

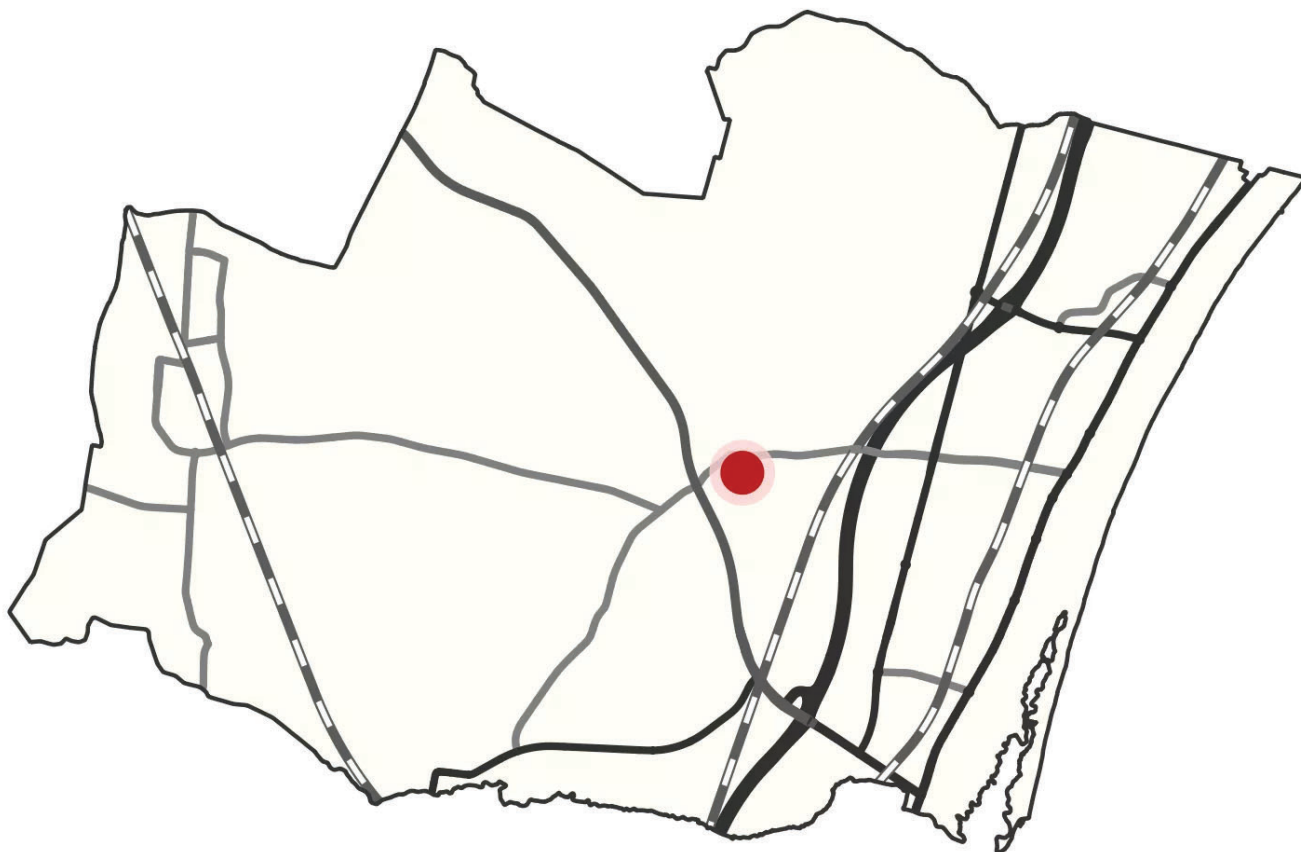
Lokalplan 391.14 Solrød Landsby

Forslag i offentlig høring fra den 18. marts til den 20. maj 2025.



Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 og lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

§1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

1.1

at det sammenhængende bevaringsværdige miljø omkring landsbyens centrale vej- og bystruktur fastholdes og understøttes, og at landsbyens kulturhistoriske betydning sikres ved fastholdelse af karakteristisk bevaringsværdig bebyggelse.

1.2

at ny bebyggelse og ændringer af eksisterende bebyggelse får en arkitektonisk udformning og et materiale- og farvevalg, som er tilpasset landsbymiljøet og den enkelte ejendom.

1.3

at overflødiggjorte landbrugsbygninger på matr. nr. 10a kan ombygges eller genopføres til boligformål inden for eksisterende eller oprindeligt byggefelt for fastholdelse af gårdens karakter.

at sikre større træer i landsbyen samt at sikre, at overgangen mellem landsbyen og det åbne land bevarer sine grønne træk.

§2 Område og zonestatus

Afgrænsning

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler: 1c, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1ci, 1ck, 1cl, 1cm, 1cn, 1co, 1cp, 1cq, 1cr, 1cs, 3a, 3aa, 3ab, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3k, 3l, 3m, 3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 5a, 5m, 5n, 5o (del), 6aa, 6ab, 6ac, 6ad, 6ae, 6af, 6ag, 6ah, 6ai, 6ak, 6al, 6am, 6an, 6ao, 6ap, 6aq, 6ar, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø, 6b, 6ba, 6h, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 6v, 6z, 6æ, 6ø, 7d, 7e, 7f, 7i, 8c, 8d, 8e, 8f, 8h, 8k, 8p, 9a (del), 9e, 10a, 10e, 10u, 11c, 11d, 11u, 14b, 14f, 15a, 15c, 15d, 15e, 15r, 15t, 15u, 16a (del), 16b, 16c, 16d, 18ar, 18as, 18au, 18c, 18g, 18h, 18i, 18il, 18l, 18pø, 18vl, 18vm, 18vn, 18vo, 18vp, 18vt, 18vu, 18zr, 18xo, 18xp, 19ah, 19ai, 19ak, 19b, 19d, 19eq, 19g, 19oa, 19ob, 19rt, 19ru, 20a (del), 20f, 20fz, 20m, 21a, 21bæ, 21em, 22a, 23c, 24a, 25c, 26c, 28b, 28c, 29b, 29s, 30b, 31c, 33d, 34a, 34o, 35g, 36a, 37a, 38e, 38g, 38n, 38o, 38q, 39b, 40a, 40b, 40c, 45, 78, 79a, 79b, 79c, 80, 81d alle af Solrød By, Solrød.

Hertil omfatter lokalplanområdet vejmatrikel 7000ay (del), 7000af, 7000be (del), 7000bf, 7000bo (del), 7000l, 7000f (del), 7000r (del) alle af Solrød By, Solrød, samt de matrikler der efter den endelige lokalplans vedtagelse udstykkes inden for lokalplanområdet.

Zonestatus

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone, bortset fra matr. nr. 9a, 10a, 10u, 20a som ligger i landzone. Zonestatus forbliver uændret.

Bonusvirkning

2.3

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser (bonusvirkning) inden for lokalplanområdet for følgende forhold, som efter planlovens § 35, stk. 1, normalt ville kræve en landzonetilladelse. Disse forhold er udtrykkeligt reguleret i denne lokalplan og omfatter følgende:

- udstykning på Solrød Byvej 58, matr. nr. 10a, skal ske i overensstemmelse med de betingelser der fremgår i § 4.3, § 7.15 og § 9.8
- eksisterende bygninger på Solrød Byvej 58, matr. nr. 10a, kan anvendes til boligformål i overensstemmelse med de betingelser, der fremgår af § 3.5, § 4.3, §§ 7.14 - 7.15 og § 9.8.
- ubebyggede arealer på Solrød Byvej 58, matr. nr. 10a, kan, når ejendommen overgår til boligformål, overgå til grønne rekreative formål jf. § 9.8 og parkeringsformål jf. § 5.2.
- boligbebyggelsernes omfang og udseende skal være i overensstemmelse med lokalplanens § 7 og § 8.
- overflødiggjorte bygninger kan udelukkende renoveres, ombygges eller genopføres i overensstemmelse med § 7.14.
- virksomheder eller lignende, der er etableret efter planlovens § 37, stk. 1 og 2, kan ikke efterfølgende udvides uden tilladelse, som beskrevet i planlovens § 36, stk. 1, nr. 15.

- forhold som støj, lugt, røg, tung varetransport og udendørs oplag fra landbrug eller andet erhverv er reguleret i henhold til lokalplanens §3.5.

Redegørelse til § 2.3

Ejendomme, indenfor lokalplanområdet og beliggende i landzone, vil være omfattet af planlovens landzonebestemmelser efter planlovens §§ 34-38, såfremt det ikke udtrykkeligt er reguleret i lokalplanen - også kaldet bonusvirkning. Lokalplanens bonusvirkning skal være så specifik, at det tydeligt fremgår hvilke forhold der med bestemmelsen erstatter landzonetilladelsen, jf. planlovens § 36, stk. 1 nr. 5.

Bevaringsområde

2.4

Med lokalplanen udpeges et bevaringsområde, som fremgår af kortbilag 3 og omfatter følgende matrikler: 3a, 7d, 7e, 7f, 7i, 8c, 8d, 8e, 8f, 8h, 8k, 8p, 9a (del), 9e, 10a, 11c, 11d, 11u, 14b, 14f, 15a, 15c, 15d, 15e, 15r, 16b, 16c, 16d, 18ar, 18as, 18au, 18g, 18h, 18i, 18l, 18xp, 22a, 23c, 25c, 26c, 28b, 28c, 29b, 29s, 30b, 31c, 33d, 35g, 37a, 38e, 38g, 38n, 38o, 38q, 39b, 40a, 45, 79b, 80 alle af Solrød By, Solrød.

Redegørelse til § 2.4

Udpegningen af bevaringsområdet er med til at fastholde landsbyens særlige kulturhistorie og bevaringsværdi, i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelse § 1.1. Bevaringsområdet i Solrød Landsby løber langs Solrød Byvej, og en stor del af landsbyens bevaringsværdige bygninger er placeret indenfor bevaringsområdet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der specifikt gælder for bebyggelse indenfor bevaringsområdet, med det formål at fastholde det eksisterende landsbymiljø, ved at fastholde bebyggelsens struktur, placering og udtryk.

Bevaringsværdige bygninger

2.5

Med lokalplanen udpeges bevaringsværdige bygninger, som fremgår af kortbilag 3 og i listen nedenfor. De bevaringsværdige bygninger opdeles i to kategorier: gruppe A (ældre længehuse af 'Hedebostilen') og gruppe B (byhuse af 'Bedre Byggeskik').

Adresse	Matrikel nr.	Gruppe
Den Lille Gade 10A	5a Solrød By, Solrød	A
Den Lille Gade 11	20f Solrød By, Solrød	B
Den Lille Gade 12	20a Solrød By, Solrød	A
Solrød Byvej 5B	19g Solrød By, Solrød	A
Solrød Byvej 16	18l Solrød By, Solrød	B
Solrød Byvej 17	38e Solrød By, Solrød	B
Solrød Byvej 18	18ar Solrød By, Solrød	B
Solrød Byvej 29C	40a Solrød By, Solrød	A
Solrød Byvej 33	29b Solrød By, Solrød	A
Solrød Byvej 34	31c Solrød By, Solrød	B
Solrød Byvej 35	33d Solrød By, Solrød	A
Solrød Byvej 36	23c Solrød By, Solrød	A
Solrød Byvej 37	18au Solrød By, Solrød	B
Solrød Byvej 38A	11c Solrød By, Solrød	B

Solrød Byvej 43	45 Solrød By, Solrød	A
Solrød Byvej 45	11d Solrød By, Solrød	A
Solrød Byvej 48	15d Solrød By, Solrød	A
Solrød Byvej 51	39b Solrød By, Solrød	A
Solrød Byvej 52	35g Solrød By, Solrød	A
Solrød Byvej 54	15a, Solrød By, Solrød	A
Solrød Byvej 56	8c Solrød By, Solrød	B
Solrød Byvej 57	14f Solrød By, Solrød	B
Solrød Byvej 58	10a Solrød By, Solrød	B
Solrød Byvej 62	7d Solrød By, Solrød	B
Solrød Byvej 64	9a Solrød By, Solrød	A
Solrød Byvej 69b	7f Solrød By, Solrød	B
Nordmarksvej 2b	36a Solrød By, Solrød	A
Bybjerg 1	18as Solrød By, Solrød	B
Flasken 2	8e Solrød By, Solrød	B

Redegørelse til § 2.5

Landsbyens bevaringsværdige bygninger rummer en stor værdi for den kulturhistoriske fortælling om landsbymiljøet som helhed. Udpegningen af bevaringsværdige bygninger tager udgangspunkt i bygningsregistreringen fra 1980 og udpegningen i den tidligere lokalplan 391.10 Solrød Landsby. Du kan læse mere om baggrunden for udpegningen af bevaringsværdige bygninger i redegørelsen samt se, hvad der bl.a. gælder for de bevaringsværdige bygninger i lokalplanens § 7.1 og § 8.1 samt i bilag 4.

Bemærk, at udpegningen af bevaringsværdige bygninger ikke nødvendigvis omfatter hele den samlede ejendom men enkelte bygninger.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanen opdeles i delområderne I - VI som vist på kortbilag 2.

Redegørelse til § 3.1

Det udpegede bevaringsområde, jf. § 2.4 og kortbilag 3, dækker en del af delområde I, IV og V. For den del af delområderne, som er omfattet af det udpegede bevaringsområde, kan der gælde specifikke bestemmelser for bebyggelsen og dens placering. Dette er angivet nærmere i de enkelte bestemmelser.

I boligerne kan der drives erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder (liberalt erhverv), 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 efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at karakteren af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, udover hvad der er plads til på den pågældende ejendom/parcel.

Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Delområde I - Solrød Landsby

3.2

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse. Der må ikke opføres dobbelthuse. Der må kun opføres eller indrettes én bolig på hver ejendom. På matrikel nr. 15a Solrød By, Solrød er der indrettet 2 boliger som kan udstykkes i henhold til § 4.1.

Delområde II - Lodden

3.3

Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse. Der må ikke opføres dobbelthuse. Der må kun opføres eller indrettes én bolig på hver ejendom.

Redegørelse til §§ 3.2 - 3.3

Åben-lav boligbebyggelse defineres som fritliggende enfamiliehuse.

I lokalplanen er Lodden inddelt i sit eget delområde (II), for bedre at kunne fastholde områdets eget særpræg og bygningskarakteristik. Bebyggelsen på Lodden er opført i 1960'erne, og bebyggelsen er karakteriseret ved at være lettere tilbagetrukket fra vej og med en lavere taghældning.

Delområde III - Gartnerigrunden

3.4

Delområde III må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Redegørelse til § 3.4

Tæt-lav boligbebyggelse defineres som dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse o.l., som er helt eller delvist sammenbyggede.

Delområde IV - Landbrugsejendomme

3.5

Delområde IV må kun anvendes til landbrugsformål.

Overflødiggjorte bygninger, der ikke er opført inden for de seneste 5 år, og som ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, må efter tilladelse af Solrød Kommune anvendes til andre erhvervstyper, i overensstemmelse med planlovens § 37. Efterfølgende kan bygningen ikke uden tilladelse udvides, som nævnt i planlovens § 36, stk. 1 nr. 15. Virksomheden må ikke medføre ulempe for de omkringboende i form af støj, lugt, røg eller tung varetransport samt udendørs oplag jf. § 2.3.

Overflødiggjorte bygninger for Solrød Byvej 58, matr. nr. 10a, må overgå til boligformål. Det forudsætter at området udstykkes matrikulært jf. § 4.3.

Delområde V - Offentlige områder

3.6

Delområde V må kun anvendes til offentlige formål med følgende funktioner; offentligt friareal, kirke og kirkegård, forsamlingshus og lignende kulturelle institutioner, samt formål til regnvands- og klimaanlæg.

Delområde VI - Mejerigrunden

3.7

Delområde VI må kun anvendes til kulturelle institutioner, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, mindre butikker, let industri og håndværk som kan indpasses i boligområder, samt formål til regnvands- og klimaanlæg.

Redegørelse til § 3.7

Delområde VI omfatter Mejerigrunden, som indtil 1983 har haft funktion som mejeri. I dag anvendes bygningen til forskellige erhvervstyper herunder et taproom og bryggeri, brødproduktion, kontorer og lign. Lokalplanen har til hensigt at sikre den eksisterende anvendelse samt at muliggøre en større funktionalitet og fleksibilitet af bygningen.

Mejerigrunden (matr. nr. 19b) er registreret som forurenat grundareal. Det er en forudsætning, at grunden renses før det kan overgå til miljøfølsom anvendelse jf. lokalplanens § 12.1.

