reserveret areal til eventuel sti overgik til lokalplanområde 316.6). I mellemtiden er dette sket med vedtagelsen af ny lokalplan 316.7 for Kystområdet, som har erstattet den tidligere lokalplan 316.4. Som konsekvens af dette bliver lokalplanens (316.6) tidligere § 12, stk. 4, til ny § 12, stk. 3.

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består pr. august 2023 af 11 ejendomme beliggende direkte ud til Solrød Strandvej på den østlige side af vejen, mellem Jagtvej mod syd til og med ejendommen nord for Egevej. Den del af Solrød Strandvej, som er beliggende mellem de 11 ejendomme og Solrød Center (på den vestlige side af Solrød Strandvej), er også en del af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende centralt i strandområdet og er en del af bymidten i Solrød. På den vestlige side af Solrød Strandvej ligger Strandvejstorvet, som markerer indgangen til Solrød Center. Solrød Strand Station (s-tog) ligger ca. 300 meter fra lokalplanområdet. Området busbetjenes med buslinje 121, der har stoppested i nordgående retning i lokalplanområdet ud for Hedevej 2 og 4 (pr. august 2023). Stoppestedet er knyttet op på Solrød Strandkirke, som ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet.

Området indeholder pr. august 2023 både bolig og erhverv i form af butikker og serviceerhverv, fx restauranter, optiker, frisør og ejendomsmægler.

Bestemmelserne i lokalplanen ændrer ikke ved områdets nuværende lovlige forhold, men træder i kraft ved fremtidige ændringer.

Fremtidige forhold

Bestemmelserne i planen påvirker ikke ved områdets nuværende lovlige forhold, men træder i kraft ved fremtidige ændringer inden for området.

Anvendelse

Området kan fortsat anvendes til blandet erhverv og boligområde. I et byggefelt langs Solrød Strandvej skal der indrettes publikumsorienteret erhverv i stueetagen og med kundeindgang fra Solrød Strandvej. På etagerne oven over kan enten indrettes liberalt erhverv eller boliger.

Arealer øst for byggefeltet kan kun benyttes til boliger, parkeringsarealer og rekreative arealer. Boliger skal her opføres enten som åben-lav (fx parcelhuse) eller tæt-lav boliger (fx rækkehuse).

Arealet vest for byggefeltet (mod Solrød Strandvej) skal anvendes til publikumsorienteret areal med udeservering, leg, ophold, rekreative arealer mv. Der stilles samme krav for inventar, beplantning og øvrig indretning som i Solrød Center.

Bebyggelsen

Lokalplanen muliggør øget bebyggelse i et byggefelt langs Solrød Strandvej, hvor der kan opføres op til 2 etages bebyggelse med en udnyttet tagetage i en højde af maksimalt 12 meter (med udgangspunkt i den eksisterende bygning på Jagtvej 1). Lokalplanen stiller krav til bebyggelsens udseende for at sikre en varieret oplevelse af facaden, så disse ikke bliver for lange, ensartede facader.

Øst for byggefeltet (mod det eksisterende boligområde) kan der opføres boligbebyggelse i max 1 etage med udnyttet tagetage - enten som åben-lav (fx parcelhuse) eller tæt-lav bebyggelse (fx rækkehuse). Her er der ingen krav til farver og materialer (som for det øvrige kystområde, hvor lokalplan 316.7 pr. august 2023 er gældende).

Lokalplanen giver mulighed for tagterrasser (ikke i 2. sals højde), altaner og kviste, men indeholder også nogle krav om maksimale størrelser på terrasser/altaner. Ligeledes indeholder lokalplanen bestemmelser for, hvor stor en del af facadens længde, der må udgøres af kviste.

På arealet vest for byggefeltet og ud mod Solrød Strandvej må ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Ubebyggede arealer

Denne lokalplan stiller krav til, at den del af vejarealet, som er beliggende mellem fortov og de bagvedliggende matrikler ud til Solrød Strandvej, skal indrettes som offentligt tilgængelige, rekreative eller publikumsorienterede arealer.

Der stilles samtidig krav til at inventar og beplantning skal relatere sig til Solrød Center (som en del af bymditen) og dermed nærheden til stranden. Området skal derfor overholde de gældende retningslinjer for inventar, beplantning mv. for Solrød Center - pr. august 2023 gør [Byrumskataloget](#) for Solrød Center sig gældende.

Derudover kan der inden for byggefeltet og øst for dette indrettes haver i tilknytning til boliger, parkeringspladser, anlæg til regnvandshåndtering, afskærmning af erhvervsoplag, affaldshåndtering mv. Lokalplanen stiller krav om, at mindst 20 % af den enkelte ejendom skal udlægges til rekreativt areal.

