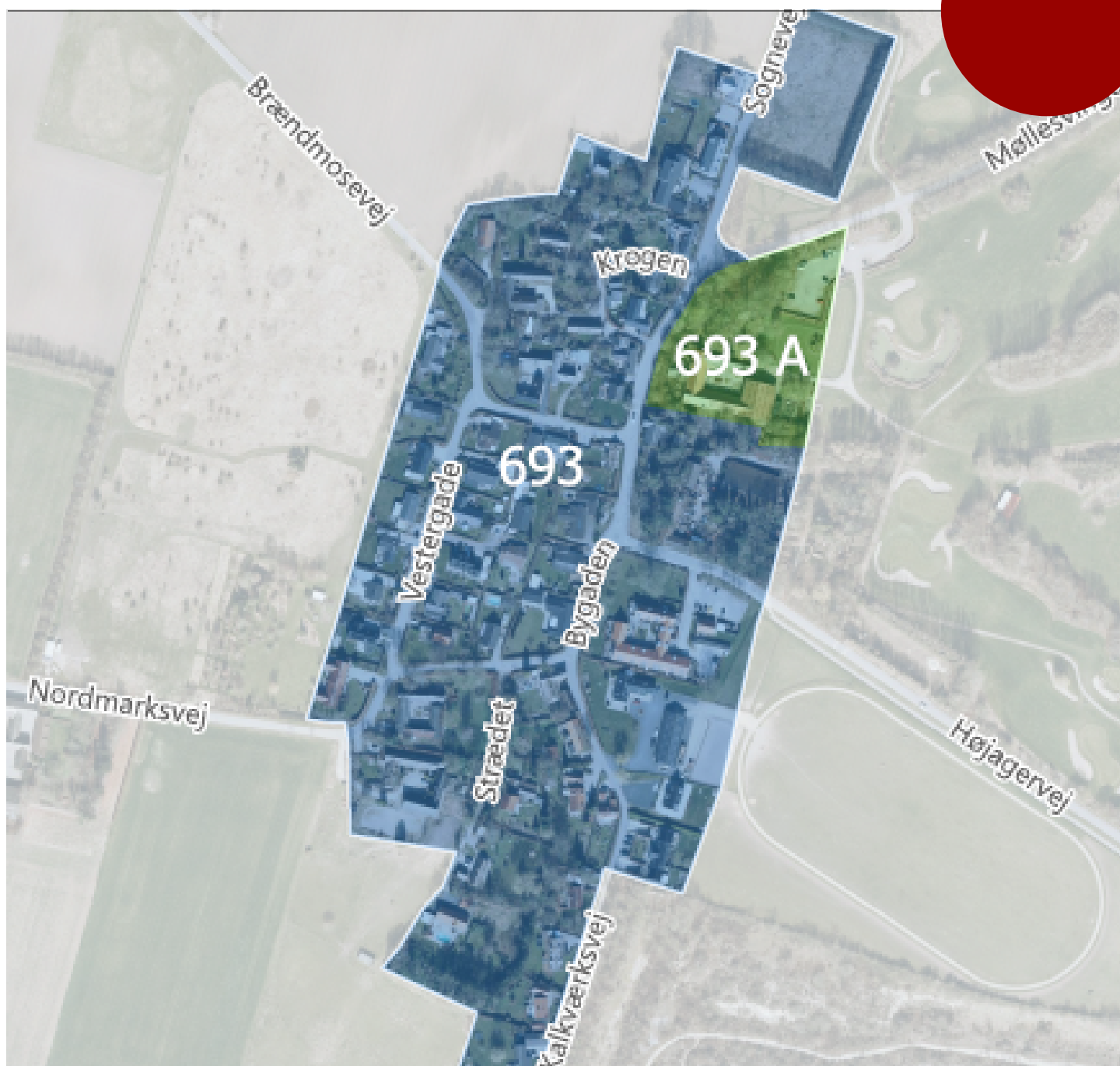


Tillæg nr. 2

Karlstrup Landsby og Solrød Golf

Tillæg til Solrød Kommuneplan 2025. Forslag i høring fra den 6. oktober 2026 til den 1. december 2026.



Tillæg nr. 2 - Karlstrup Landsby og Solrød Golf

Baggrund og formål

Solrød Kommune har udarbejdet forslag til Lokalplan 693.3 Karlstrup Landsby, som skal sikre og videreudvikle Karlstrup Landsbys særlige kulturhistoriske, arkitektoniske og landskabelige værdier.