Detailhandel

3.8

Inden for lokalplanområdet kan der indrettes 250 m² bruttoetageareal til butiksformål i alt. Dette gælder både for området i alt og også for den enkelte enhed.

Redegørelse til § 3.8

Detailhandelsstrukturen for Solrød Kommune er fastsat i Solrød Kommuneplan 2025 (pr. januar 2025). Her er der mulighed for butikker på i alt max 250 m² inden for hver landsby (heriblandt Solrød Landsby).

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

Gårdbutikker på eksisterende gårde i landzone administreres fortsat efter planlovens landzonebestemmelser jf. §§ 34 - 38.

Forbud mod spillehaller

3.9

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

Redegørelse til § 3.9

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](#)). Denne plan kan efter lokalplanens vedtagelse aflyses for det område, som lokalplanen dækker.

Tekniske anlæg

3.10

Inden for lokalplanens område kan der opføres tekniske anlæg til områdets forsyning efter tilladelse af Solrød Kommune. Det tekniske anlæg skal udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§4 Udstykning

4.1

På matr. nr. 15a må der ske udstykning til 2 boliger med lodret lejlighedsskel, under forudsætning af, at den trelængede bebyggelse omkring den fælles gårdsplads opretholdes.

4.2

På matr. nr. 6b og matr. nr. 21a må der ske udstykning af ny grund til boligbebyggelse, således at matr. nr. 6b og matr. nr. 21a hver udstykkes til to grunde i alt. Grunde skal have en mindste grundstørrelse på 1000 m² ekskl. vejareal, og kunne overholde en bebyggelsesprocent på 30.

4.3

Landbrugsejendommen Solrød Byvej 58, matr. nr. 10a, må udstykkes matrikulært ved ændret anvendelse til boligformål. Der må i alt indrettes 4 boliger, inkl. eksisterende stuehuse, jf. § 7.15. Ved ombygning eller genopførelse af eks. længer, der tilsammen med stuehuset udgør den oprindelige firelængede gård, kan der ske matrikulær udstykning af boliger i sokkelgrunde med lodret lejlighedsskel. Fællesarealer tilskødes de enkelte grundejerforeninger jf. § 14.2.

4.4

Der kan ske udstykning til tekniske anlæg jf. § 3.10. Derudover må der ikke ske yderligere udstykning. Der kan dog ske mindre skelreguleringer.

§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold

5.1

Ved udstykning af nye ejendomme eller ændringer af eksisterende overkørsler, skal vejforholdene altid godkendes af Solrød Kommune.

5.2

Ved ny bebyggelse og ved ændret anvendelse af en ejendom skal der anlægges mindst:

- 2 p-pladser pr. bolig,
- 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal

- 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal eller anden publikumsorienteret funktion med offentlig adgang.

Redegørelse til § 5.2

Parkeringsnormen i Solrød Kommune er fastsat i kommuneplanens generelle rammer.

§6 Byggelinjer

6.1

For delområde II pålægges en byggelinje for Digevej, Hyldevej og Lodden på minimum 5 meter fra vejskel.

Redegørelse til § 6.1

Byggelinjerne bidrager til, at fastholde den nuværende bebyggelsesstruktur ved Lodden, som er karakteriseret ved at hovedhusene er lettere trukket tilbage fra vejen. Der har tidligere været fastsat en byggelinje på 10 meter målt fra vejmidten. Ovenstående bestemmelse fastholder denne byggelinje, dog målt fra vejskel frem for vejmidte.

6.2

For delområde III skal bebyggelsen have en afstand til sti og naboskel på minimum 5 meter, og en afstand til vejskel mod Solrød Byvej på minimum 5 meter.

6.3

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) skal ny bebyggelse til erstatning for eksisterende opføres i samme afstand fra vej som tidligere bygninger.

Småbygninger må ikke opføres nærmere vej end den primære bebyggelse på ejendommen (hovedhuset), dog minimum 5 meter fra vejskel.

Redegørelse § 6.3

Det udpegede bevaringsområde (se § 2.4 og kortbilag 3) er centreret om Solrød Byvej. Her er bebyggelsens placering langs Solrød Byvej med til at underbygge og styrke landsbyens kulturhistoriske betydning og landsbymiljø. Placeringen af ny bebyggelse og småbygninger fastlægges således at den tilpasser sig den samlede bebyggelsesstruktur. Der kan dog gives mindre lempelser ift. bebyggelse, der ligger helt op ad vejskel, såfremt denne placering kan medføre gener.

6.4

Langs øvrige veje er der fastlagt en byggelinje på 2,5 meter fra vej- eller stiskel.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

For den udpegede bevaringsværdige bebyggelse og for bebyggelse der ligger inden for bevaringsområdet kan der gælde særskilte bestemmelser, som er angivet under de enkelte bestemmelser.

Udpeget bevaringsværdig bebyggelse

7.1

Bevaringsværdige bygninger, som er udpeget i § 2.5 og på kortbilag 3, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde gives en ændret ydre fremtræden uden tilladelse af Solrød Kommune. Ved genopførelse skal bygningen opføres på samme placering og med samme afstand til vej som den oprindelige bebyggelse.

Redegørelse til § 7.1

Den bevaringsværdige bebyggelse fastholdes for at understøtte landsbyens kulturhistoriske betydning, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.1. Den bevaringsværdige bebyggelse underlægges en kompetencenorm, hvilket betyder, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden forudgående tilladelse fra Solrød Kommune, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21. Dette gælder alle udvendige bygningsændringer, herunder også renoveringer der ikke kræver byggetilladelse som f.eks. udskiftning af vinduer. Solrød Kommune kan afslå eller tillade det ansøgte, og derved foretage enkeltsagsbehandling. En eventuel tilladelse skal betragtes som en dispensation og følger samme procedure.

Ansøgning om bygningsændringer vurderes i forhold til lokalplanens bestemmelser, med udgangspunkt i den pågældende bygnings oprindelige udtryk og byggestil. I bilag 4 kan du læse mere om den bevaringsværdige bebyggelse. Bilag 4 anvendes også i kommunens behandling af ansøgninger.

Når den bevaringsværdige bebyggelse skal energirenoveres, bør der ske en afvejning af bygningsreglementets energikrav og hensynet til kulturarv. Du kan finde inspiration i [Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger](#).

Bebyggelsesprocent

7.2

I delområde I og II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for den enkelte ejendom inklusiv den del af matriklen, der er udlagt til vej.

7.3

I delområde III må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for området under ét, inkl. udhuse, carporte o.lign. Der må i alt maksimalt opføres 16 boliger inden for delområde III.

Dertil kan der opføres 3 m² udhuse, overdækket areal el.lign. pr. boligenhed.

Redegørelse til § 7.3

Gartnerigrunden blev udbygget i 2017-2018. Udover det, der i dag er bebygget, kan der yderligere opføres 3 m² småbygning pr. boligenhed i overensstemmelse med bebyggelsesprocenten på 35 for området under ét.

7.4

For forsamlingshuset i delområde V, matr. nr. 18c, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

Nybyggeri

7.5

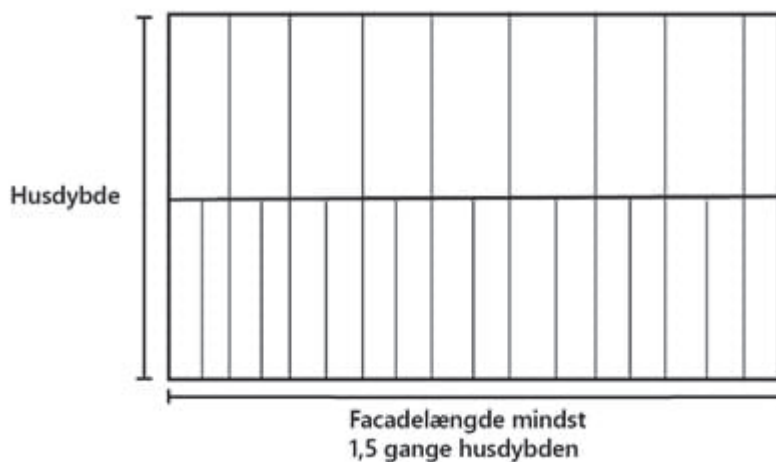
I delområde I, III og IV skal ny boligbebyggelse opføres som længehuse i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage og en maksimal højde på 8 m. målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune.

I delområde II skal ny bebyggelse opføres som længehuse i maksimalt 1 etage og en maksimal højde på 5 m. målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune.

7.6

I delområde I, II, III og IV må husdybden på boligbebyggelse ikke overstige 8,5 m. I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) må husdybden ikke overstige 8 m.

Længehuset skal have en længde der er mindst 1,5 gange husdybden i overensstemmelse med principskitzen nedenfor.



Principskitse for længehusets proportioner.

Redegørelse til §§ 7.5 - 7.6

I de historiske landsbymiljøer, har længehuset været det traditionelle beboelseshus. Landsbyens bebyggelse er i dag præget af huse med tilbygninger i forskellige former og størrelser. Grundformen for hovedparten af bebyggelsen er dog længehuset, der karakteriseres ved en smal bygningskrop og en høj tagrejsning.

Ny bebyggelse skal derfor opføres som længehuse, så den tilpasser sig bebyggelsesstrukturen, de eksisterende bygningers karaktertræk og omgivelserne, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.2.

Ovenstående bestemmelser skelner mellem bebyggelsens beliggenhed i landsbyen. F.eks. er husdybden smallere i bevaringsområdet, for at understøtte det kulturhistoriske miljø med smalle længehuse.

Facadehøjde

7.7

I delområde I, II og IV må facadehøjden på boligbebyggelse ikke overstige 3,50 m. målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune.

For delområde III må bygningernes lodrette facade ikke overstige 4,50 m. målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune. Bygningerne må opføres med trempelkonstruktion på 1 m.

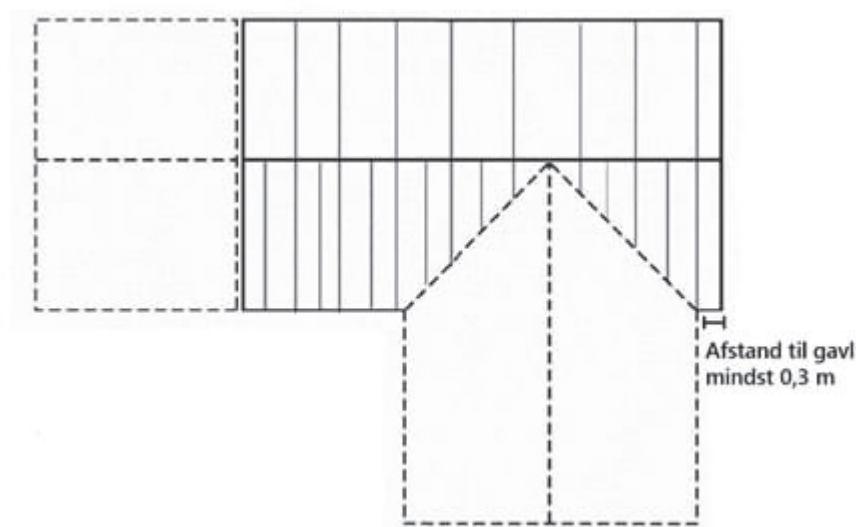
Tilbygninger

7.8

I delområde I, II og IV skal tilbygninger opføres i overensstemmelse med nedenstående principskitse. Tilbygning skal udføres enten i forlængelse eller vinkelret på hovedhusets retning.

Vinkelrette tilbygninger skal placeres minimum 0,3 m. fra gavl og tilpasse sig bebyggelsens proportioner (højde, længde og dybde). Tilbygninger må ikke sløre hovedhusets form, og dybde og længde på tilbygningen skal være mindre end hovedhusets dybde og længde.

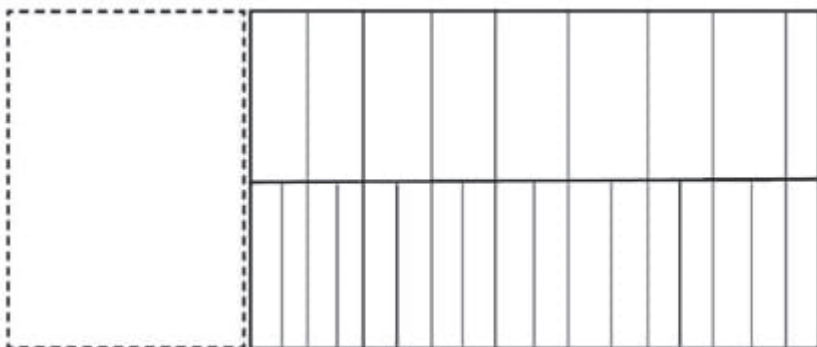
I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) og på bevaringsværdige bygninger, gruppe A, længehuse (jf. kortbilag 3) skal tilbygninger udføres med samme taghældning og -materiale som hovedhuset.



Principskitse for opførelse af tilbygning. De stiplede linjer angiver mulige tilbygninger til hovedhuset.

7.9

På bevaringsværdige bygninger, gruppe B, byhuse (jf. kortbilag 3) skal tilbygninger udføres i forlængelse af bygningens hovedretning, som vist på nedenstående principskitse, eller ved udvidelse i form af mindre tilbygninger i henhold til § 7.10, og i overensstemmelse med periodens byggetradition.



Principskitse for opførelse af tilbygning på bevaringsværdige huse af gruppe B (byhuse). De stiplede linjer angiver den mulige tilbygning til hovedhuset.

Lokalplanen opstiller mulige variationer af tilbygninger, som kan anvendes ved nybyggeri såvel som tilbygninger til eksisterende bebyggelse. Ved vinkeltilbygning skal der være en minimumsafstand til gavl på 30 cm, således at hovedhusets form fremstår tydeligt. Dette fastsættes for at understøtte og fastholde landsbyens karakter. Dybde og længde på tilbygningerne må ikke overstige hovedhusets dimensioner, da det ellers kan sløre hovedhusets form.

Mindre tilbygninger

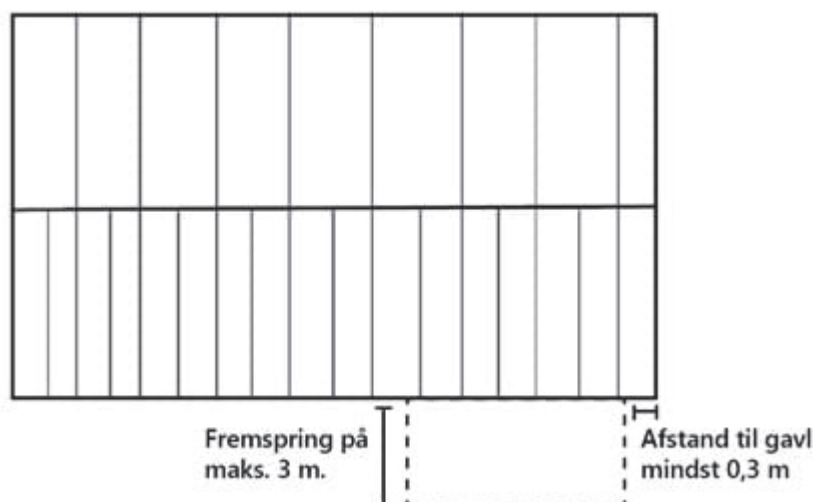
7.10

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) kan Solrød Kommune tillade én mindre tilbygning påbygget hovedhuset på maksimalt 15 m², såsom karnap, udestue, overdækket terrasse o.l., såfremt den harmonerer med hovedhusets oprindelige arkitektur. På huse i første række mod Solrød Byvej, må den mindre tilbygning ikke opføres på facaden mod Solrød Byvej.

Tilbygningen skal have et fremspring på højest 3 meter (målt fra hovedhusets ydervæg), og placeres minimum 0,3 m. fra gavl (se nedenstående principtegning).

Tagets højeste punkt må ikke overstige 4 m. fra naturligt terræn eller et niveauplan fastlagt af Solrød Kommune. Taget må udformes med en anden tagform og -hældning ned til 15 grader, og skal udføres med tagpap eller glas.

Udestuer skal udføres med en sokkel og /eller brystning på 0,5 m.



Principskitse for en mindre tilbygning ift. fremspring og afstand til gavl.

Redegørelse til § 7.10

Bestemmelsen fastsætter at en mindre tilbygning skal harmonere med hovedhusets oprindelige arkitektur, dette kan bl.a. ske ved valg af materialer, farver og tilbygningens proportioner. Dertil fastsættes der et krav om, at en mindre tilbygning ikke må opføres på facaden mod Solrød Byvej for at sikre den eksisterende bebyggelsesstruktur langs Solrød Byvej og understøtte det sammenhængende, bevaringsværdige landsbymiljø.