Hvis der etableres større parkeringsarealer skal disse gives et grønt udseende og forberedes/etableres med ladestandere (jf. ladestanderbekendtgørelsen). Hvis større parkeringsarealer placeres mod vej eller naboejendomme, skal disse desuden afskærmes med et tæt hegn for at mindske eventuelle gener fra bilernes lyskegler.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

De eksisterende etablerede veje, stier og overkørsler i området forventes fastholdt med denne lokalplan. Lokalplanen forhindrer dog ikke eventuel trafiksanering mv.

Hensigten er at trafik ledes hurtigst muligt ind på ejendommene og ikke for langt ned ad sidevejene.

På store grunde skal der sikres vendemulighed (fx for renovationsbiler) og ved erhverv også plads til varelevering.

På Hedevej 4 har indtil august 2023 været udlagt et stiareal i matriklen. Dette stiudlæg reduceres med denne lokalplan i bredden, men kræves fortsat ikke anlagt.

Hvis det er muligt at finde en andet egnet placering af busstoppestedet (ud for Hedevej 2 og 4 pr. august 2023), kan det eventuelt flyttes (fx til syd for lokalplanområdet), så der i stedet kan etableres parkeringspladser langs Solrød Strandvej, hvor busstoppestedet er pr. august 2023.

Anden planlægning

Herunder kan du læse om, hvordan lokalplanen forholder sig til anden relevant planlægning.

Landsplandirektiv Fingerplan 2019

Landsplandirektivet Fingerplan 2019 omfatter alle hovedstadsområdets kommuner og udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafikanlæg m.m.

Lokalplanområdet langs Solrød Strandvej er beliggende i bymidten i Solrød Kommune og indenfor "byfingrene" i Fingerplan 2019. Lokalplan 316.6 for Solrød Strandvej øst for Solrød Center har til formål at markere bymidten langs Solrød Strandvej og nærheden til stranden. Markeringen sker ved at tillade en højere bebyggelsesprocent og bygningshøjde inden for et afsat byggefelt langs med Strandvejen. Lokalplanen åbner således op for fortætning inden for kommunens primære bymidte, samtidig med at udviklingen har til formål at understøtte bymidtens eksistens.

Lokalplanen medfører ikke ændringer, der er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2019.

Solrød Kommuneplan 2021 og tillæg nr. 3

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

I rammeområde 316A har der været 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 der udarbejdet et kommuneplantillæg til Solrød Kommuneplan 2021 (kommuneplantillæg nr. 3).

Det nye rammeområde 316D muliggør en udvidet byggemulighed på en udvalgt strækning over for Solrød Center. Her er bebyggelsesprocenten øget til max 50 for byggefelter 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, men etageantal øges til max 2,5 etager inden for byggefeltet, forudsat bygningsreglementets bestemmelser (fx afstand til skel, skrå højdegrænseplan mv.) og lokalplanens øvrige krav (til fx antal p-pladser, afstand til skel, friareal mv.) i øvrigt kan overholdes .

Øst for byggefeltet kan der opføres åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i max en etage med udnyttet tagetage. For tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40, og for åben-lav boligbebyggelse 30.

I den nye ramme er det også præciseret, at der samlet maksimalt må etableres 2.000 m² butiksareal, lige som risiko for klimarelaterede oversvømmelser er opdateret.

Derudover gælder også [de generelle rammer i kommuneplanen](#).

[Se oversigt over kommuneplantillæg her i vores digitale kommuneplan.](#)

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvilket betyder, at der skal tages hensyn til grundvandet.

Der må som hovedregel ikke ske arealanvendelse, som udgør en fare for forurening af grundvandet, inden for områder med drikkevandsinteresser. Bestemmelserne i Lokalplan 316.6 for Solrød Strandvej øst for Solrød Center vurderes ikke at være i strid med dette.

Aflysning af lokalplan og deklarationer

Den del af lokalplan 701.1 for Strandvejen, som denne lokalplan omfatter, aflyses og erstattes af denne lokalplan (lokalplan 316.6) ved vedtagelsen af indeværende lokalplan.

Ligeledes aflyses også lokalplan 703.1 om forbud mod spillehaller ved vedtagelse af denne lokalplan for det område som Lokalplan 316.6 for Solrød Strandvej øst for Solrød Center omfatter, idet bestemmelse § 3.4 om forbud mod spillehaller er indarbejdet i nærværende lokalplan.