I forbindelse med lokalplanarbejdet er det konstateret, at ramme 693 for Karlstrup Landsby bør justeres, så den følger matrikelskel, hvor det giver mening og derved får samme afgænsning som landsbyen og det nye forslag til lokalplan 693.3. Samtidig er det konstateret at den del af lokalplanområdet, som omfatter Solrød Golf på matr. nr. 8a, ikke længere er omfattet af en kommuneplanramme, da rammerne for det åbne land/landområder blev afløst i 2009 (efter den tidligere lokalplans (693.2) vedtagelse). For at skabe overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan udarbejdes derfor dette kommuneplantillæg.

Tillægget omfatter således en justering af ramme 693 samt en ny selvstændig kommuneplanramme nr. 693 A, for den del af lokalplanområdet, der anvendes til Solrød Golf og tilhørende bygninger og friarealer.

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er:

1. at ajourføre ramme 693:

- at justere afgrænsningen af rammen,
- at justere bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse (omdannelse af eksisterende gårde).

2. at fastlægge en kommuneplanramme for Solrød Golf:

- at fastholde områdets anvendelse til rekreative formål,
- at understøtte bevaringen af Karlstrup Landsbys kulturmiljø,
- at sikre de bevaringsværdige bygninger samt bevaringsværdig natur inden for området,
- at bevare områdets grønne karakter og landskabelige sammenhæng med det omkringliggende åbne land.

Offentlig høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 2 - Solrød Golf, Karlstrup Landsby sendes (sammen med forslag til lokalplan 693.3 Karlstrup Landsby) i offentlig høring i perioden fra den 6. oktober 2026 til den 1. december 2026. Du skal derfor sende dit høringssvar, så det er kommunen i hænde senest den 1. december 2026.

Du kan enten bruge formularen "Giv din mening" i den digitale version af kommuneplantillægget eller sende dit høringssvar til cbb@solrod.dk.

Tilmeld dig til borgermøde

Der afholdes borgermøde om planforslagene den 4. november 2026 kl. 19.30 i Hjerterummet, Solrød Idrætscenter, Tingsryds Allé 4. 2860 Solrød Strand. Af hensyn til planlægningen af mødet skal tilmelding ske ved at sende en mail til cbb@solrod.dk senest den 29. oktober 2026. I emnefeltet skrives "Tilmelding til borgermøde om Karlstrup Landsby". Ved tilmelding skal antal deltagere oplyses.

Redegørelse

I forbindelse med revisionen af plangrundlaget for Karlstrup Landsby (Lokalplan 693.3) er Solrød Kommune blevet opmærksom på, at lokalplanens delområde IV (Følhøjgård/Solrød Golf) ikke længere er omfattet af en kommuneplanramme. Tidligere var Følhøjgård/Solrød Golf omfattet af en ramme i det åbne land, men denne blev aflyst med kommuneplanen og de nye retningslinjer for det åbne land i 2009. For at sikre overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan fastlægges derfor med dette tillæg en ny kommuneplanramme, 693.A, for ejendommens andel inden for landsbyens afgrænsning.

Området udlægges som en selvstændig ramme, da anvendelsen til rekreative formål og golfanlæg adskiller sig fra den øvrige landsbys anvendelser. Den selvstændige ramme skal samtidig sikre, at området også fremadrettet kan anvendes til golfrelaterede fritids- og foreningsformål, og at de kulturhistoriske, landskabelige og rekreative værdier knyttet til ejendommen fastholdes.

Solrød Golf er beliggende i den nordøstlige del af Karlstrup Landsby og udgør en integreret del af landsbyens kulturmiljø og historiske struktur.

Området rummer blandt andet den tidligere landbrugsejendoms stuehus, som i forslag til Lokalplan 693.3 Karlstrup Landsby er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse. Ejendommen indgår samtidig i det udpegede bevaringsområde for Karlstrup Landsby og bidrager sammen med den øvrige bevaringsværdige bebyggelse i landsbyen til fortællingen om landsbyens historiske udvikling og særlige identitet.

Kommuneplantillægget ændrer ikke områdets eksisterende anvendelse, men fastlægger de planmæssige rammer for den fortsatte anvendelse af ejendommen til rekreative formål i form af golfanlæg med tilhørende klub- og servicefaciliteter.