Tage

7.11

I delområde I, III og IV skal tag på ny boligbebyggelse opføres som symmetrisk saddeltag uden afvalmning med en taghældning på mellem 45 - 50 grader. Ved til- og ombygning må taget

dog udføres med samme vinkel og afvalmning som den eksisterende bygning.

I delområde II skal taghældningen være 30 grader.

Redegørelse til § 7.11

Tagets form spiller en central rolle i at definere den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk og bidrager til at bevare det karakteristiske landsbymiljø. En sammenhæng mellem nye og eksisterende bygninger sikres ved at fastholde traditionelle tagformer og materialer, som historisk har været typiske for området. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for tagets udformning og hældning for at opretholde den arkitektoniske sammenhæng og sikre en visuel helhed, der respekterer områdets historiske og kulturelle værdier jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.2.

Småbygninger

7.12

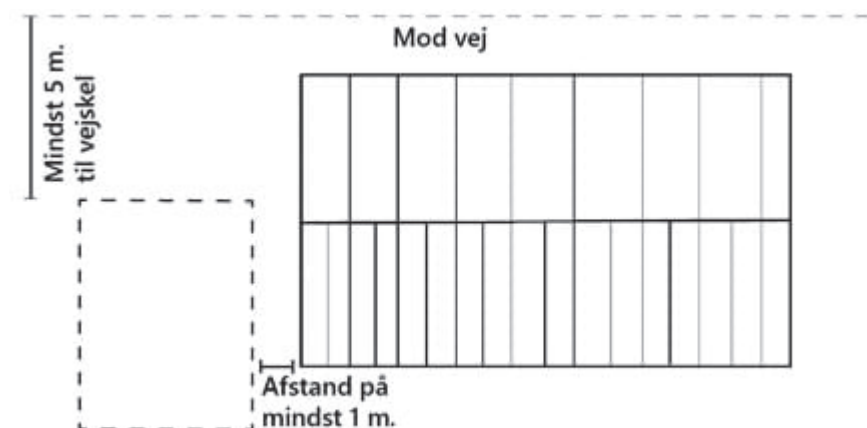
I delområde I, II, III, V og VI skal småbygninger have en afstand af mindst 2,5 m. fra vejskel. Småbygninger kan udføres med fladt tag.

7.13

I bevaringsområdet (jf. kort 3) må småbygninger ikke opføres nærmere vej end hovedhuset, dog minimum 5 meter fra vejskel, jf. § 6.3.

Småbygninger må ikke placeres nærmere hovedhuset end 1 meter mellem tagudhæng (eksl. tagrende), som illustreret på principskitzen nedenfor.

Taghældning skal være mellem 15 og 45 grader, facade mod vej må ikke overstige 5 m. i bredden, og højden må ikke overstige 5 m. målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune.



Principskitse for placering af småbygninger i bevaringsområdet. Den stiplede linje angiver en eventuel småbygning, og placeringen i forhold til vejskel og hovedhuset.

Redegørelse til §§ 7.12 - 7.13

Småbygninger (også kaldet sekundær bebyggelse), omfatter carporte, skure, garager, drivhuse, legehuse, hønsehuse, overdækkede terrasser og alle andre former for overdækkede arealer.

I de historiske landsbymiljøer er småbygninger placeret tilbagetrukket på grunden for ikke at sløre hovedhusets form og fremtræden i landsbymiljøet. Småbygninger i bevaringsområdet skal underordne sig hovedhuset og må ikke integreres med hovedhuset, da dette vil have en

negativ indvirkning på bebyggelsesstrukturen langs Solrød Byvej og for det kulturhistoriske landsbymiljø som helhed.

Placering af småbygninger på ejendomme med to eller flere skel mod vej, vil eventuelt kunne opnå dispensation efter en konkret vurdering af småbygningens påvirkning af bevaringsområdet.

Overflødiggjorte driftsbygninger i delområde IV

7.14

Ved renovering, til- og ombygning og genopførelse af overflødiggjorte bygninger skal stuehusets og driftsbygningernes forskellige arkitektur fremhæves ved at indgangene til boligerne (her hoveddør og evt. terrassedøre) fortrinsvist sker fra gårdspladsen, port, gavl og/eller fra eksisterende døråbninger.

Vinduer i tidligere driftsbygninger kan tillades udført med en større bredde end højde, såfremt bredden ikke overstiger 1,2 m.

Der må kun på eksisterende stuehus opføres udestue og lign. i overensstemmelse med §§ 7.8 - 7.10.

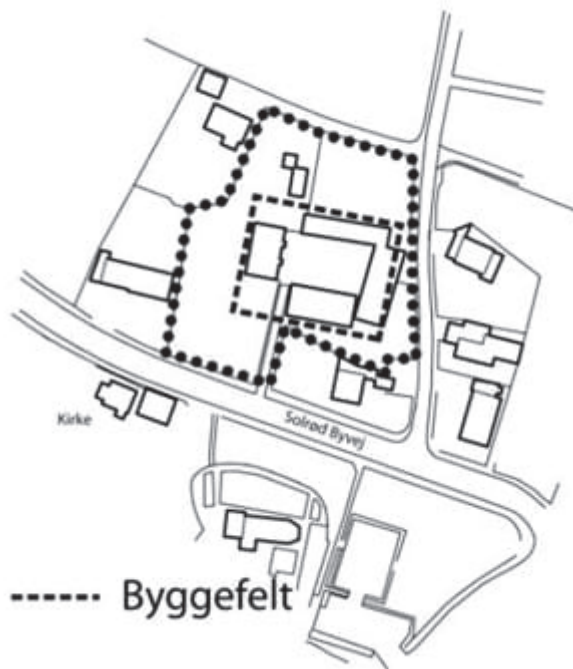
Solrød Byvej 58

7.15

Utidssvarende, ikke bevaringsværdige, landbrugsbygninger (udlænger) på Solrød Byvej 58 (matr. nr. 10a) kan nedrives og genopføres til boligformål indenfor eksisterende byggefelt med samme bygningsdybde eller som nybyggeri iht. lokalplanens bestemmelser.

Det samlede boligetageareal efter ombygning og genopførelse må ikke overstige følgende for ejendommen Solrød Byvej 58:

- Ved ombygning til boligformål i 1,5 etage kan der opføres maksimalt 1200 m² boligetageareal, såfremt det sker under hensyn til opretholdelse af hhv. stuehusets- og driftsbygningernes oprindelige arkitektur.
- Det primære bygningsanlæg defineres som det byggefelt hvor der kan ske omdannelse til boligformål. Princippet for byggefeltet kan ses på principskitsen nedenfor.
- Der må indrettes op til fire boliger på ejendommen indenfor byggefeltet, inklusiv stuehuset.



Princip for byggefelt.

Redegørelse til § 7.15

Ejendommen Solrød Byvej 58 udgør et helstøbt anlæg med et bevaringsværdigt stuehus og tre udlænger, som tilsammen udgør gårdens primære bygningsanlæg. Det primære bygningsanlæg udgør også det byggefelt som kan omdannes til boliger, for at fastholde gårdens karakter, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.3. Det bevaringsværdige stuehus må dog ikke nedrives jf. § 7.1.

Ved nedrivning skal det undersøges og vurderes om bygningerne benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, som f.eks. flagermus.

§8 Bebyggelsens udseende

For den udpegede bevaringsværdige bebyggelse og for bebyggelse der ligger inden for bevaringsområdet kan der gælde særskilte bestemmelser, som er angivet under de enkelte bestemmelser.

Udpeget bevaringsværdig bebyggelse

8.1

For den bevaringsværdige bebyggelse, som er udpeget i § 2.5 og på kortbilag 3, skal udvendig vedligeholdelse og renovering ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og bilag 4. Bygningens ydre fremtræden må ikke ændres uden tilladelse af Solrød Kommune.

Redegørelse til § 8.1

Den bevaringsværdige bebyggelse fastholdes for at understøtte landsbyens kulturhistoriske betydning, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.1. Den bevaringsværdige bebyggelse underlægges en kompetencenorm, hvilket betyder, at alle udvendige bygningsændringer, herunder også renoveringer der normalt ikke kræver byggetilladelse, som f.eks. udskiftning af vinduer, kræver en forudgående tilladelse fra Solrød Kommune, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

Solrød Kommune kan afslå eller tillade det ansøgte, og derved foretage enkeltsagsbehandling. En eventuel tilladelse skal betragtes som en dispensation og følger samme procedure.

Ansøgning om bygningsændringer vurderes i forhold til lokalplanens bestemmelser, med udgangspunkt i den pågældende bygnings oprindelige udtryk og byggestil. I bilag 4 kan du læse mere om den bevaringsværdige bebyggelse. Bilag 4 anvendes også i kommunens behandling af ansøgninger.

Når den bevaringsværdige bebyggelse skal energirenoveres, bør der ske en afvejning af bygningsreglementets energikrav og hensynet til kulturarv. Du kan finde inspiration i [Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger](#).

Til- og ombygning

8.2

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) skal til- og ombygning ske under hensyn til bygningens oprindelige arkitektur. Der kan således tillades tagudhæng, vinduer og materialer, som på den eksisterende bygning, såfremt der derved opnås en harmonisk helhed, der styrker den pågældende bygningstypes arkitektur.

Redegørelse til § 8.2

Ovenstående bestemmelse har til hensigt at sikre, at til- og ombygninger i bevaringsområdet udføres på en måde der respekterer og styrker det kulturhistoriske landsbymiljø, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.2, samtidig med at der gives mulighed for tilpasninger, der harmoniserer med den eksisterende bygnings oprindelige udtryk og byggestil. Bestemmelsen omfatter til- og ombygninger, der kan påvirke bygningens ydre fremtræden, bl.a. ved valg af materialer samt udformning af tagudhæng og vinduer. Ved nybyggeri inden for bevaringsområdet skal lokalplanens øvrige bestemmelser følges.

Facader

8.3

I hele lokalplanområdet skal facader udføres som enten blank mur i tegl eller pudset, vandskuret eller filtset murværk.

Blank mur skal udføres med tegl i hvid, gul, rød eller grå.

Pudset, vandskuret eller filtset murværk skal udføres med kalkfarver eller mat silikatmaling i lyse nuancer af grå, gul eller hvid.

8.4

I delområde I, III og IV skal facader på ny boligbebyggelse fremtræde med regelmæssig fagdelt vinduesproportionering med en rytme efter princippet: "pille – vindue – pille – vindue – pille – dør – pille – vindue – osv..", se nedenstående principskitse for henholdsvis længehuse og byhuse nedenfor.



Principskitse for et fagdelt længehus (tv.) og et fagdelt byhus (th.).

Redegørelse til §§ 8.3 - 8.4

Udformning af facader har stor betydning for den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk og landsbymiljøet som helhed. Den fagdelte facade giver bygningen et taktfast og harmonisk udtryk. Bestemmelserne om materiale- og farvevalg skal sikre en sammenhæng mellem nye og eksisterende materialer, elementer og strukturer. Dette har til hensigt, at sikre det kulturhistoriske landsbymiljø og at egnens lokale byggeskik fastholdes i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelse § 1.2.

Gavltrekanter

8.5

I hele lokalplanområdet skal gavltrekanter udføres med samme materiale og farve som facaden eller beklædes med træspån eller brædder.

Bræddebeklædning skal udføres som lodret beklædning.

Træspån og bræddebeklædning skal enten fremstå naturligt eller males i sort, mørk brun eller i mørke dæmpede jordfarver, som rødbrun og grøn umbra.

Redegørelse til § 8.5

Gennem bestemmelser om materiale- og farvevalg for gavle, er det hensigten med lokalplanen at sikre sammenhæng mellem nye og eksisterende materialer, elementer og strukturer.

Tagmaterialer

8.6

I hele lokalplanområdet skal tage udføres med strå, uglacerede teglsten og tagsten, skifer, eternitskifer eller listet tagpap. Dog må der ikke anvendes tagsten i bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) og på bevaringsværdige bygninger (jf. kortbilag 3).

Teglsten og tagsten skal udføres i røde, grå eller sorte nuancer. Skifer, eternitskifer og tagpap skal udføres i sorte eller grå nuancer.

På bevaringsværdige bygninger (jf. kortbilag 3) skal eksisterende stråtage bevares som strå - eller ændres til tegltage.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer. Glanstal må ikke overstige 20.

Tage på landbrugets driftsbygninger i landzone må dog også udføres med bølgeeternit og metalpladetage.

Tagudhæng

8.7

I delområde I, II, III, IV og VI må tagudhæng ikke overstige 20 cm ekskl. tagrende. På bygninger med stråtag må tagudhæng ikke overstige 60 cm.

Redegørelse til § 8.7

Tagets udformning og materialevalg har stor betydning for landsbyens samlede udtryk og kulturværdi. Historisk har større tagudhæng været atypiske i landsbymiljøet, idet de hverken harmonerer med byggestilen for længehuset eller byhuset.

Skorstene

8.8

På bevaringsværdige bygninger, gruppe A, længehuse (jf. kortbilag 3) skal skorstene opføres som murede skorstene, der føres gennem kip med traditionel udformning med muret krone og fod. Eksisterende skorstene må ikke nedrives.

Redegørelse til § 8.8

Skorstene har historisk været omhyggeligt udformet med krone og fod og har haft sin naturlige placering midt på tagryggen. Skorstenene er et betydningsfuldt element i bygningernes arkitektoniske udtryk.

Solenergianlæg

8.9

I hele lokalplanområdet kan der opsættes solenergianlæg på tage. De dele af anlægget, som anbringes udvendigt på taget, skal udføres så de flugter med bygningens tagflade og derved tilpasses eller integreres i tagfladen. Ved fladt tag, kan der tillades en mindre hældning på anlægget efter godkendelse af Solrød Kommune.

Der kan ikke opsættes solenergianlæg på bevaringsværdige bygninger, gruppe A, længehuse (jf. kortbilag 3).

Redegørelse til § 8.9

Der kan ikke opsættes solenergianlæg på udpegede bevaringsværdige bygninger af gruppe A, længehuse, da det kan have en negativ indvirkning på den enkelte bygnings bevaringsværdi og det samlede kulturhistoriske landsbymiljø. Her henstilles der til, at der kan opsættes solenergianlæg på småbygninger eller på andre ikke udpegede bevaringsværdige bygninger på ejendommen.

Kviste og ovenlysvinduer

8.10

I delområde I, II, III og IV kan kviste og ovenlysvinduer etableres, såfremt deres samlede bredde ikke udgør mere end 40% af den enkelte tagflades længde. Den enkelte kvist eller ovenlysvindue må ikke alene udgøre 40% af tagfladens længde.

Kviste og ovenlysvinduer skal placeres harmonisk, så de er tilpasset husets regelmæssige facadeinddeling, særligt i forhold til placering af vinduer og døre i stueetagen, og må ikke placeres i det yderste spærufag ved gavlene.

Henholdsvis kviste eller ovenlysvinduer skal fremstå ens på den enkelte tagflade.

8.11

I delområde I, III og IV skal ovenlysvinduer udføres som enkeltfagsvinduer, som i proportioner skal være højere end de er brede. Ovenlysvinduer skal placeres med mindst 2 teglrækker under ovenlysvinduet. For øvrige tagmaterialer gælder et afstandskrav på 50 cm fra tagets nederste del.

Ovenlysvinduer må ikke etableres som rytterlys.

8.12

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) skal gavlkviste, frontkviste og tagkviste udføres med sadeltag, buet- eller halvrundt tag (som vist på principskitserne nedenfor) vinkelret på tagfladen med en taghældning på 10 - 45 grader.



Principskitse for kviste med sadeltag, buet- eller halvrundt tag.

8.13

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) må der opføres frontkviste og tagkviste med en bredde på maksimalt 1,8 m. Frontkvisten må opføres med dør- eller vinduesparti i front med underliggende facade.

Der må ikke opføres frontkviste på bevaringsværdige bygninger, gruppe A, længehuse (jf. kortbilag 3).

8.14

På bevaringsværdige bygninger gruppe A, længehuse (jf. kortbilag 3) må tagkviste have en bredde på højst 1,5 m. Kviste skal udformes med fagdelte tofagsvinduer med sidehængte rammer. Kvistens vindue må ikke være bredere end højden. Stråtagkviste skal udføres med enkeltramme og tækkes med strå.

8.15

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) må gavlkviste opføres i en bredde af maksimalt 2,5 m. Der må kun opføres én gavlkvist på hver bolig. Gavlkvistens sider skal placeres over murværket mellem vinduerne i underliggende etage, som vist på nedenstående principskitse.