Afgrænsningen af kystområdet er blevet justeret med lokalplan 316.7, inden denne lokalplan (316.6) er blevet vedtaget. Derfor udgår bestemmelsen om, at en del af den tidligere lokalplan 316.4 skulle aflyses. Det drejer sig om den del af Hedevej 4, som er udlagt til stiareal pr. august 2023. Fremadrettet er hele matriklen omfattet af indeværende lokalplan.

Der foretages ikke aflysning af konkrete servitutter med denne lokalplan. Men private servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, forventes fortrængt af planen.

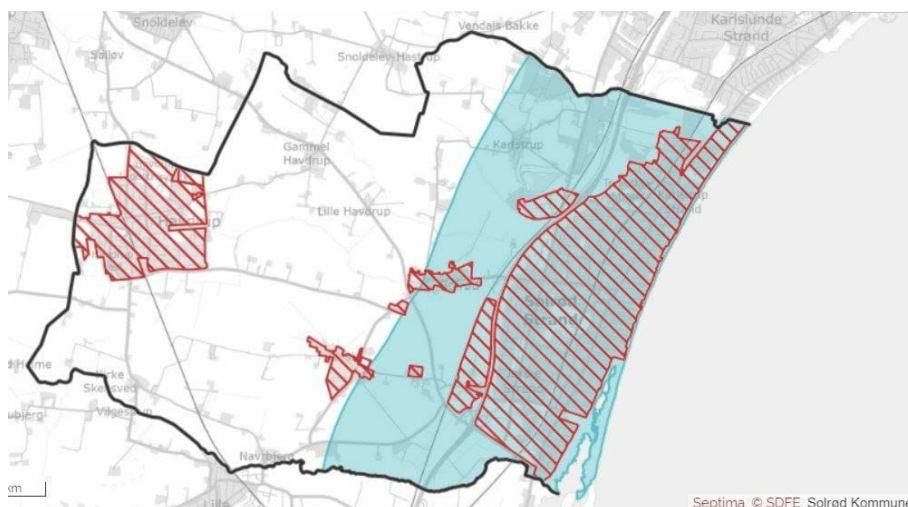
Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvorfor der skal redegøres for lokalplanens eventuelle visuelle konsekvenser.

Lokalplan 316.6 for Solrød Strandvej øst for Solrød Center muliggør øget bebyggelse langs Solrød Strandvej med mulighed for én etage yderligere i forhold til, hvad der er opført i dag - i alt mulighed for op til 2,5 etager. Dette for at markere bymidten (Solrød Center) langs Strandvejen.

Den eksisterende bebyggelse på modsatte side af Solrød Strandvej (i Solrød Center) varierer i 2-5 etager.

Lokalplanen vurderes ikke at medføre en afgørende visuel ændring af den eksisterende bebyggelse langs kystlinjen, da der allerede i dag er opført eksisterende bebyggelse i området mellem kysten og lokalplanområdet i 1,5-2 etager og der samtidig er opført bebyggelse i 2-5 etager lige umiddelbart vest for lokalplanområdet. Den nye bebyggelse får mulighed for en etage mere, end der er mulighed for i det gældende plangrundlag - og den øverste etage skal udføres som udnyttet tagetage (skrå tage). En del af bebyggelsen vil desuden sløres af eksisterende beplantning (træer) i kystområdet (mellem lokalplanområdet og stranden).



Figur 3: Kort med angivelse af kystnærhedszonen (lyseblå markering) i Solrød Kommune. Den skraverede del er byzone (fra Solrød Kommuneplan 2021).

Natur og miljø

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). 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, 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.

[Se hele screeningen af planforslaget her.](#)

Boligpolitik

Byrådet vedtog i 2019 en boligpolitik for Solrød Kommune med fokus på kommunen som det bedste sted at bo - hele livet.

- Solrød Kommune skal have variation i typen af boliger.
- Der skal være 80 % ejerboliger og 20 % lejeboliger (almene og private lejeboliger).
- Kommunen vil i dialog med boligselskaberne om udlejningskriterier til almene boliger.
- Kommunens borgere skal tilgodeses i udlejningskriterierne med en andel af ledige almene boliger.
- Der skal være flere mindre boliger med 1-3 værelser i attraktive boligområder.
- Nye boligområder skal udvikles med fokus på bæredygtighed.

Denne lokalplan giver mulighed for mere bebyggelse og flere boliger i kommunens primære bymidte, som både er tæt på offentlig transport, dagligvareindkøb, kulturtilbud mv. Ved opførelse af nye boliger, vil Solrød Kommune opfordre til en variation i boligernes størrelser.