Tillægget understøtter samtidig bevaringen af områdets landskabelige kvaliteter. De eksisterende grønne arealer og den karakteristiske beplantning omkring golfklubbens hovedbygning skal fortsat bidrage til den visuelle overgang mellem landsbyen og det åbne land og understøtte områdets grønne karakter.

Solrød Kommune har vurderet, at der samtidig med udlæg af den nye ramme (693A) bør foretages en mindre justering i afgrænsningen af ramme 693, så denne følger landsbyens naturlige afgrænsning og eventuelt matrikelstel, hvor det giver mening i landsbyen. Derudover reduceres bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse, så det stemmer overens med mulighederne for omdannelse af eksisterende gårde i landsbyen.

Tillægget medfører ikke ændret zonestatus.

Ændringer med dette kommuneplantillæg

Med dette kommuneplantillæg opdateres afgrænsningen for den eksisterende ramme 693, så rammen følger matrikelskel, hvor det giver mening, og bebyggelsesprocent for tæt-lav reduceres. Derudover udlægges en ny ramme (693 A), da området (Solrød Golf) ikke længere er rammeplanlagt.



Derudover er der ikke foretaget ændringer i kommuneplanen.

Miljøforhold

Der er gennemført en screening af lokalplan 693.3 Karlstrup Landsby med nærværende kommuneplantillæg efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 1.

Kommuneplantillægget justerer afgrænsningen af en eksisterende ramme 693, så den følger matrikelskel, hvor det er muligt (mindre justeringer) og fastlægger en ny kommuneplanramme 693 A for et eksisterende golfanlæg, der ligger indenfor lokalplanens afgrænsning. Tillægget medfører ikke ændret arealanvendelse, ændret zonestatus eller nye arealudlæg.

På baggrund af screeningen vurderer Solrød Kommune, at planforslagene ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Grundvandsbeskyttelse

Ændringen omfatter et område der ligger inden for et område, hvor der skal tages hensyn til grundvand og 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.

Ændringerne med kommuneplantillæg 2 vurderes ikke at medføre arealanvendelse, der i sig selv udgør en væsentlig risiko for grundvandet. Ved konkrete projekter skal gældende regler om nedsivning, afledning, jordhåndtering og miljøbeskyttelse overholdes.

Natura 2000-områder

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. 2,5 km (Gl. Havdrup Mose) og ca. 3,5 km (Ølsemagle Strand og Staunings Ø) fra Karlstrup Landsby. Planområdet er allerede bebygget, og det vurderes ikke at afgrænsningens små justeringer samt den nuudlagte ramme vil påvirke Natura 2000-områderne og der skal derved ikke foretages en egentlig Natura 2000 konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

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.

Der er umiddelbart udenfor landsbylokalplanområdet (mod vest) fundet Stor vandsalamander i en §3-udpeget sø. Derudover er der i Karlstrup Kalkgrav sydøst for lokalplanområdet fundet Grøn frø, Markfirben og Stor vandsalamander.

Kommuneplantillægget giver ikke nye muligheder for bebyggelse eller andre forstyrrende installationer i forhold til de registrerede Bilag IV-arter udenfor planområdet.

Afgørelse om miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter jf. lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Ud fra "screeningen" beslutter Byrådet, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Kommuneplantillæg nr. 2 justerer enkelte forhold i forhold til afgrænsning af rammeområde 693 og udlægger en ny ramme for et tidligere rammeplanlagt område der allerede er bebygget. Tillægget ændrer ikke væsentligt på de overordnede forhold, da der ikke muliggøres en væsentlig udvikling i området. Det er derfor Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screeningen" af Forslag til kommuneplantillæg nr. 2 for Karlstrup Landsby og Solrød Golf ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Se klagevejledning for Byrådets afgørelse om miljøvurdering under klagevejledning.

Klagevejledning

Eventuelle bemærkninger eller indsigelser skal i stedet fremsendes til kommunen inden for høringsfristen.

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget, vil der blive offentliggjort en meddelelse herom.

Det er først på dette tidspunkt, at der kan klages til Planklagenævnet, og kun over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Klage skal i så fald indgives via den digitale klageportal på <https://kpo.naevneneshus.dk/>.