Principskitse for placering af gavlkvist.

8.16

På bevaringsværdige bygninger, gruppe B, byhuse (jf. kortbilag 3), skal gavlkviste opføres centralt på facaden med en bredde, der passer til husets proportioner og arkitektur. Bredden må være op til 3,5 meter, men må dog ikke overstige en tredjedel af facadens længde. Der må indpasses en eller flere fagdelte vinduer.

Redegørelse til §§ 8.10 - 8.16

En front- og gavlkvist er karakteriseret ved, at kvistens front ligger i plan med facadens murværk. En gavlkvist er ofte placeret centralt på bygning og har en vis bredde, mens en frontkvist ofte er smallere. En tagkvist er karakteriseret ved at have en placering med både under- og overlæggende tagkant.



De forskellige kvisttyper er illustreret ovenfor. Tv. ses en frontkvist, mf. en gavlkvist og th. ses en tagkvist.

Kviste og ovenlysvinduer skal opføres under hensyn til husets regelmæssige facadeinddeling og må samlet udgøre max 40 % af taglængden på den enkelte tagflade. Dette er bl.a. med til at understøtte oplevelsen af rolige tagflader i landsbyen, som er en vigtig markør for landsbyens kulturværdi og miljøet som helhed.

For kviste i bevaringsområdet stilles der krav til udformningen, for at understøtte kulturværdien og bygningsarven i bevaringsområdet. Lokalplanen sikre en harmonisk placering og udtryk af kviste og ovenlysvinduer ift. de enkelte bygninger og landsbymiljøet som helhed. Lokalplanen har samtidig til hensigt at sikre mulighed for gode lysforhold i de enkelte bygninger.

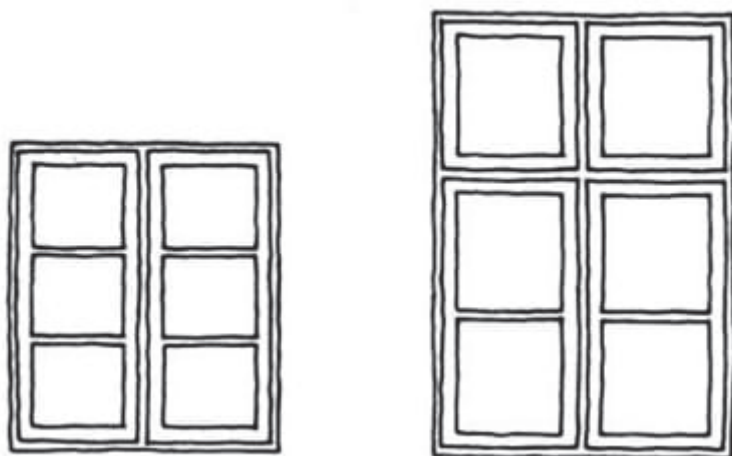
Vinduer

8.17

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) skal vinduer udføres i træ som traditionelle fagdelte vinduer med brystning og proportioner, der er afstemt med bygningens arkitektur og karakter. To- og

flerrammede vinduer må udføres uden sprosser som f.eks. vinduer af dannebrogstypen.

Vinduer kan kun tillades i andre materialer, såfremt der sikres en detaljering af rammer og sprosser, så vinduet fremtræder som et traditionelt fagdelt vindue med proportioner som vist på nedenstående principskitse.



Principskitse for et traditionelt to-rammet vindue (tv.) og et dannebrogsvindue (th.). Derudover findes en række varianter med flere eller færre sprosser.

8.18

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) må der ikke indpasses større sammenhængende vindues- og dørpartier eller store skydedøre.

8.19

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) kan der etableres en terrassedør ved nedskæring af vinduesbrystning. Terrassedøren må ikke vende ud mod Solrød Byvej.

Redegørelse til §§ 8.17 - 8.19

Vinduer har en stor betydning for bygningens arkitektoniske fremtræden og er med til at understøtte landsbyens særlige karaktertræk.

Vinduerne i landsbyen er traditionel udformet som højformat med to sidehængte rammer med større eller mindre grad af sprosseopdeling og uden større sammenhængende glaspazier. Disse karaktertræk ved landsbyens huse søges fastholdt i bevaringsområdet.

Døre

8.20

På bevaringsværdige bygninger, gruppe A, længehuse (jf. kortbilag 3) skal indgangsdøre udføres i træ og udformes som én- eller tofløjede døre, med fyldning i træ eller glas. Dørene skal overfladebehandles med farve, der fremtræder som dækkende oliemaling eller med lign. karakter.

Altaner og tagterrasser

8.21

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) må der ikke etableres altaner eller tagterrasser på eller ved bygningens tagetage.

8.22

I hele lokalplanområdet må der etableres franske altaner. I bevaringsområdet skal dørenes proportioner, som en- eller tofløjede døre, skal afstemmes med bygningens arkitektur.

På bevaringsværdige bygninger, gruppe A, længehuse (jf. kortbilag 3) skal franske altaner (døre) placeres i længehusets gavl og proportioneres som en- eller tofløjet dør. Døren må ikke dominere gavlen, og der må ikke etableres franske altaner i gavl mod Solrød Byvej.

Småbygninger

8.23

I delområde I, II, III og VI skal småbygninger udføres med samme materiale som hovedhuset eller i træ.

Træbeklædning skal udføres som traditionel lodret beklædning eller klinkbeklædning.

Der kan opføres drivhuse af glas inden for hele lokalplanområdet.

Tage på småbygninger skal udføres med samme farve og materiale som hovedhuset eller med eternit, tagpap og metalplader - alle i sorte eller grå nuancer. Desuden kan tage på småbygninger udføres som grønne tage med sedum, græs, mos og andre mindre planter.

Skilte

8.24

I hele lokalplanområdet må skiltning kun finde sted i overensstemmelse med de til enhver tid gældende skilteregler og kræver tilladelse af Solrød Kommune.

For forsamlingshuset kan der ske anden skiltning og /eller facadeudsmykning efter nærmere godkendelse af Solrød Kommune.

Redegørelse til § 8.24

Retningslinjer for skiltning (skilteregler) fremgår af Solrød Kommuneplan 2025, hvor der er særlige skilteregler for erhverv i landsbyerne.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan, har Solrød Landsbylaug fremsat ønske om anden form skiltning og /eller markering af forsamlingshuset. Denne lokalplan giver mulighed for dette via en dispensation fra denne bestemmelse.

§9 Ubebyggede arealer

Terrænregulering

9.1

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 30 cm fra eksisterende terræn.

Mod nabo- og vejskel må der ikke terrænreguleres nærmere end 0,5 m, og skråninger fra reguleret til naturligt terræn skal udføres med en hældning på max 38 grader.

Yderligere terrænregulering på grunden må kun foretages efter tilladelse fra Solrød Kommune.

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

Terrænregulering må kun ske med rent jord. Flytning af jord skal ske i overensstemmelse med Jordforureningsloven.

Redegørelse til § 9.1

Solrød Landsby er beliggende i et kuperet terræn, og det bakkede landskab er en del af landsbymiljøet som helhed. Ovenstående bestemmelse giver mulighed for at terrænregulere i et mindre omfang. Lokalplanens hensigt er at fastholde det eksisterende kuperede terræn.

Terrænregulering og tilførsel af jord skal ske i overensstemmelse med jordforureningsloven. Jord fra egen ejendom skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommen. Flytning af jord kan dog ske iht. jordflytningsbekendtgørelsen. Genanvendelse af lettere forurenede jord i lokalplanområdet kræver tilladelse fra Solrød Kommune.

Hegn mod landskab

9.2

Landsbyen skal omkranses mod omgivende landskab af en byrand bestående af større træer og buske jf. § 1.4. Byranden skal fremstå semitransparent i princippet som vist på nedenstående billede.

Byrande skal bestå af hjemmehørende arter som angivet i bilag 5. Der må ikke opsættes fast hegn mod landskab.



Billedet viser eksempler på semitransparente byrande.

Redegørelse til § 9.2

Kommuneplan 2025 fastsætter, at den klare grænse mellem landsby og det åbne land skal tilstræbes fastholdt. Helhedsplanen for Solrød Landsby (vedtaget i 2022) peger ligeledes på, at en klar afgrænsning mellem landsby og landområdet bidrager til at understøtte landsbyens identitet og landsbymiljø.

Landområdet opfattes som en værdifuld kontrast til byområderne på grund af den åbne karakter. Ovenstående bestemmelse søger derfor at fastholde en klar afgrænsning mellem landsby og landområdet omkring.

Bevaringsværdig beplantning

9.3

I hele lokalplanområdet, skal større træer med en stammeomkreds på over 80 cm bevares jf. § 1.4. Ved fældning f.eks. på grund af alder, storm eller lignende skal træerne genplantes med hjemmehørende arter, der er angivet som større træer i bilag 5.

Genplantningen af træer skal ske i umiddelbar nærhed af det oprindelige træs placering.

Redegørelse til § 9.3

Landsbyens store træer udgør et vigtigt karaktergivende element i landsbyens samlede arkitektoniske helhed og kulturværdi. Derfor søger ovenstående bestemmelse, at sikre landsbyens større træer og værne om den karakteristisk, som de tilfører landsbymiljøet.

Hegn mod vej/gade

9.4

Hegn mod vej/gade skal bestå af levende hegn og/eller åbent stakit, begge med en højde på op til 1,2 m. Stakit kan placeres i skel mod vej, men levende hegn skal plantes på egen grund mindst 0,5 m fra skel. Beplantningen kan suppleres med trådhegn og lign. på op til 1,1 m. som placeres bag beplantningen.

Langs Yderholmvej må der dog etableres levende hegn med en højde på op til 1,8 m.

Redegørelse til § 9.4

Landsbyens traditionelt åbne og imødekommende karakter med mulighed for kig ind til de enkelte ejendomme fastholdes. Haverne i landsbyen er typisk afgrænset af lave hegn eller hække. Det styrker oplevelsen af Solrød Landsby som åben og venlig, og giver landsbyen en helt anden karakter end traditionelle parcelhusområder med højere og lukkede hegn.

Hegn mod nabo

9.5

Hegning mod naboskel skal bestå af levende hegn. Beplantningen kan suppleres med trådhegn og lign. på egen grund.

Gartnerigrunden (delområde III)

9.6

For delområde III skal der langs det østlige skel på matr. nr. 1c etableres et 5 m bredt beplantningsbælte mod det åbne land. Desuden kan der etableres støjafskærmning i form af støjvold og lign. langs det østlige skel på matr. nr. 1c. Støjafskærmningen skal placeres mindst 1,5 m. fra det østlige skel og skal indgå i beplantningsbæltet. Støjvolden skal beplantes.

9.7

I delområde III skal der anlægges et centralt sammenhængende lege- og opholdsareal på mindst 10% af grundarealet. Opholdsarealet skal disponeres med lege- og opholdsfunktioner for forskellige aldersgrupper.

Opholdsarealerne skal gives en åben og parklignende karakter og beplantes med hjemmehørende arter, se bilag 5.

Solrød Byvej 58 (delområde IV)

9.8

Ved omdannelse til boligformål skal de ubebyggede arealer på Solrød Byvej 58 fortsat have parklignende karakter, såsom et sammenhængende grønt område med blomster og nyttehaver uden intern opdeling med hegn på arealer mod veje og stier. Gårdspladsen skal bevares som en helhed uden opdeling med faste eller levende hegn.

Beplantning ved Solrød Bæk

9.9

Beplantning langs Solrød Bæk må ikke fældes eller beskæres uden tilladelse fra Solrød Kommune.

Affaldshåndtering

9.10

For delområde III og ved omdannelse af gården på Solrød Byvej 58 i delområde IV skal der anvises plads til affaldshåndtering. Pladsen skal afskærmes i form af beplantning eller bygning.

Belysning

9.11

For delområde I, II, IV, V og VI skal belysning på vej og sti udføres med armaturer, der underbygger det bevaringsværdige landsbymiljø. Standeren må ikke have lyspunktshøjde på over 6 m.

For delområde III skal belysning af interne vej- og stiforløb ske ved pullertarmaturer eller parklamper med højde på op til 4 m.

Udendørs oplag

9.12

Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på veje, parkeringspladser eller andre fælles ubebyggede arealer.

På egen grund tillades parkering af én indregistreret campingvogn, ligesom trailer samt mindre trailerbårne både uden køl, som joller, kanoer og lignende tillades opbevaret på egen grund. Lastbiler må kun opbevares på landbrugsejendomme.

§10 Tekniske forhold

Befæstelsesgrad

10.1

Regnvand skal håndteres efter bestemmelserne i den til enhver tid gældende spildevandsplan for Solrød Kommune. Hvis ikke dette kan overholdes, skal den ekstra vandmængde som den øgede befæstelse medfører, forsinkes internt på den enkelte ejendom.

Redegørelse til § 10.1

Befæstelsesgraden er både et udtryk for, hvor meget regnvand der forventes at blive afledt til afløbssystemet og for den maksimale del af arealet, der må befæstes og derved aflede regnvand til kloaksystemet uden forsinkelse eller tilbageholdelse. Hvis ikke befæstelsesgraden kan overholdes, skal overskydende vand forsinkes eller afledes lokalt.

Befæstelsesgraden afhænger af ejendommens anvendelse, og kan findes i Solrød Kommunes gældende spildevandsplan.

Vand og varmeforsyning

10.2

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

10.3

Lokalplanområdet er udlagt til individuel varmeforsyning. Kollektiv varmeforsyning af området kan ske med fjernvarme fra Solrød Fjernvarme a.m.b.a. Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning i lokalplanområdet.

Redegørelse til § 10.3

Af udbygningsplanen pr. januar 2025 fremgår det, at Solrød Fjernvarme forventer at kunne udbygge lokalplanområdet med fjernvarme i 2027/2028.

Antenner mv.

10.4

Antenner, paraboler mv. tillades i overensstemmelse med Solrød Kommunes gældende retningslinjer for placering og udformning.

Redegørelse til § 10.4

Retningslinjer for antenner og paraboler fremgår af Solrød Kommuneplan 2025 under de generelle rammer.

Minivindmøller og lignende

10.5

Der må ikke opføres minivindmøller eller lignende inden for lokalplanområdet.

§11 Afskærmende foranstaltninger

11.1

Ved opførelse af ny boligbebyggelse skal det sikres, at støjniveau i boliger overholder Bygningsreglementets bestemmelser og Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj fra veje.

Redegørelse til § 11.1

Læs mere om de vejledende støjgrænser fra veje [her på Miljøstyrelsens hjemmeside](#).

11.2

Når Byrådet kræver det, skal det kunne dokumenteres, at en erhvervsvirksomhed overholder Miljøstyrelsens gældende vejledning om ekstern støj fra virksomheder.

Redegørelse til § 11.2

Læs mere om de vejledende støjgrænser fra virksomheder [her på Miljøstyrelsens hjemmeside](#).

§12 Ibrugtagning af bebyggelse

12.1

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse på Mejerigrunden, matr. nr. 19b skal forurenede grundarealer være oprenset.

§13 Afløsning af lokalplan, servitutter m.m.

13.1

Lokalplan 391.10 Solrød Landsby aflyses i sin helhed med vedtagelsen af denne lokalplan.

13.2

Lokalplan 391.11 Ejegården aflyses for det område som denne lokalplan vedrører (gældende for matr. nr. 19rt og 19ru).

13.3

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 3.9.

13.4

Lokalplan 704.4 om Butiks- og erhvervsskiltning aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 8.24.

13.5

Bestemmelserne om byggelinjer i følgende tilstandsservitutter bortfalder ved vedtagelsen af nærværende lokalplan, i det omfang servitutbestemmelserne er uforenelige med lokalplanen

- Tilstandsservitut lyst d. 8. maj 1933 med løbenummer 668-18 aflyses i sin helhed for de matrikler der er omfattet af nærværende lokalplan, da servitutbestemmelsen er uforenelig med lokalplanen.
- Tilstandsservitut lyst d. 13. august 1940 med løbenummer 2254-18 aflyses i sin helhed for de matrikler der er omfattet af nærværende lokalplan, da servitutbestemmelsen er uforenelig med lokalplanen.
- Tilstandsservitut lyst d. 28. november 1961 med løbenummer 20599-18 punkt 2 bortfalder ved vedtagelsen af nærværende lokalplan, da servitutbestemmelsen er uforenelig med lokalplanen.
- Tilstandsservitut lyst d. 6. februar 1964 med løbenummer 2105-18 §4, punkt A bortfalder ved vedtagelsen af nærværende lokalplan, da servitutbestemmelsen er uforenelig med lokalplanen.

§ 14 Grundejerforening mv.