Her kan du læse, hvordan denne lokalplan forholder sig til byens øvrige funktioner.

Lokalplanområdet er placeret inden for afgrænsningen af Solrød Bymidte, hvor der i følge kommuneplanen maksimalt må udlægges bruttoetageareal til butiksformål på 20.900 m². Bymidten afgrænsning er også fastsat i kommuneplanen (pr. 2023 i Solrød Kommuneplan 2021).



Figur 4: Afgrænsning af Solrød Bymidte (kilde: Solrød Kommuneplan 2021).

Langs Strandvejen må butiksstørrelsen ikke overstige 500 m² pr. enhed. Med denne lokalplan fastsættes endvidere, at der maksimalt må indrettes 2.000 m² butiksareal samlet set inden for lokalplanområdet.

For at styrke bymidten er der fokus på at udvikle de uudnyttede potentialer for at kombinere handel og byliv. Bymidten skal være et sted kommunens borgere er stolte af og skal have lyst til at gå en tur og tage ophold. Centret skal være et sted, borgerne har lyst til at vise frem, når de har gæster. Et vigtigt element er at sikre liv i bymidten hele dagen – også når der ikke er et naturligt flow af handlende. Derfor skal der ifølge helhedsplanen fokuseres på, at få mere ud af de aktiviteter, der også kan finde sted om aftenen og i weekenden (fx café- restaurations-, fitness- og kulturliv).

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes - både i forhold til støj fra veje, virksomheder og varelevering, jf. lokalplanens §§ 10.1-10.4.

Særligt for boliger skal der opføres et hegn, der sikrer et acceptabelt støjniveau på mindst halvdelen af de udendørs opholdsarealer tilknyttet boligen. Se lokalplanens § 8.6.

Lokalplanens § 6.6 indeholder også særlige krav til udformning af altaner på facader, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra trafik på veje ikke kan overholdes.

Vand- og varmforsyning

Området forsynes med vand fra Solrød Vandværk a.m.b.a.

Lokalplanområdet er oprindeligt udlagt til kollektiv varmforsyning med naturgas. Der er i samfundet (pr. 2023) et ønske om at udfase brugen af naturgas, og Solrød Kommune har derfor godkendt Solrød Fjernvarmes plan for udbygning med fjernvarme til alle eksisterende gasforsynede områder, herunder også lokalplanområdet. Det fremgår af udbygningsplanen pr. oktober 2022, at Solrød Fjernvarme forventer, at kunne forsyne lokalplanområdet med fjernvarme i 2027.

Der er ikke tilslutningspligt til eksisterende naturgasforsyning eller til fremtidig fjernvarmforsyning. Ejendommene i lokalplanområdet har således også mulighed for at etablere alternativ individuelle opvarmningsløsninger som eksempelvis varmepumpe, jordvarme og solvarme jf. i øvrigt gældende regler om afstandskrav, bygningskonstruktion mv.

Spildevandsplanlægning og klimatilpasning

Lokalplanområdet er registreret i risiko for klimarelaterede oversvømmelser både fra havvand og regn.



Figur 5: Udsnit af Oversvømmelseskort fra Solrød Kommunes Klimatilpasningsplan (fra Solrød Kommuneplan 2021).

Der er (pr. 2023) allerede gennemført afværgeforanstaltninger i forhold til oversvømmelse fra havvandstigninger (kystsikring) i og op til området. Blandt andet ved Solrød Bæk (sluse mv.), som der til enhver tid skal være uhindret adgang til at drifte og vedligeholde.

Der er ikke anlagt regnvandskloakker inden for lokalplanområdet. Det betyder, at al regnvand fra tagflader, befæstede arealer såsom terrasser, indkørsler og lignende skal håndteres på egen grund fx ved nedsivning eller opsamling til vandringsformål eller lignende.

Jordhåndtering og jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Jord skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommene, men flytning af jord kan ske i henhold til Jordforureningsloven.

Inden for lokalplanområdet er der enkelte store terrænforskelte, som skal tilpasses terræn på de tilstødende matrikler. Dette kan medføre behov for flytning af jord.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet busbetjenes pr. august 2023 via busrute 121 på Solrød Strandvej, suppleret med S-togstationen Solrød Strand, som ligger ca. 300 meter fra lokalplanområdet.

Fra stationen (busholdepladsen) er der desuden busforbindelse med buslinjerne 215, 220 og 246 (pr. 2023).