Klagefristen er 4 uger fra den dato, hvor den endelige vedtagelse er offentliggjort, jf. Planlovens § 60, stk. 1.

[Se klagevejledning her.](#)

Se også afsnit om miljøforhold for klagevejledning vedrørende afgørelse om miljøvurdering.

Retsvirkninger for kommuneplantillægget

Efter planlovens § 17, stk. 1, må Byrådet fra offentliggørelsen af kommuneplantillægget ikke træffe afgørelser eller meddele tilladelser, der kan foregribe den endelige planlægning.

Det betyder, at der ikke må meddeles tilladelser eller dispensationer, som er i strid med forslaget, medmindre det vurderes, at forslaget åbenbart ikke vil blive endeligt vedtaget i sin nuværende form.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil kommuneplantillægget er endeligt vedtaget — dog højst ét år fra offentliggørelsesdatoen, jf. planlovens § 17, stk. 1.

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget og offentliggjort, træder dets ændringer i stedet for de hidtidige bestemmelser i kommuneplanen, jf. planlovens § 11 b og § 30.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

693 A - Solrød Golf, Karlstrup Landsby

693 - Karlstrup Landsby

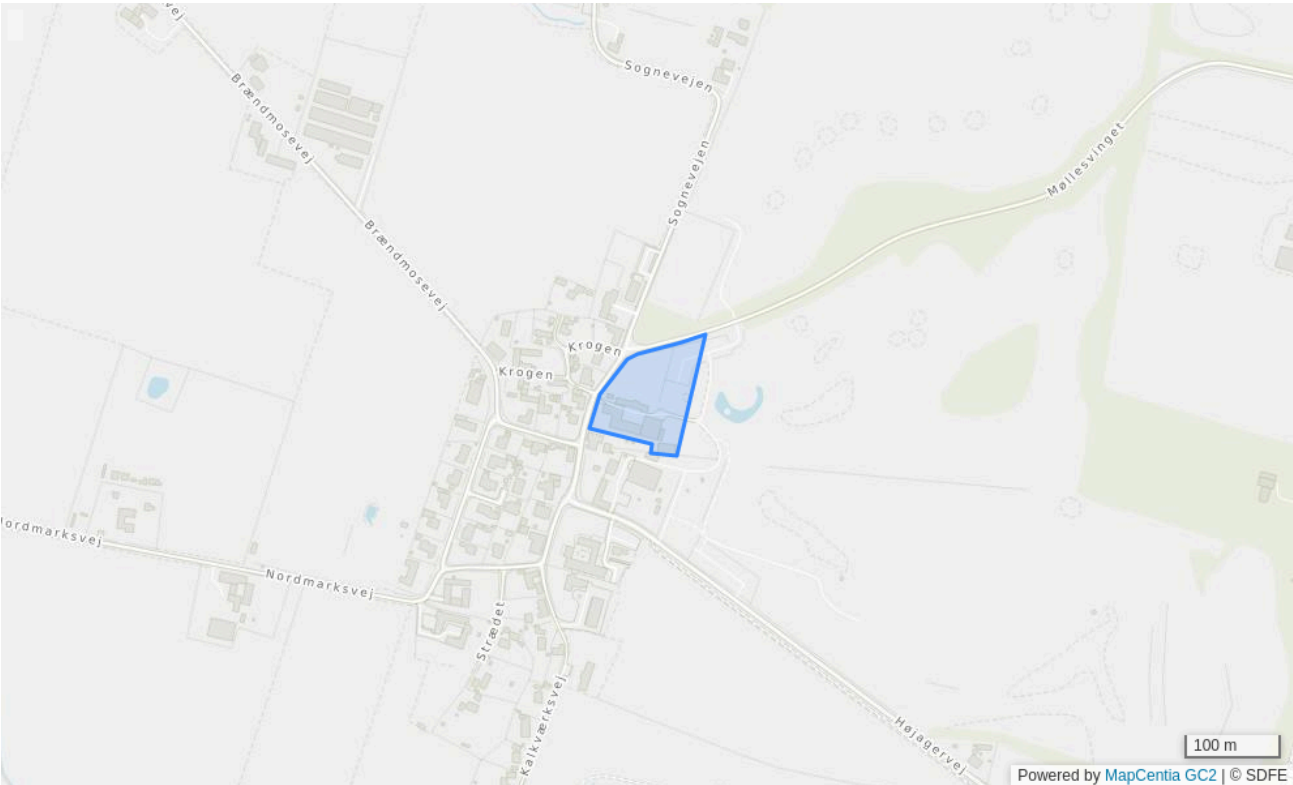
Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

693 - Karlstrup Landsby

Nye rammer

Følgende rammeområder bliver udlagt ved tillæggets endelige vedtagelse:

693 A - Solrød Golf, Karlstrup Landsby



Rammeområde nr.