14.1

Der skal i delområde III (Gartnerigrunden) oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor delområdet. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af ejendommens fællesarealer samt parkerings- og vejarealer. Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det.

14.2

Ved udstykning til boligformål på ejendommen Solrød Byvej 58 (i delområde IV) oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor de enkelte bebyggelser. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af ejendommens fællesarealer, samt parkerings- og vejarealer. Grundejerforeningen skal etableres inden ibrugtagning, eller når Byrådet kræver det.

14.3

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Byrådet jf. planlovens § 42.

§15 Lokalplanens retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger, mens planen er i forslag

15.1

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter §17 i Lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsendelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelsen.

Retsvirkninger efter planens vedtagelse

15.2

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.

15.3

Hvis byrådet meddeler afslag til nedrivning af bebyggelse, kan ejeren i henhold til planloven § 49 forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbuddet, set i forhold til en lignende ejendom uden nedrivningsforbud.

Redegørelse til § 15.3

Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, skal en ansøgning om tilladelse til nedrivning behandles efter lokalplanen. Lokalplanens bestemmelser om, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, skal, uanset om der er tale om en forholds- eller kompetencenorm, behandles som en ansøgning om dispensation efter reglerne i planlovens §§ 19 – 20. Det er op til kommunalbestyrelsen at vurdere, om en dispensation skal meddeles. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Baggrund og høring

Baggrund for lokalplanen

Solrød Landsby repræsenterer sammen med kommunens øvrige landsbyer en værdifuld kulturhistorie og arkitektur. Derfor vedtog Solrød Kommune i 1979 en bevarende lokalplan og byggevejledning på baggrund af en arkitektonisk registrering af landsbyen. I 2008 blev den bevarende lokalplan for Solrød Landsby revideret på opfordring af landsbylauget. Igennem de senere år har byrådsmedlemmer, borgere og kommunens administration igen fremsat ønske om, at det gældende plangrundlag skal revideres. Byrådet besluttede, at der i første omgang skulle udarbejdes en helhedsplan for Solrød Landsby, for at skabe de overordnede rammer for landsbyens fremtidige udvikling. Helhedsplanen for Solrød Landsby blev vedtaget af Byrådet i 2022, og retningslinjerne indgår i lokalplanarbejdet om landsbyens fremtidige udvikling.

Forud for arbejdet med en ny lokalplan har Solrød Kommune, sammen med Solrød Landsbylaug, foretaget et servicetjek af den gældende Lokalplan 391.10. Dette peger blandt andet på et behov for en ny og mere nutidig lokalplan for Solrød Landsby med bedre mulighed for energimæssig renovering, færre bevarende bestemmelser, samt at lette den administrative sagsbehandling. I forbindelse med servicetjekket blev det af landsbylauget fremhævet, at en revideret lokalplan skal bidrage til at skabe en bedre balance mellem bevaring og udvikling men dog med respekt for landsbyens kulturhistorie.

I januar 2024 igangsatte Solrød Kommune arbejdet med en revidering af Lokalplan 391.10 Solrød Landsby med afsæt i helhedsplanens retningslinjer, resultaterne af servicetjekket og med henblik på at forny plangrundlaget. Under udarbejdelsen af den reviderede lokalplan har landsbyens borgere og landsbylaug været inddraget løbende og bidraget til lokalplanens hovedformål og indhold, samt skærpet administrationens forståelse og indsigt i lokalplanområdet.

Offentlig høring

Forslag til Lokalplan 391.14 Solrød Landsby er i offentlig høring i perioden fra den 18. marts til den 20. maj 2025, begge dage medregnet.

Der afholdes borgermøde om lokalplanforslaget **den 2. april 2025 kl. 17.00 - 18.30** i Solrød Forsamlingshus, Solrød Byvej 14, 2680 Solrød Strand. Af hensyn til planlægningen af borgermødet bedes I oplyse antal deltagere ved at sende en mail til cbb@solrod.dk senest den 26. marts 2025. I emnefeltet skrives "Borgermøde om Solrød Landsby".

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

Solrød Landsby er blandt de ældste landsbyer i Solrød Kommune, hvor de otte bronzealderhøje nord for landsbyen og arkæologiske fund peger flere tusind år tilbage. I 1100-tallet opføres en stenkirke, som i dag udgør grundstenene til Solrød Kirke, og med kirken som ankerpunkt finder Solrød Landsby sin nuværende placering. I 1300- og 1400-tallet består Solrød Landsby af omkring 20 enkeltstående gårde og cirka samme antal huse omkring. Med landboreformerne i slutningen af 1700-tallet begynder udflytningen af gårdene til markerne uden for Solrød Landsby.

I dag er Solrød Landsby en af de største landsbyer i Solrød Kommune. Centralt i landsbyen findes Solrød Kirke, og øst herfor findes den ombyggede mølle, Køge Bugt Privatskole, forsamlingshuset, det tidligere mejeri og Annekskirkegården. Vest for landsbyen ligger Lodden, som blev udbygget i 1960'erne.

Bebyggelsen

Landsbyen rummer i dag et større antal husstande samt enkelte velbevarede ældre gårde. Den ældre bebyggelse blander sig med karakteristiske huse fra nyere tid, der repræsenterer den pågældende tids arkitektoniske idealer og mere eller mindre tilpasser sig landsbybebyggelsen. Bebyggelsen varierer således i byggestil og – år, men længehuset med saddeltag er den overvejende bygningsform. Særligt for bebyggelsen er desuden de karakterfulde bindingsværkshuse og byhuse, der vidner om Solrød Landsbys historie. Især bindingsværkshusene vidner om landsbyens tilknytning til Hedeboegnen, hvor bygningerne var forholdsvis beskedne i omfang og fremtoning med mindre husdybde og lavere taghøjde.

Det kulturhistoriske landsbymiljø er hovedsageligt bevaret omkring Solrød Byvej, hvor de gamle længehuse og de yngre byhuse fra andelstiden ligger side om side.



Billederne viser variationen i bebyggelsen i Solrød Landsby.

Struktur og landskab

Strukturen i Solrød Landsby præges af et let kuperet terræn, hvor de ældre gårde ligger let tilbagetrukket fra vejen, mens landsbyens øvrige huse ligger tættere på med mindre forhaver. Bebyggelsesstrukturen i landsbyen er karakteristisk for Hedeboegnen med den åbne landbrugsprægede slette og relativt mindre og tætliggende landsbyer.

Det omkringliggende landskab er kendetegnet ved udskiftningstidens stjernestrukturer, samt landskaber omkring Solrød Bæk. Landskabet er åbent og enkelt med intensivt dyrkede markflader og bebyggelse som hovedsageligt er samlet i landsbyerne. Flere steder i landsbyen er der åbne kig udover landskabet og til de historiske bronzealderhøje.

Beplantningen i Solrød Landsby er med til at understøtte landsbyens karakter og strukturer. Her er de større træer en værdifuld og vigtig del af landsbyens karakter og bidrager sammen med de semitransparente byrande til en sammenhængende grøn struktur i landsbyen. En kort strækning af Solrød Bæk løber gennem Solrød Landsby og udgør sammen med landsbyens øvrige grønne arealer, en rekreativ værdi i landsbyen.

Tilsammen udgør bebyggelsesstrukturen, beplantningen og sammenhængen med det omkringliggende landskab en bærende værdi for Solrød Landsby.



Billederne viser de grønne strukturer og det omgivende landskab til Solrød Landsby.

Fremtidige forhold

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

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er overordnet at muliggøre udvikling af Solrød Landsby og dens bebyggelse i respekt for bevaringsværdier og kulturhistoriske bærende arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter. Hensigten med lokalplanen er således at skabe grundlag for at bygge og ombygge efter nutidige bygningskrav samt at sikre landsbyens kulturhistoriske betydning ved fastholdelse af karakteristisk bevaringsværdig bebyggelse og bevaringsværdige sammenhænge.

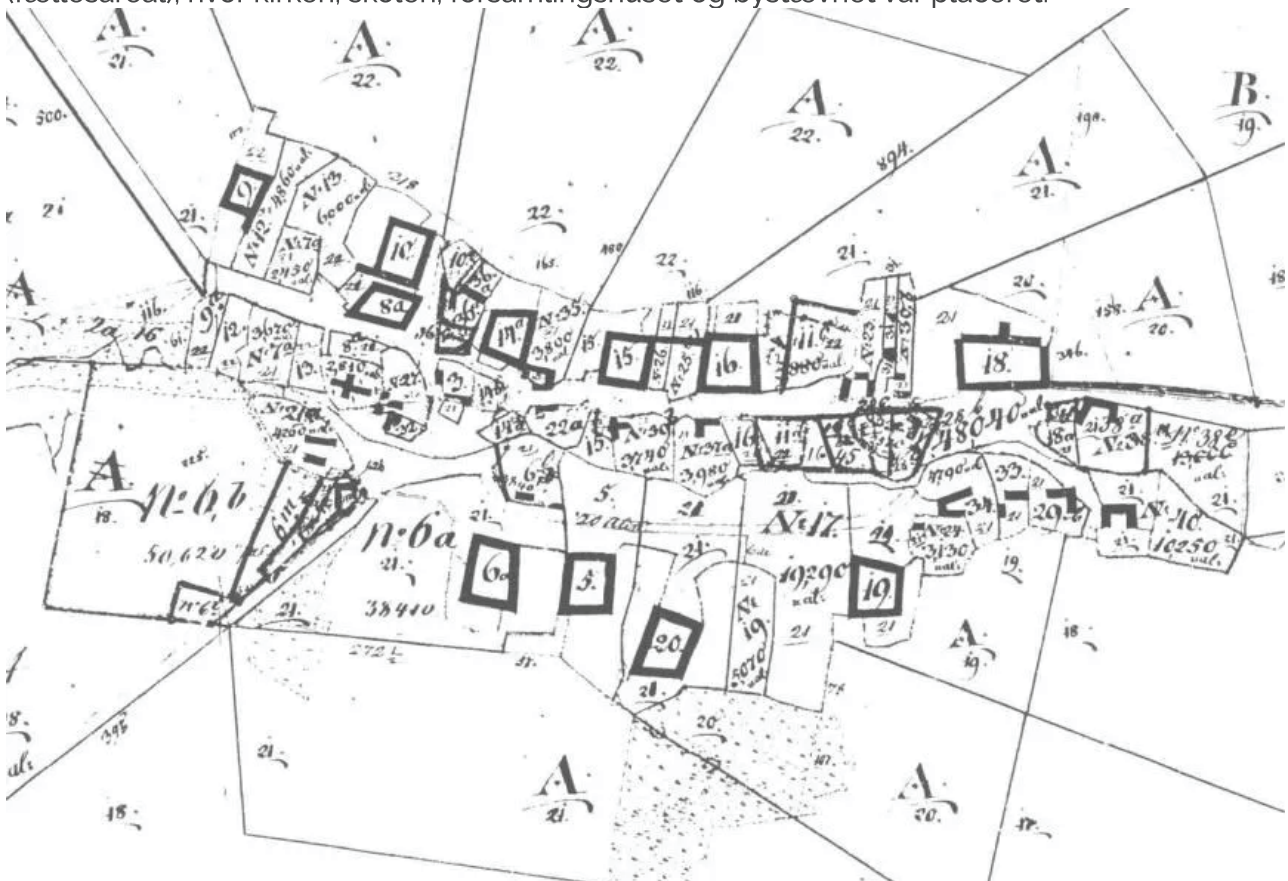
Indeværende lokalplan er således revideret i forhold til nutidige bygningskrav og har generelt gennemgået en opdatering. Flere væsentlige træk fra Lokalplan 391.10 Solrød Landsby er dog videreført til Lokalplan 391.14. Lokalplanen fastsætter således bestemmelser for henholdsvis den bevaringsværdige bebyggelse, bebyggelse indenfor bevaringsområdet og for landsbyens øvrige bebyggelse, samt nybyggeri.

Bevaringsværdige sammenhænge i Solrød Landsby

Lokalplanen udpeger i § 2.4 og i kortbilag 3 et bevaringsområde centreret om Solrød Byvej, med det formål at fastholde Solrød Landsbys særlige kulturhistorie og bevaringsværdi.

De grundlæggende bevaringsværdige sammenhænge omkring Solrød Byvej har sit historiske udspring i gårdenes placering nord for Solrød Bæk og et centralt gadeforløb med omliggende forte og gadejord der var fælleseje.

Området mellem Solrød Byvej og Solrød Bæk er det ældste bebyggede areal på forten (fællesareal), hvor kirken, skolen, forsamlingshuset og bystævnet var placeret.



Matrikelkort fra 1858 der viser gårdenes placering omkring forte og gadejord.

Senere udviklede byen sig mod øst, hvor Andelsmejeriet blev opført. I den periode opførtes en del bebyggelse omkring Solrød Byvej på fortjen og på gadejorden. Senere blev området omkring Den Lille Gade bebygget.

De oprindelige gårde nord for Solrød Byvej var typiske firlængede gårde, hvoraf flere var dobbeltgårde. Der er stadig tre gårde i landsbyen, og der er spor af øvrige gårde i form af bevarede stuehuse og enkelte udlængere, der er overgået til boligformål, bl.a. er den gamle mølle omdannet til boliger.

Solrød Byvej er det centrale sammenhængende bevaringsværdige område i Solrød Landsby, hvor området omkring kirken er det ældste og bærer af det kulturhistoriske landsbymiljø. Det er målet, at disse værdier fastholdes og styrkes.

Udpegnings af bevaringsværdig bebyggelse

I 1980 fik Solrød Kommune udarbejdet en registrant, som indeholder en beskrivelse af hver enkelt bygning i landsbyen samt en vurdering af bygningens bevaringsstand og betydning for landsbyen. Siden registranten blev udarbejdet i 1980, er der sket ændringer af bebyggelsen inden for lokalplanområdet.

I indeværende lokalplan er den tidligere udpegnings af bevaringsværdige bygninger blevet revideret, hvoraf enkelte ejendomme udgår.

Den bevaringsværdige bebyggelse opdeles i to kategorier: gruppe A og gruppe B (se § 2.5 og kortbilag 3).

Gruppe A består af gamle landarbejderhuse, der karakteriseres som længehuse af 'Hedebostilen'. Længehusene er den traditionelle og fremherskende byggestil og er karakteristisk ved en enkel og rytmisk facadeinddeling med vinduer, der er højere, end de er brede, og som fremtræder som huller i murværk uden større glaspartier. Vinduerne er tofløjede eller dannebrogsvinduer med eller uden sprosser. Udnyttede tagetager får lys ind fra vinduer i gavlene. Tagkviste følger husets regelmæssige facadeinddeling og er sjældent placeret nærmere gavlen end 3 meter.

Gruppe B består af byhuse fra andelsperioden fra omkring 1900-1940 og kan karakteriseres som 'Bedre Byggeskik'. Byhuset er en videreudvikling af længehuset med en lidt kortere bygningskrop og lidt større proportioner. Den har ofte dannebrogsvinduer eller både to- og trefløjede vinduer med eller uden sprosser. Facadeinddelingen er som regel symmetrisk, ofte med én frontkvist, der ligger fremme i facaden eller en større gavlvist (med såkaldt "frontispice"), der er placeret midt på facaden over vinduer og/eller dør i underliggende etage.

Du kan læse mere om både 'Hedebostilen' og 'Bedre Byggeskik' i bilag 4.

Anvendelse

Lokalplanen inddeler Solrød Landsby i delområderne I - VI, som fremgår af kortbilag 2. Af lokalplanens bestemmelser fremgår det, hvad der gælder for de enkelte delområder.

Delområde I og II fastlægger en større del af lokalplanområdet til boligformål, herunder fritliggende enfamiliehuse (åben-lav). Delområderne kendetegnes ved en varieret boligbebyggelse, der udgør landsbyens primære funktion.

Delområde III fastlægger en lille del af lokalplanområdet til boligformål i form af rækkehuse (tæt-lav).

Delområde IV fastlægger anvendelsen til landbrugsformål fordelt på tre ejendomme. Ejendommene udgør bl.a. landsbyens gårdbebyggelser, der er en bærende værdi for landsbymiljøet, hvoraf enkelte er udpeget som bevaringsværdige.

Delområde V fastlægger anvendelsen til offentlige formål, herunder offentlige friarealer, kirke og kirkegård, forsamlingshus og lignende kulturelle institutioner. Derudover må delområde V anvendes til regnvands- og klimaanlæg.