Lokalplanen lægger op til, at en mindre del af p-pladserne for erhverv eventuelt kan etableres i en parkeringslomme langs Solrød Strandvej (ud for Hedevej 2 og 4 pr. august 2023). Denne løsning forudsætter, at det eksisterende busstoppested i nordgående retning (Solrød Strand Kirke), som pr. august 2023 er placeret ud for Hedevej 2 og 4, flyttes til anden placering - fx syd for rundkørslen ved Jagtvej og over for Solrød Strandkirke og det modstående busstoppested (i sydgående retning).

Dispensation og tilladelser

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.

Ved nye bebyggelser med mere end én bolig eller ved sammenlægning af flere matrikler, så en højere bebyggelsesprocent kan opnås, skal der godkendes en samlet bebyggelsesplan, som skal leve op til principperne i lokalplanen. Dette behandles i princippet som en dispensation for at sikre, at bebyggelsesplanen vil komme i høring (naboorientering). Bebyggelsesplaner skal dog godkendes politisk, inden der kan meddeles tilladelse.

Fortidsminder

Lokalplanområdet er ikke udpeget til område med særlige kulturhistoriske interesser.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Museum Sydøstdanmark.

Bygherren kan i henhold til museumslovens § 25 anmode Museum Sydøstdanmark om at tage stilling til, hvorvidt jordarbejder vil berøre væsentlige fortidsminder.

Miljøforhold

Miljømæssige forhold

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.

Lokalplanforslaget giver mulighed for en øget bebyggelse på 11 ejendomme inden for et allerede bebygget området i kommunens bymidte (ved Solrød Center). Lokalplanen ændrer ikke væsentligt på de overordnede forhold inden for lokalplanområdet, idet der er tale om samme anvendelsesmuligheder - dog tillades inden for et byggefelt bebyggelse i op til en etage mere end det er muligt i dag. Tilsvarende øges bebyggelsesprocenten fra 40 til 50 for store matrikler (på 1.300 m² eller derover). Lokalplanens indhold forventes heller ikke at påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter væsentligt (jf. Miljøvurderingsloven). Læs eventuelt mere i redegørelsens afsnit om Natur og miljø, under [Anden planlægning](#).

Det var derfor Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screeningen" af forslag til lokalplan 316.6 for Solrød Strandvej, øst for Solrød Center, ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Byrådets beslutning blev offentliggjort samtidig med planforslaget sammen med klagevejledning. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

[Se resultat af miljøscreeningen her.](#)

Klagevejledning

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, dvs. senest den 13. juli 2023.

[Læs mere om klagevejledning her.](#)

Klagevejledning

Klagevejledning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retlige spørgsmål, inden for 4 uger fra planen træder i kraft.

Du klager via Klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på digitalt med MitID. Når du har indsendt din klage, bliver den sendt videre til Solrød Kommune til udtalelse.

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål, fx hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen, efter din opfattelse, burde have truffet en anden afgørelse, fx over kommunens skøn, dvs. når kommunen kunne vælge mellem flere forskellige afgørelser.

Hvem kan klage?

Enhver der har retlig interesse i sagens udfald, fx ansøgere, naboer, omboende, lokalforeninger (grundejerforeninger, vejlaug) og andre, som er omfattet af en retlig interesse eller er part i sagen.

Frist for at klage

Klagefristen er 4 uger fra den dato planen er offentliggjort (via det statslige planregister Plandata.dk).

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder fra den dato afgørelsen er meddelt

Gebyr

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort eller MobilePay i Klageportalen.

Hvis ikke du betaler gebyret, bliver klagen afvist. Gebyret bliver betalt tilbage, hvis du får helt eller delvist medhold i din klage, eller hvis klagen afvises, fordi klagefristen er overskredet, klagen ikke er berettiget, eller hvis klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

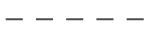
Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Solrød Kommune, hvor du beskriver, hvorfor du vil fritages for at bruge Klageportalen. Vi vil herefter sende din anmodning til Planklagenævnet, som tager stilling til, om du kan blive fritaget.

Du kan læse mere på www.naevneneshus.dk under Planklagenævnet.

Kortbilag 1: Matrikelkort



Signaturforklaring

-  Plangrænse for revideret lokalplan 316.6
-  Matrikelskel m. matrikelnummer
-  Optaget vej

Kortbilag 2: Fremtidige forhold



Signaturforklaring



Plangrænse for revideret lokalplan 316.6



Forslag til reduceret stiudlæg



Eksisterende matrikler (2022)



Byggelinjer



Byggefelt langs Solrød Strandvej