693 A

Rammeområdets navn

Solrød Golf, Karlstrup Landsby

Generel anvendelse

Rekreativt område

Specifik anvendelse

Golfbaneanlæg

Bebyggelsesprocent

25% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. bygningshøjde

8 m

Max. antal etager

1.5

Bevaringsværdig beplantning

Regnvands- og klimaanlæg

Fremtidig zonestatus

Landzone

Max. bebyggelsesprocent (%)

25% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max antal etager

1.5

Max højde (m)

8

Udstykningsforbud

Der må ikke udstykkes nye ejendomme inden for rammeområdet

Rammetekst Generelle Anvendelsesbestemmelser

Golfbane med tilhørende klubfaciliteter. Ved behov kan der etableres klimatilpasningsanlæg (fx regnvandsbassiner).

Bebyggelsen

Bevaringsværdig bebyggelse inden for området skal sikres gennem lokalplanlægning.

Opholds- og friarealer

Der er bevaringsværdig beplantning inden for rammeområdet, som skal sikres bevaret gennem lokalplanlægning. Ligeledes skal større træer sikres.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres.

Detailhandel:

Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butikformål (nybyggeri og omdannelse) inden for rammeområderne 693 og 693 A tilsammen.

Rammen er ikke kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der er dog mulighed for at etablere klimatilpasningsforanstaltninger.