Delområde VI fastlægger anvendelsen til kulturelle institutioner, publikumsorienteret serviceerhverv, butikker til lokalområdets forsyning, let industri og håndværk som kan

indpasses i et boligområde, kontor og serviceerhverv, samt regnvands- og klimanlæg. Lokalplanen har til hensigt at sikre ejendommens eksisterende anvendelser samt at sikre en fremadrettet funktionalitet og fleksibilitet for ejendommen.

Udstykning

Overflødiggjorte landbrugsejendomme på Solrød Byvej 58 (matr. nr. 10a) må udstykkes ved overgang til boligformål med op til i alt 4 boliger på ejendommen, jf. § 4.3.

Den bevaringsværdige trelængede 'gård' på matr. nr. 15a må udstykkes til to ejendomme med fælles areal på gårdspladsen, jf. 4.1. Denne mulighed for udstykning er videreført fra den tidligere Lokalplan 391.10 Solrød Landsby.

Både matr. nr. 6b og matr. nr. 21a må hver udstykkes til to ejendomme, jf. § 4.2. Denne udstykning er udpeget ud fra en minimumsgrundstørrelse på 1000 m², fornuftige adgangsforhold, grundens udformning og disponering, samt bebyggelsesstruktur og omgivelser i øvrigt.

Der må derudover ikke ske udstykning med undtagelse af mindre skelreguleringer.

Bebyggelse generelt

Lokalplanen fastsætter bestemmelser ift. placering, udformning og materialevalg med det formål at opnå en god sammenhæng med landsbyens øvrige bebyggelse, hvor nutidige krav og ønsker til bebyggelsens udformning og materialevalg kan imødekommes uden at kompromittere kulturmiljøet. Alle udvendige bygningsændringer på den eksisterende bebyggelse samt opførelse af nybyggeri skal udføres i overensstemmelse med lokalplanen, samt tilpasses omgivelserne og landsbymiljøet. Hvad der ikke reguleres af lokalplanen er tilladt, såfremt det gældende bygningsreglement overholdes.

Lokalplanens bestemmelser er differentieret ift. om bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig (jf. § 2.5 og kortbilag 3), er beliggende indenfor det udpegede bevaringsområde (jf. § 2.4 og kortbilag 3) eller er omfattet af lokalplanens mere generelle bestemmelser for den øvrige bebyggelse.

I landsbyen findes nyere huse med en oprindelig afvigende arkitektur, men hvor der er tale om et moderniseret historisk længehus eller bedre byggeskik hus, sikrer bestemmelserne at disse ved om- og tilbygning tilpasses den oprindelige arkitektur.

Derudover er der bestemmelser for nybyggeri, som skal tilgodese mulighed for opførelse af nutidige boliger og samtidig indpasses i landsbyen ved at følge længehusets hovedprincipper med fagdelt facadeproportionering.

Bebyggelse i bevaringsområde

Lokalplanen udpeger i § 2.4 og kortbilag 3 et bevaringsområde centreret om Solrød Byvej, og som dækker en del af delområderne I, IV og V.

Udpegningen af bevaringsområdet er med til at fastholde landsbyens kulturhistoriske miljø. En stor del af landsbyens bevaringsværdige bygninger er desuden placeret indenfor bevaringsområdet.

Lokalplanens bestemmelser inden for bevaringsområdet har til formål at fastholde det eksisterende landsbymiljø ved at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens placering og udtryk. For bebyggelse inden for bevaringsområdet gælder der særlige bestemmelser for både placering af hovedhus og småbygninger ift. Solrød Byvej, husdybde, udformning af kviste og vinduer o.lign.

I de enkelte bestemmelser fremgår det, hvad der gælder for bebyggelsen inden for lokalplanens bevaringsområde.

Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanen udpeger i § 2.5 og kortbilag 3 bevaringsværdig bebyggelse. Bevaringsværdien kan enten udpeges på grundlag af enkelte bygningsdetaljer, eller i den rolle bygningerne spiller i landsbyens samlede miljø.

For den bevaringsværdige bebyggelse gælder de mest restriktive bestemmelser, som forudsætter at alle ændringer, herunder nedrivning, ombygning eller andre bygningsændringer, skal tillades af Solrød Kommune, jf. § 7.1 og § 8.1. Dette gælder også udvendige bygningsændringer, der normalt ikke kræver byggetilladelse. En tilladelse skal betragtes som en dispensation fra lokalplanen, hvor proceduren er, at naboer og landsbylaug skal orienteres og høres, inden der kan gives tilladelse.

I lokalplanen fastlægges bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse med det formål at sikre bebyggelsens oprindelige udtryk og bærende værdier. Med bestemmelserne sikres mulighed for udvendige bygningsændringer i overensstemmelse med bebyggelsens arkitektur og byggeskik samt landsbymiljøet som helhed. Disse bestemmelser danner, sammen med bilag 4, grundlag for administrationen af den bevaringsværdige bebyggelse, men konkrete bygningsændringer skal vurderes i forhold til den pågældende bygnings byggestil og oprindelige udtryk. Det sker for, at bygningsarven fortsat indgår i Solrød Landsbys udvikling.

Den bevaringsværdige bebyggelse har stor betydning for autenticiteten og opretholdelsen af landsbymiljøet som helhed. Tab af bygningsdetaljer, originale materialer og bygningsdele kan føre til et tab af bevaringsværdi for den enkelte bygning og for hele landsbymiljøet. Der er således en fin grænse for, hvor meget en bygning kan ændres eller renoveres, før den mister værdi. Ved bygningsændringer bør en balance mellem fastholdelse af et oprindeligt udtryk og ønsket om en nutidig bolig derfor søges.

Nybyggeri

Nybyggeri defineres som helt ny bebyggelse eller større til- og ombygning på mere end én af eksisterende bygningers facader. Udskiftning af hele tagkonstruktionen betragtes også som nybyggeri.

Det er lokalplanens formål, at ny bebyggelse og ændring af eksisterende udformes som længehuse med symmetrisk saddeltag i overensstemmelse med den traditionelle landsbybebyggelse på Hedeboegnen, hvor beboelseshuse traditionelt var smalle og lave. Proportionerne på ny bebyggelse har stor betydning for, om bebyggelsen opleves som indpasset i det eksisterende landsbymiljø. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for bebyggelsens proportioner, der understøtter karakteren af længehuse men med mulighed for at opfylde nutidige bygningskrav. Her skelner lokalplanens bestemmelser mellem bebyggelsens placering i landsbyen, da bebyggelse uden for bevaringsområdet kan tillades med større husdybde end bebyggelse inden for bevaringsområdet. Bebyggelse med næsten kvadratisk grundplan og fladt tag eller lav taghældning, og typehuse med lav taghældning og store tagudhæng er atypiske og harmonerer hverken med de historiske længehuse eller byhuse i øvrigt.



Billederne viser eksempler på nybyggeri i landsbyen der følger princippet om det fagdelte længehus med sadeltag.

Facader i landsbyen skal udformes med en regelmæssig fagdelt facade, som bygger på principperne fra bindingsværkshuset og kendetegner traditionel dansk byggeskik, samt giver bygningen et taktfast og harmonisk udtryk - men ikke nødvendigvis en traditionel arkitektonisk stil. Dette afhænger bl.a. også af materialevalg, vinduestyper m.m.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for renovering samt til- og ombygning af bebyggelsen. Her gælder der særlige bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse og for bebyggelse inden for bevaringsområdet. Bebyggelsens udformning skal i princippet respektere den oprindelige arkitektur, og ved større ombygninger eller genopførelse af bebyggelse skal principperne for nybyggeri anvendes. Ved tilbygning og udvidelse gives der mulighed for to variationer af tilbygninger, som både kan anvendes ved nybyggeri og ved tilbygning til eksisterende bebyggelse, såfremt hovedhuset fremstår tydeligt.

Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser for småbygninger ift. udtryk og placering. For småbygninger placeret inden for bevaringsområdet gælder der særlige bestemmelser.

For bebyggelsen ved Lodden (delområde II) gælder der enkelte særskilte bestemmelser, da Lodden besidder sit eget særkende ved bebyggelsen. Såfremt der gælder særlige bestemmelser for Lodden er dette angivet i lokalplanens bestemmelser.

Overflødiggjorte landbrugsbygninger

Landbrugsejendommen på Solrød Byvej 58 kan overgå til boligformål, såfremt gårdens arealer inden for byområdet som helhed overgår til boligformål og udstykkes matrikulært jf. § 4.3. Overflødiggjorte udlænger kan nedrives og genopføres til boligformål inden for eksisterende byggefelt, så ejendommens karakter som firelænget gård omkring gårdspladsen fastholdes jf. § 7.15.

Fra en landbrugsejendom, der ved matrikulær udstykning omdannes til boligformål, må der kun drives liberalt erhverv på betingelser, som gælder i henhold til den gældende kommuneplan, medmindre der foreligger en landzonetilladelse til anden erhvervsvirksomhed.

Beplantning

Landsbyens traditionelt åbne og imødekommende karakter med mulighed for kig ind til de enkelte haver og ejendomme skal sikres ved lokalplanens bestemmelser om hegning, både ift. højde og udtryk, jf. § 9.4. Lokalplanen giver dog mulighed for, at hegn mod nabo kan understøtte muligheden for privathed tæt på boligen i overensstemmelse med retningslinje 4.3 i Helhedsplan for Solrød Landsby (vedtaget i 2022).

Landsbyens karakterfulde beplantning med større træer og byrand mod åbent land søges fastholdt. Her stiller lokalplanen krav om, at landsbyen skal omkranses mod omgivende landskab af en byrand, jf. § 9.2, i tråd med strategi for landsbyer i Kommuneplan 2025 og retningslinjerne i Helhedsplan for Solrød Landsby (vedtaget i 2022). Derudover udpeger lokalplanen bevaringsbestemmelser for større træer med en stammeomkreds på over 80 cm, idet de bidrager til landsbyens karakter jf. § 9.3.



Billederne viser eksempler på landsbyens grønne træk.

Både byrand og genplantning af større træer skal ske med udgangspunkt i beplantningslisten på bilag 5, som angiver hjemmehørende beplantning, som er naturligt forekommende i området.

Beplantningen og større træer langs Solrød Bæk skal ligeledes bevares i et samspil med landsbyens øvrige karakterfulde beplantning.

Anden planlægning

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

Orientering af landsbylaug

I henhold til planlovens § 20 skal Solrød Kommune orientere Solrød Landsbylaug og naboer, forinden eventuelle dispensationer i henhold til planlovens § 19.

Bonusvirkning

En lokalplan, der fastsætter bestemmelser for ejendomme beliggende i landzone, kan indeholde bestemmelser, der erstatter landzonetilladelser med hjemmel i planlovens § 15, stk. 4 - også kaldet bonusvirkning. Bonusvirkningen skal formuleres så specifikt, at det tydeligt fremgår, hvilke forhold der med bonusvirkningen erstatter landzonetilladelsen.

Indeværende lokalplan giver bonusvirkning til omdannelse af gården Solrød Byvej 58 (matr. nr. 10a) til boligformål, boligbebyggelsernes omfang og udseende, renovering, til- og ombygning og genopførelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger, erhvervstyper og miljøpåvirkninger, idet disse forhold udtrykkeligt reguleres i indeværende lokalplan, jf. § 2.3. Dette betyder, at ovenstående forhold ikke kræver landzonetilladelse, men fortsat kan kræve en forudgående byggetilladelse ved ansøgning til Solrød Kommune.

Bonusvirkningen gælder ikke, hvis der i øvrigt dispenseres fra lokalplanen. I disse tilfælde vil der være krav om landzonetilladelse, i det omfang handlingen kræver landzonetilladelse.

Landsplandirektiv Fingerplan 2019

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

Størstedelen af Solrød Landsby er beliggende inden for det 'ydre storbyområde' i Fingerplan 2019, mens Lodden er beliggende inden for det 'øvrige hovedstadsområde'.

Lokalplan 391.14 Solrød Landsby har til formål at revidere det gældende plangrundlag og opdatere de bygningsregulerende bestemmelser ift. nutidige bygningskrav og med respekt for det eksisterende landsbymiljø. Lokalplanen fastholder gårdene i landzone (med og uden landbrugspligt) for at sikre, at de enten kan fortsætte anvendelsen til jordbrugsformål eller overgå til boligformål, når avl- og driftsbygninger ikke længere kan anvendes til landbrugsdriften. Omdannelsen til boligformål giver mulighed for 3 nye boliger på gården Solrød Byvej 58.

Det vurderes, at Lokalplan 391.14 Solrød Landsby ikke medfører ændringer, der er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2019.

Helhedsplan for Solrød Landsby

Byrådet vedtog i 2022 en Helhedsplan for Solrød Landsby med det formål at lave en samlet vision for udviklingen af Solrød Landsby.

Med helhedsplanen for Solrød Landsby sikres det, at den kommende planlægning i form af lokalplaner og kommuneplantillæg ses i en større sammenhæng med den eksisterende landsby, og at ny bebyggelse forholder sig til landsbyens eksisterende kvaliteter.

En helhedsplan er ikke bindende planlægning som f.eks. kommune- og lokalplaner men giver mulighed for en helhedsorienteret blanding af vision og byudvikling. Kommune- og lokalplanlægningen kan derefter sikre visionen, ved at indarbejde dem.

Helhedsplanen for Solrød Landsby udstikker en vision for den fremtidige udvikling af Solrød Landsby, som udmøntes i en række delmål og retningslinjer.

Lokalplan 391.14 Solrød Landsby understøtter helhedsplanen for Solrød Landsby, ved at fastsætte bestemmelser, der sikrer landsbyens præg. Her udpeger lokalplanen et bevaringsområde og bevaringsværdig bebyggelse, som er med til at understøtte og synliggøre landsbyens kulturhistoriske miljø. Dertil fastsætter lokalplanen bestemmelser for nybyggeri samt til- og ombygning med fokus på arkitektonisk kvalitet i respekt for landsbyens bærende karakter, bestemmelser der understøtter en klar afgrænsning mellem landsby og det åbne land, samt bestemmelser der styrker det grønne udtryk i Solrød Landsby.

Her kan du finde [Helhedsplan for Solrød Landsby](#) (vedtaget i 2022).

Solrød Kommuneplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af ramme 391A, 391B, 391E, 391F og 392 i forslag til Kommuneplan 2021. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområderne, men endelig vedtagelse af lokalplanforslaget forudsætter at forslag til Kommuneplan 2025 endeligt vedtages.

Strategi for udvikling af landsbyer

Størstedelen af Solrød Landsby er beliggende inden for byzone, og landsbyen er ikke udpeget som en af kommunens særlige landsbyer. Solrød Landsby rummer dog alligevel en række bevaringsværdier, og lokalplanen udpeger derfor et bevaringsområde for at sikre landsbyens kulturhistoriske værdi.

Landsbyer afgrænsning

Landsbyernes klare afgrænsning ud mod det åbne land skal tilstræbes fastholdt. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der fastholder den semitransparente byrand, som afgrænser Solrød Landsby ud mod det åbne land.

Nybyggeri i landsbyerne

For at sikre landsbyens eget særpræg og kulturhistoriske værdi skal ny bebyggelse i landsbyen udføres med en arkitektonisk kvalitet og variation med øje for stedets karakter. I de bevaringsværdige landsbymiljøer skal nybyggeri opføres med udgangspunkt i og med respekt for den traditionelle arkitektur. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for nybyggeri i landsbyen med afsæt i det omgivende landsbymiljø.

Genanvend eksisterende bygningsmasse

Den historiske udvikling af landsbyerne har medført overskydende bygningsmasser. Her peger Kommuneplan 2025 på, at overskydende bygningsmasser kan anvendes til fællesskabende funktioner. Lokalplanen har til hensigt at skabe en bredere funktionalitet i anvendelsen af Mejerigrunden.

Ubebyggede fællesarealer i landsbyer

Ubebyggede fællesarealer i landsbyen har funktion som et centralt samlingspunkt. Hvis disse arealer bebygges, kan det sløre landsbyens væsentlige karaktertræk og bidrage negativt til det samlede landsbymiljø. Lokalplanen fastholder landsbyens eksisterende ubebyggede fællesarealer.

Generelle rammer

Herudover gælder de generelle rammer, som findes i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. De generelle rammer kan findes i Kommuneplan 2025.

Desuden indeholder kommuneplan 2025 også retningslinjer for skiltning, som danner grundlag for bestemmelser om skiltning i denne lokalplan.

Boligpolitik

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

Denne overordnede målsætning om, at der skal være boliger til alle aldre, både de unge, de ældre og dem midt i mellem, opnår kommunen gennem følgende mål:

- 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, at eksisterende gårde inden for landsbyens afgrænsning kan omdannes til boligformål, og bidrager derved til et mere varieret boligudbud i Solrød Landsby.

Aflysning af lokalplan og deklarationer

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 391.14 Solrød Landsby, ophæves følgende lokalplaner:

- Lokalplan 391.10 Solrød Landsby ophæves i sin helhed.
- Lokalplan 391.11 Ejegården ophæves for matrikel nr. 19rt og 19ru Solrød By, Solrød.
- Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller ophæves for det område som lokalplanområdet omfatter, idet bestemmelsen om forbud mod spillehaller er indarbejdet i nærværende lokalplans § 3.9.
- Lokalplan 704.1 Butiks- og erhvervsskiltning ophæves for det område som lokalplanområdet omfatter, idet bestemmelse om skiltning er indarbejdet i nærværende lokalplans § 8.24.

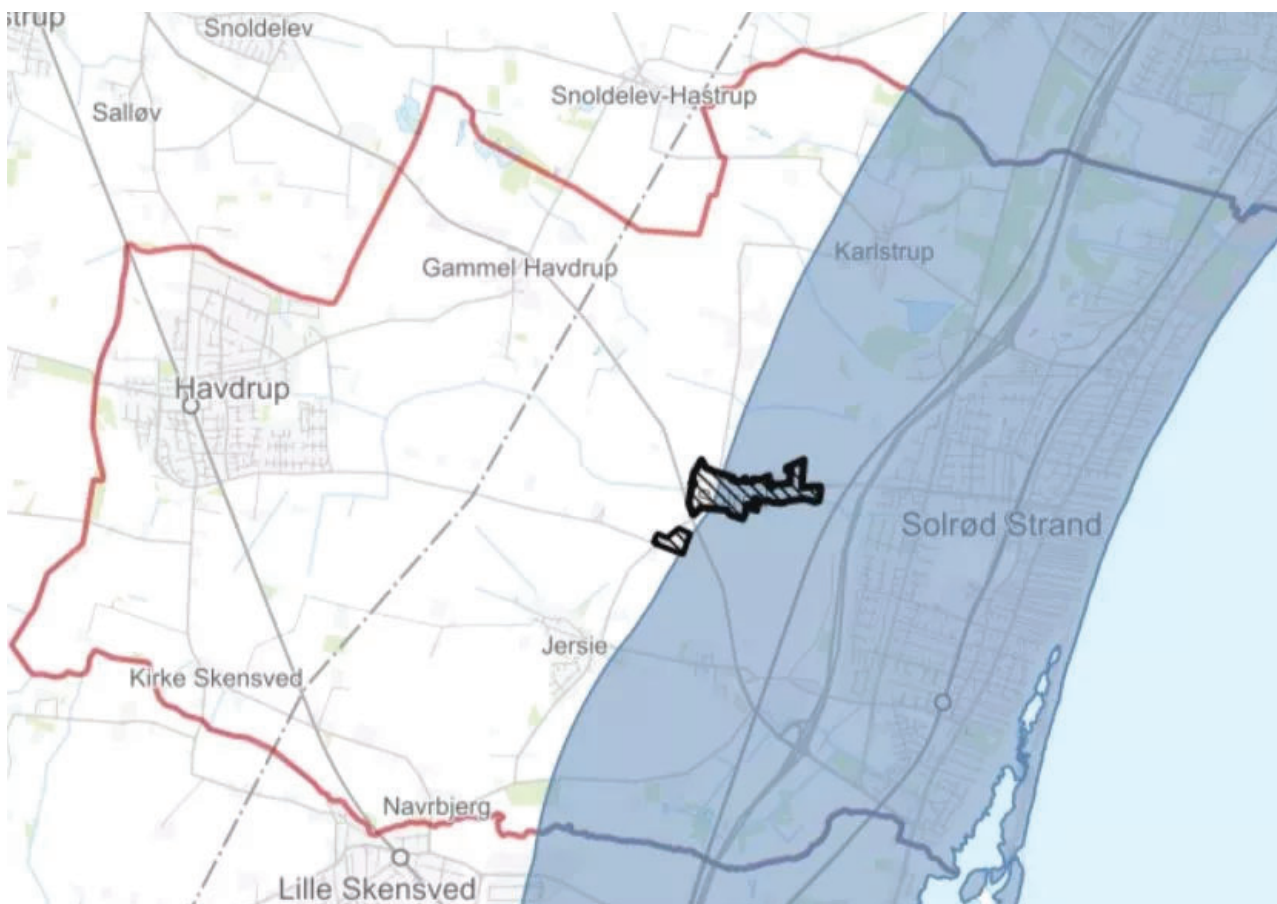
Derudover bortfalder bestemmelserne om byggelinjer i følgende tilstandsservitutter, i det omfang servitutbestemmelserne er uforenelige med lokalplanen

- Tilstandsservitut lyst d. 8. maj 1933 med løbenummer 668-18 aflyses i sin helhed for de matrikler der er omfattet af nærværende lokalplan, da servitutbestemmelsen er uforenelig med lokalplanen.
- Tilstandsservitut lyst d. 13. august 1940 med løbenummer 2254-18 aflyses i sin helhed for de matrikler der er omfattet af nærværende lokalplan, da servitutbestemmelsen er uforenelig med lokalplanen.
- Tilstandsservitut lyst d. 28. november 1961 med løbenummer 20599-18 punkt 2 bortfalder ved vedtagelsen af nærværende lokalplan, da servitutbestemmelsen er uforenelig med lokalplanen.
- Tilstandsservitut lyst d. 6. februar 1964 med løbenummer 2105-18 §4, punkt A bortfalder ved vedtagelsen af nærværende lokalplan, da servitutbestemmelsen er uforenelig med lokalplanen

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger delvist inden for kystnærhedszonen. Inden for den omfattede del, skal der redegøres for lokalplanens eventuelle visuelle konsekvenser.

Lokalplan 391.14 Solrød Landsby giver mulighed for boligbebyggelse i 1,5 etage og med en maksimal højde på 8 meter. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil medføre en visuel ændring set fra kysten (Køge Bugt). Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km fra kysten og afskærmes af anden bebyggelse og beplantning mellem kyst og lokalplanområde.



Kort med angivelse af kystnærhedszonen (blå markering) i Solrød Kommune. Den sorte skraverede del er lokalplanområdet.

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. 2 km (Ølsemagle Strand og Staunings Ø) og ca. 2 km (Gl. Havdrup Mose). Planområdet er ikke forbundet eller tilknyttet Natura 2000-områderne, og sammen med afstanden vurderes det, at realisering af planen ikke vil påvirke Natura 2000-områderne. Resultatet af screeningen medfører, 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.

Området som lokalplanen omfatter, anvendes i dag til blandet bolig og erhverv, og består mestendels af bebyggelse og befæstede arealer samt mindre grønne arealer i form af fælles rekreative områder, kirkegård og private haver. Der er således ingen naturarealer og beplantninger af væsentlig udstrækning eller lignende inden for landsbyens afgrænsning.

Der er registreret 5 arter af flagermus, herunder bredøret-, brun-, skimmel-, dværg- og sydflagermus. Der er ikke kendskab til, om området benyttes af flagermus til enten fødesøgningsområde langs bebyggelsen, eller at bygningerne benyttes som overvintrings- eller sommerresidens. Lokalplanen forudsætter hverken nedrivning af bebyggelse eller fældning af træer og ændrer således ikke på det eksisterende miljø i landsbyen. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke medfører en ændring, der forringer flagermusenes fødesøgningsområde eller levesteder.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser, 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. Lokalplan 391.14 Solrød Landsby vurderes ikke at være i strid med dette.

Byens andre funktioner

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

Detailhandel

Lokalplanområdet dækker Solrød Landsby. Ifølge kommuneplan 2025 må der inden for hver af kommunens landsbyer placeres butikker til områdets forsyning på max 250 m² pr. butiksenhed og i alt max 250 m² samlet inden for den enkelte landsby.

Gårdbutikker på eksisterende gårde i landzone administreres fortsat efter planlovens landzonebestemmelser, jf. planlovens §§ 34-38.

Støj

Solrød Landsby er placeret mellem Roskildevej mod vest og Køge Bugt motorvejen samt Ringstedbanen mod øst. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje (vejledning nr. 4/2007) og bygningsreglementets krav om lydforhold skal overholdes, jf. lokalplanens § 11.1.

Den forhenværende Lokalplan 391.10 Solrød Landsby (aflyst ved vedtagelsen af denne lokalplan), indeholdt en mulighed for opsætning af faste støjafskærmende hegn i en højde af 1,8 meter langs Solrød Byvej og Yderholmvej. Denne mulighed er ikke videreført, da det ikke støjmæssigt er en fordel og har en negativ indvirkning på landsbymiljøet.

Vand og varme

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

Solrød Kommune har godkendt Solrød Fjernvarmes plan for udbygning med fjernvarme til alle eksisterende gasforsynede områder, herunder også Solrød Landsby. Det fremgår af udbygningsplanen pr. januar 2025, at Solrød Fjernvarme forventer at kunne udbygge lokalplanområdet med fjernvarme i 2027/2028.

Ejendommene i lokalplanområdet har 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

Som led i kommunens klimatilpasningsplan ønsker Solrød Kommune at mindske overbelastning af kommunens regnvandskloakker, vandløb og søer for at forebygge oversvømmelser. Befæstelsesgraden inden for lokalplanområdet skal overholde den til enhver tid gældende spildevandsplan for Solrød Kommune. Her kan du også finde den aktuelle befæstelsesgrad for den specifikke arealanvendelse.

Befæstelsesgraden er både et udtryk for hvor meget regnvand, der forventes at blive afledt til afløbssystemet (afløbskoefficienten), og for den maksimale del af arealet, der må befæstes og dermed aflede regnvand til kloaksystemet. Vand fra området håndteres jævnt før den til enhver tid gældende spildevandsplan for Solrød Kommune.

Jordhåndtering og jordforurening

En stor del af lokalplanområdet ligger i områdeklassificeret areal, hvor der er krav om analyser. Der er registreret jordforurening på vidensniveau 1 på matr. nr. 19b og jordforurening på vidensniveau 2 på matr. nr. 19b, 16b og 16d alle af Solrød By, Solrød.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktivitet på arealet eller aktivitet på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Jord skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommen, men flytning af jord kan ske i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Genanvendelse af lettere forurenede jord i lokalplanområdet kræver tilladelse fra Solrød Kommune.

Kollektiv trafik

Solrød Landsby busbetjenes pr. januar 2025 via busrute 215 og 220. For hver retning er der to busstoppesteder fordelt i landsbyen. Bus 215 kører mellem Hvalsø st. og Solrød Strand st. Bus 220 kører mellem Trekroner Øst og Solrød Strand st.

Solrød Landsby er beliggende ca. 2,5 km. fra Solrød Strand Station med S-tog og busholdeplads.

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.

Solrød Kirke

Centralt i Solrød Landsby ligger Solrød Kirke, som er omfattet af en kirkebyggelinje. Her er det inden for 300 meter fra Solrød Kirke ikke tilladt at opføre bebyggelse, der overstiger en højde på 8,5 meter, jf. naturbeskyttelseslovens § 19.

Derudover er Solrød Kirke og området omkring omfattet af en fredning, der skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse, der kan virke skæmmende for Solrød Kirke og den tilhørende kirkegård.

Fortidsminder

I den østlige del af lokalplanområdet ligger en gravhøj fra oldtiden. Dette fortidsminde er omfattet af en beskyttelseslinje på 100 m., jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Beskyttelseslinjen skal sikre fortidsmindernes værdi som landskabselement, og der skal tages særligt hensyn til de arkæologiske lag, som findes i nærheden.

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.

Solrød Bæk

En kort strækning af Solrød Bæk løber gennem lokalplanområdet. Solrød Bæk er omfattet af Regulativ for Solrød Bæk, hvori der fastlægges retningslinjer for hvor tæt på Solrød Bæk der kan bebygges. Det gældende regulativ for Solrød Bæk kan findes på Solrød Kommunes hjemmeside.

Miljøforhold

Miljømæssige forhold

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.

Lokalplan 391.14 Solrød Landsby ændrer ikke væsentligt på de overordnede forhold inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er allerede udbygget, og lokalplanen medfører ikke væsentlige ændringer i den eksisterende landsby. Det er derfor Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screeningen" af forslag til lokalplan 391.14 Solrød Landsby ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

[Se resultatet af screeningen 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.

[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

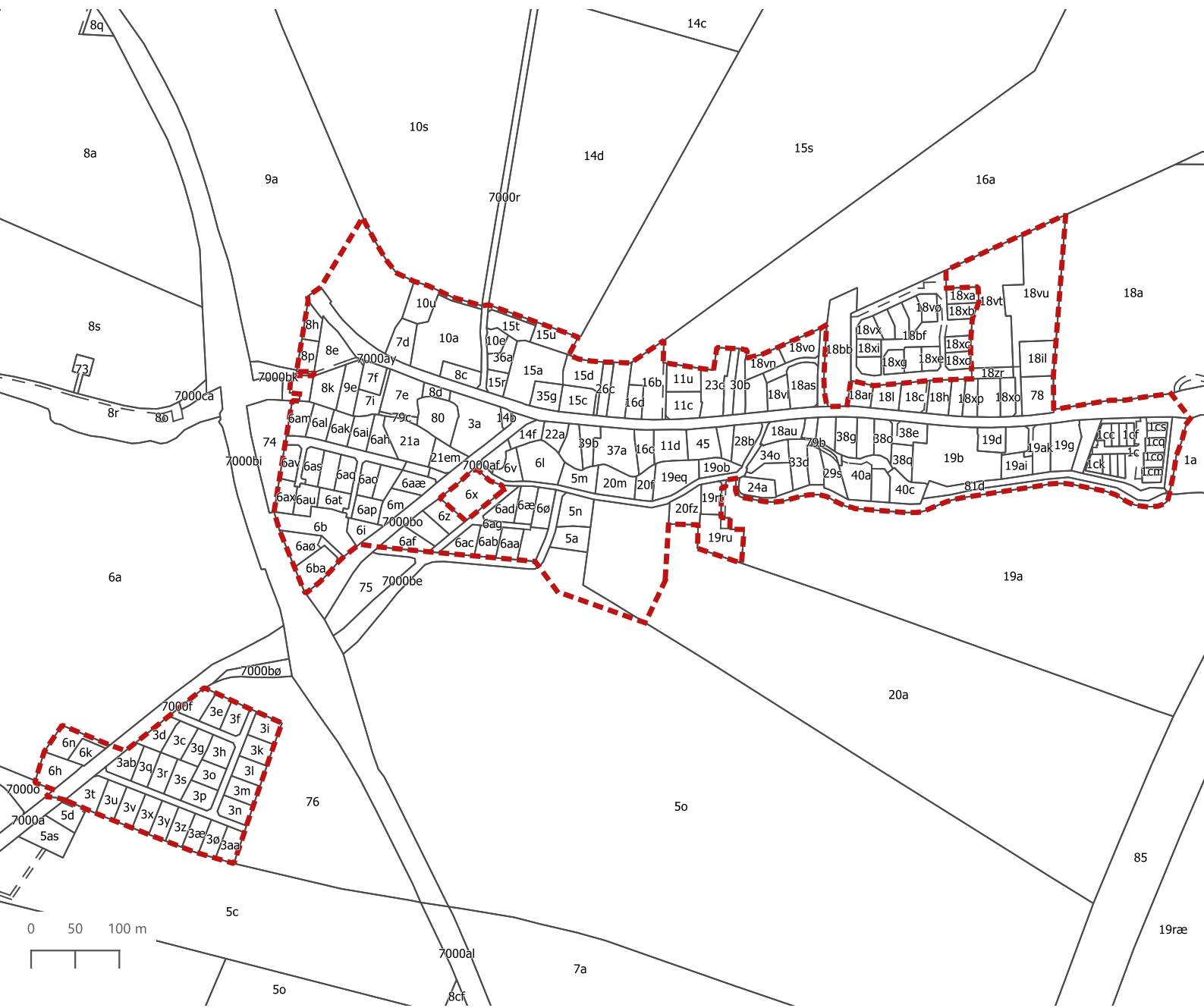
Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort eller MobilePay i Klageportalen.

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.