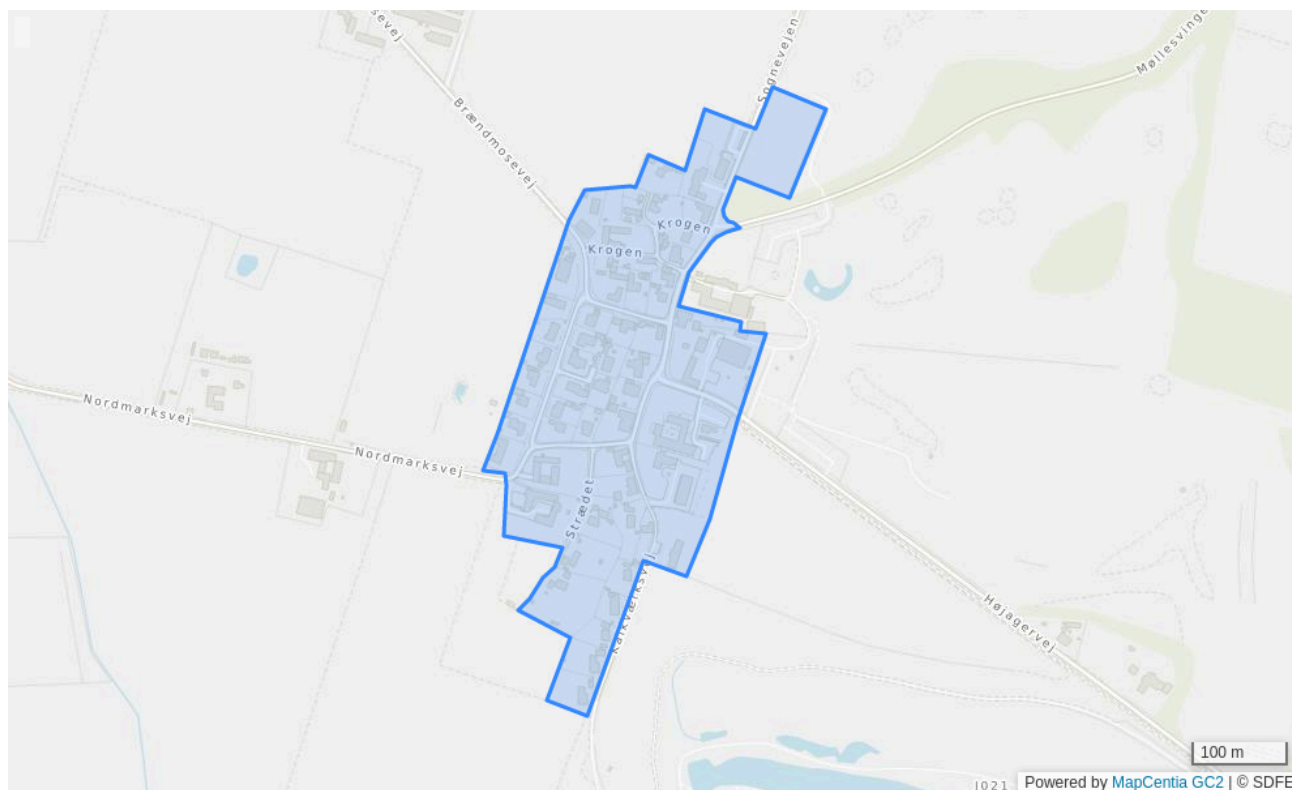
Særlige forhold

Butikker – Enkelt areal for butikker: 250 [m²] – Samlede areal for butikker: 250 [m²]

Fremtidig zonestatus

Landzone

693 - Karlstrup Landsby



Rammeområde nr.

693

Rammeområdets navn

Karlstrup Landsby

Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Landsbyområde

Regnvands- og klimaanlæg

Jordbrugsområde

Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus

Landzone

Max antal etager

1.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker - til lokalområdets forsyning - og ikke generende erhvervstyper. Landbrugspligtige gårde kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.

Bebyggelsen

En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes.

[Se også strategi for udvikling af landsbyer.](#)

Bebyggelsesprocent:

Max 30 for ejendomme udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

Max 25 for ejendomme udlagt til tæt-lav boligbebyggelse.

Max 35 for ejendomme udlagt til offentlige formål eller erhvervsformål.

Antal etager:

Max 1 etage med udnyttet tagetage.

Antal boliger:

Max 8 nye boliger ud over eksisterende boliger pr. 1. december 2024.

Boligudvikling skal ske af lokal karakter, i sammenhæng med eksisterende landsby og fastholde en skarp grænse mellem land og by. Se retningslinje 1.1.6 for rækkefølge for by- og boligudvikling.

Såfremt den inden for rammeområdet beliggende del af en landbrugsejendom frastykkes landbruget og kun anvendes til boligformål, kan der gives mulighed for mere end 2 boliger i overflødige landbrugsbygninger. Boligudbygning med mere end 4 boliger pr. gård i eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger, der udgør en 3-4 længet gård forudsætter en ny lokalplan.

Opholds- og friarealer

Større træer og byrande skal sikres.

Rammetekst lokalplaner og byplanvedtægter indenfor rammen

Inden for rammen gælder lokalplannr. 693.2 med tillæg nr. 1

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres.

Detailhandel:

Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butikksformål (nybyggeri og omdannelse).