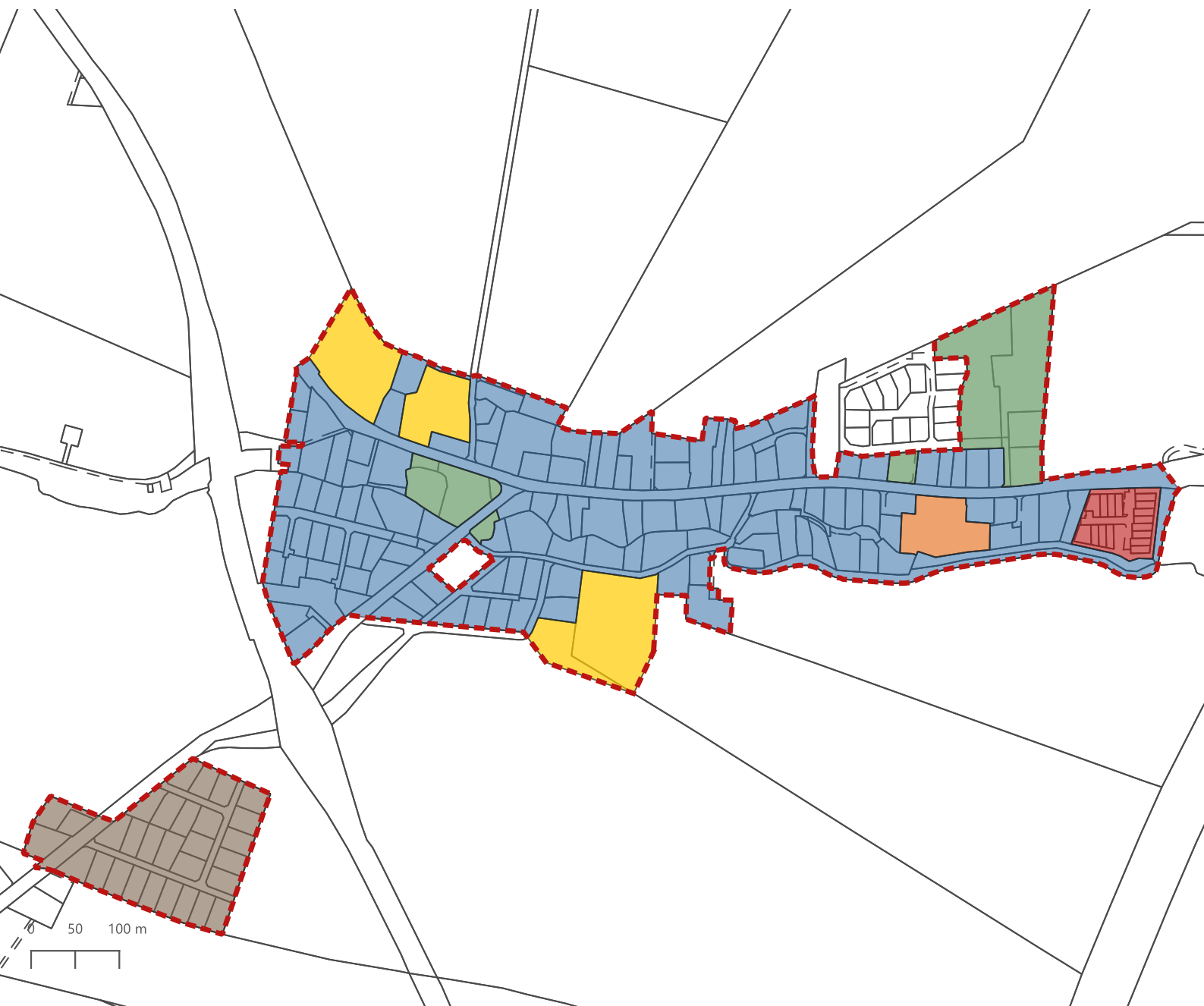
Kortbilag 1: Matrikelkort



Signaturforklaring

-  Plangrænse for lokalplan 391.14
-  Matrikelskel m. matrikelnummer

Kortbilag 2: Fremtidige forhold - Delområder



Signaturforklaring



Afgrænsning af lokalplan 391.14

Delområder



Delområde I - Solrød Landsby



Delområde II - Lodden



Delområde III - Gartnerigrunden



Delområde IV - Landbrugsejendomme

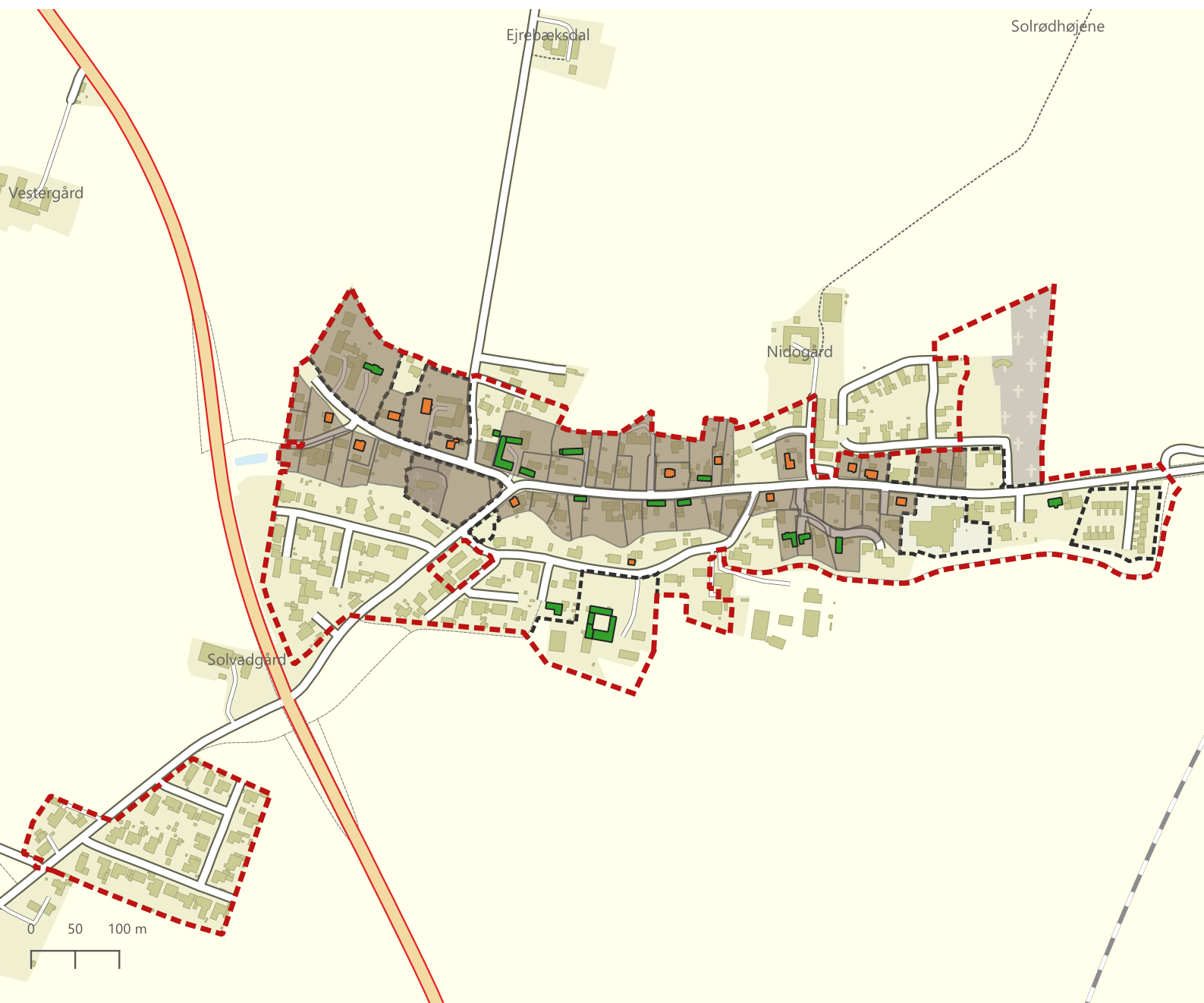


Delområde V - Offentlige områder



Delområde VI - Mejerigrunden

Kortbilag 3: Fremtidige forhold - Bevaringsforhold



Signaturforklaring

-  Afgrænsning af lokalplan 391.14
-  Delområde afgrænsning

-  Udpeget bevaringsområde
- Bevaringsværdige bygninger
 -  Gruppe A, Længehuse
 -  Gruppe B, Byhuse

Bilag 4

Stilblad for den bevaringsværdige bebyggelse

Dette stilblad henvender sig til ejerne af en bevaringsværdig ejendom i Solrød Landsby, og er optaget som et bilag til Lokalplan 391.14. Stilbladet indeholder en beskrivelse af de karakteristiske og typiske kendetegn for den bevaringsværdige bebyggelse i landsbyen, og giver forslag til, hvordan disse kendetegn kan bevares og forstærkes. De bevaringsværdige bygninger er underlagt en kompetencenorm, der betyder, at alle udvendige ændringer skal tillades af Solrød Kommune, jf. lokalplanens § 7.1 og § 8.1.

Stilbladet anvendes som et værktøj ved Solrød Kommunes sagsbehandling af byggesager på bevaringsværdige bygninger i Solrød Landsby, og kan samtidig anvendes som inspiration og vejledning for den enkelte ejer. Det er således kommunens håb, at stilbladet kan medvirke til at skabe opmærksomhed og interesse om bygningskulturarven i Solrød Landsby.

Når man vedligeholder eller ombygger sit bevaringsværdige hus, bør bygningernes proportioner fastholdes såvel i bygninger som i proportionering af vinduer, døre, m.m.

De bevaringsværdige bygninger i Solrød Landsby opdeles i to kategorier: Gruppe A (ældre lænehuse af 'Hedebostilen') og Gruppe B (byhuse af 'Bedre Byggeskik'). Gruppe A er markeret med grøn i nedenstående kort og gruppe B er markeret med orange. Udpegningen af bevaringsværdige bygninger kan findes i lokalplanens § 2.5 og i kortbilag 3.

Bevaringsværdige bygninger i gruppe A består af gamle landarbejderhuse, der karakteriseres som lænehuse af 'Hedebostilen', som historisk er den karakteristiske byggestil for denne del af Sjælland. Bevaringsværdige bygninger i gruppe B består af byhuse fra andelstiden (1900-1940) og kan karakteriseres som 'Bedre Byggeskik'.



Kortet viser placeringen af de udpegede bevaringsværdige bygninger i Solrød Landsby. Bygninger markeret med grøn består af gruppe A (lænehuse), mens bygninger markeret med orange består af gruppe B (byhuse).

Gruppe A, Længehuse

Længehusene i Solrød Landsby er den traditionelle byggestil, og bindingsværkshusene kan karakteriseres som *Hedebostil*. De fleste længehuse er ofte kendetegnet ved et forholdsvist beskedent omfang og fremtoning med en lavere taghøjde og mindre husdybde end det meste nutidige byggeri. Udtrykket er ofte enkelt og anonymt og er snarere et konstruktionsprincip end en arkitektonisk stilart.



Længehuset er karakteriseret ved en enkel og rytmisk facadeinddeling med vinduer, der er højere end de er brede, og som fremtræder som huller i murværk uden større glaspartier. Tagformen er typisk et saddeltag med et lille tagudhæng, opført i strå eller tegl. Vinduerne er typisk tofløjede med sprosser eller af dannebrogstypen. Tagkviste følger husets regelmæssige facadeinddeling.



Gruppe B, Bedre Byggeskik

Byhusene i Solrød Landsby er opført i andelstiden fra omkring 1900–1940, og kan karakteriseres som *Bedre Byggeskik*. Byhuset er en videreudvikling af længehuset, og er ofte kendetegnet ved enkle og præcist velproportionerede bygninger. Byhuset har typisk en kompakt rektangulær eller kvadratisk grundform.

Facaden, tag og vinduer er nøje afpasset husets dimensioner og en indbygget visuel balance. Husets opdeling er taktfast med gennemgående vandrette og lodrette linjer og få men præcist placerede dekorative elementer såsom gesimser, forbandter eller hoveddøre. Bygningsdele som karnapper, udestuer og frontkviste er også meget brugte. Kvistene er få og ikke særligt store. Vinduerne er ofte af dannebrogstypen eller udført med sprosser.



Renovering

Ved renovering af et bevaringsværdigt hus bør man sætte sig ind i bygningens oprindelse og huske på, at de er opført under beskedne forhold med traditionelle og holdbare materialer. Renovering og udskiftning af bygningsdele bør derfor kun foretages, hvis det er nødvendigt og i så fald udføres i overensstemmelse med bygningens stil og alder. Eksempelvis kan løft af et tag i forbindelse med renovering/isolering eller udskiftning af vinduer til en vinduestype, der afviger fra den originale, ændre bygningens oprindelige udtryk og forringe bygningens bevaringsværdi.



Tilbygning

Tilbygning til bevaringsværdige huse kan opføres, såfremt de ikke fremstår dominerende i forhold til den samlede bebyggelse. De eksisterende bevaringsværdige bygninger, skal til stadighed kunne ses i kernen af det samlede byggeri.

Tilbygninger skal i byggestil tilpasses det eksisterende byggeri. Rytmen fra de eksisterende bevaringsværdige bygninger, f.eks. placeringen af vinduer, døre og andre bygningsdetaljer, bør kunne genfindes i tilbygninger.

Facader

Facader i landsbyen er traditionelt opført i enkle materialer som tegl og træ, gerne overkalket eller malet. På bindingsværksbygninger har både mur og bindingsværk været kalket i den samme farve, som på denne egn har været hvid eller lys gul.

Bygningsdetaljer i facaden, som f.eks. murede gesimser, hjørnelicener og forbandter bør fastholdes.



Vinduer

Vinduerne i landsbyen er traditionelt udformet som højformat med to sidehængte rammer med større eller mindre sprosseopdeling. Dette er et karakteristisk træk ved landsbyens bevaringsværdige huse, som bør fastholdes ved udskiftning til nye vinduer.

Såfremt bredden af en vinduesåbning er større end højden, bør vinduet opdeles i enten fag eller med sprosser.



Tage

Tagene har oprindeligt udgjort store, rolige flader uden kviste og ovenlys. På de yngre byhuse har det dog været almindeligt med en kvist eller to, ofte udformet som en gavlkvist. På længehusene har tagene været dækket af materialer som strå eller røde tegl. Senere er der kommet andre materialer til i form af cementtagsten og tagpap.

De rolige tagflader bør søges fastholdt, men med mulighed for at etablere kviste og ovenlys af hensyn til behovet for at inddrage tagetagerne til beboelse - se nedenstående tekstboks for etablering af kviste og ovenlys.

Kviste og ovenlys

Ved valg af kvisttype bør der tages hensyn til husets alder og stilart samt det anvendte tagmateriale. Udformningen af kviste og ovenlys bør udføres så, den enkelte bygning bevarer et harmonisk udtryk, ved at de bedst muligt tilpasses bygningens proportioner og arkitektur.

Kviste og ovenlys bør følge husets rytmiske facadeinddeling, særligt i forhold til placering af vinduer og døre i stueetagen.



Bilag 5: Beplantningsliste

Beplantningsliste for byrand og større træer jf. lokalplanens §§ 9.2 - 9.3.

Beplantningslisten tager udgangspunkt i hjemmehørende arter som forekommer naturligt i området omkring Solrød Landsby¹.

Større træer:

Ask (*fraxinus excelsior*)
Bævreasp (*populus tremula*)
Bøg (*fagus sylvatica*)
Rødel (*alnus glutinosa*)
Småbladet lind (*tilia cordata*)
Spidsløn (*acer platanoides*)
Stilkeg (*quercus robur*)
Storbladet elm (*ulmus glabra*)
Storbladet lind (*tilia platyphyllos*)
Ær (*acer pseudoplatanus*)



Buske og mindre træer:

Dunbirk (*betula pubescens*)
Fuglekirsebær (*prunus avium*)
Skovabild (*malus sylvestris*)
Skovfyr (*pinus sylvestris*)
Vortebirk (*betula pendula*)
Alm. røn (*sorbus aucuparia*)
Alm. hvidtjørn (*crataegus laevigata*)
Alm. hyld (*sambucus nigra*)
Alm. hæg (*prunus padus*)
Benved (*euonymus europaeus*)
Dunet gedeblad (*lonicera xylosteum*)
Engriflet hvidtjørn (*crataegus monogyna*)
Femhannet pil (*salix pentandra*)
Hassel (*corylus avellana*)
Hunderose (*rosa canina*)
Koralhvidtjørn (*crataegus rhipidophylla*)
Kvalkved (*viburnum opulus*)
Rød kornel (*cornus sanguinea*)
Seljepil (*salix caprea*)
Slåen (*prunus spinosa*)
Vrietorn (*rhamnus cathartica*)
Æblerose (*rosa rubiginosa*)
Enebær (*juniperus communis*)
Tørst (*frangula alnus*)
Gråpil (*salix cinerea*)
Øret pil (*salix aurita*)

¹<https://plantevalg.dk>