Op til 7 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

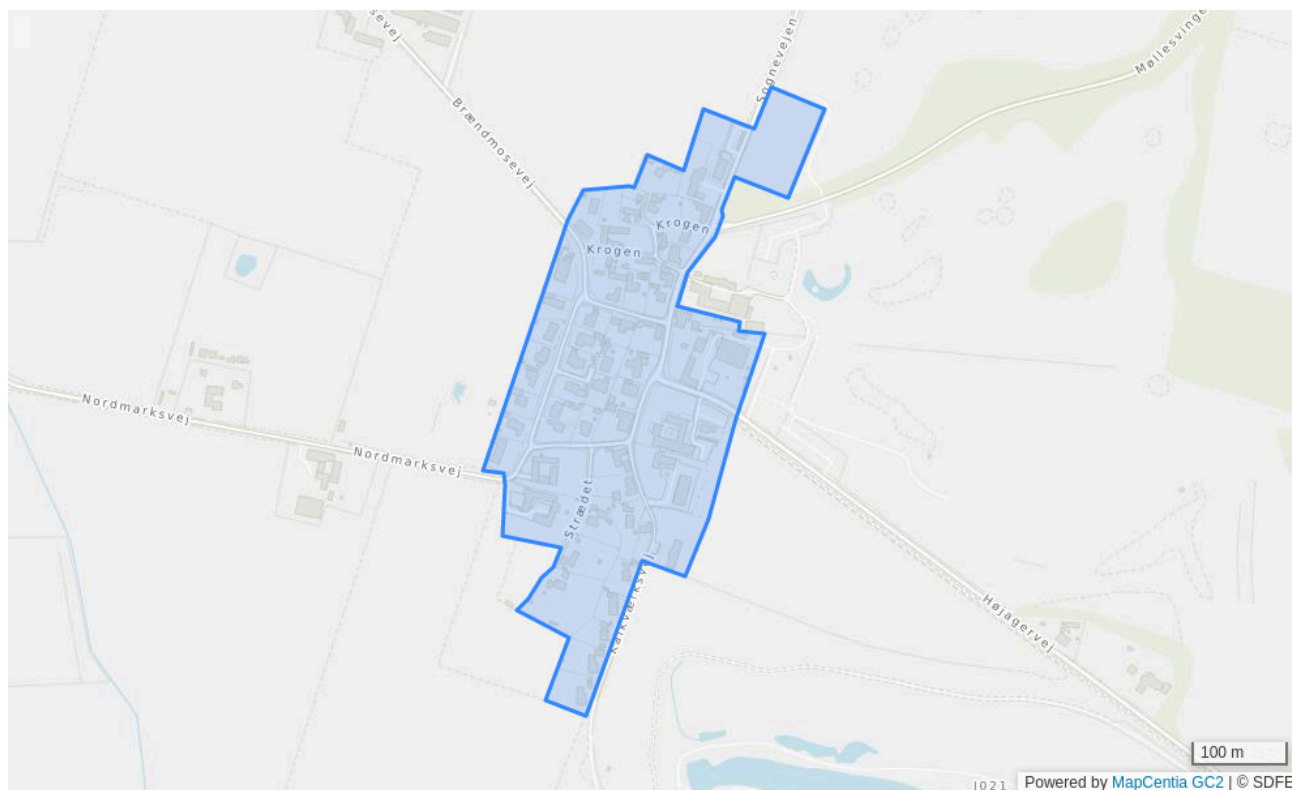
Fremtidig zonestatus

Landzone

Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

693 - Karlstrup Landsby



Rammeområde nr.

693

Rammeområdets navn

Karlstrup Landsby

Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. antal etager

1.5

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. antal etager

1.5

Landsbyområde

Max. antal etager

1.5

Regnvands- og klimaanlæg

Jordbrugsområde

Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus

Landzone

Max antal etager

1.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Boligformål, offentlige formål, institutioner for områdets beboere samt mindre butikker - til lokalområdets forsyning - og ikke generende erhvervstyper.

Landbrugspligtige gårde kan anvendes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser.

Bebyggelsen

En bevarende lokalplan skal sikre bevaringsværdig bebyggelse mod utilsigtede forandringer, og at ny bebyggelse placeres og udformes, så landsbyens kulturhistoriske betydning underbygges og styrkes.

[Se også strategi for udvikling af landsbyer.](#)

Bebyggelsesprocent:

Max 30 for ejendomme udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

Max 40 for ejendomme udlagt til tæt-lav boligbebyggelse.

Max 35 for ejendomme udlagt til offentlige formål eller erhvervsformål.

Antal etager:

Max 1 etage med udnyttet tagetage.

Antal boliger:

Max 8 nye boliger ud over eksisterende boliger pr. 1. december 2024.

Boligudvikling skal ske af lokal karakter, i sammenhæng med eksisterende landsby og fastholde en skarp grænse mellem land og by. Se retningslinje 1.1.6 for rækkefølge for by- og boligudvikling.

Såfremt den inden for rammeområdet beliggende del af en landbrugsejendom frastykkes landbruget og kun anvendes til boligformål, kan der gives mulighed for mere end 2 boliger i overflødige landbrugsbygninger. Boligudbygning med mere end 4 boliger pr. gård i eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger, der udgør en 3-4 længet gård forudsætter en ny lokalplan.

Opholds- og friarealer

Større træer og byrande skal sikres.

Rammetekst lokalplaner og byplanvedtægter indenfor rammen

Inden for rammen gælder lokalplannr. 693.2 med tillæg nr. 1

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

De historiske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, herunder overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal behandles, så disse kvaliteter bevares og forbedres.

Detailhandel:

Max 250 m² pr. enhed, og i alt max 250 m² til butiksførmål (nybyggeri og omdannelse).

Op til 7 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Fremtidig zonestatus

Landzone