

# Lokalplan nr. 492.4 Jersie Privatskole

Vedtaket den 2. september 2021.

Trådt i kraft den 15. september 2021.



# Jersie Privatskole

## Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 og lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.

### §1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

#### 1.1

At sikre muligheden for opførelse af faciliteter til Jersie Privatskole.

#### 1.2

At sikre, at skolen opføres med en udformning og materialevalg, der underbygger eksisterende bebyggelse i landsbyen og dennes byggetradition.

#### 1.3

At sikre, at der etableres rekreative friarealer i området, så som boldbane, grønne områder samt lege- og opholdsarealer.

#### 1.4

At sikre vej- og stiforbindelse til og fra lokalplanområdet samt etablering af parkeringspladser.

### §2 Område og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 8b, Jersie By, Jersie samt alle matrikler, der efter datoen for vedtagelsen af den endelige lokalplan udstykkes fra den nævnte ejendom.

#### 2.2

Med lokalplanens vedtagelse overføres området til byzone, jf. Kortbilag 2.

### §3 Områdets anvendelse

### **3.1**

Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål, som skole og daginstitution, med tilhørende idrætsfaciliteter og skole-fritidsordning.

### **3.2**

Lokalplanområdet opdeles i de i Kortbilag 4 angivne byggefelter og delområder.

I delområde I skal der opføres faciliteter til klasseværelser, fag-, fælles- og personalefaciliteter mv.

I delområde II kan der opføres sportshal med tilhørende omklædningsfaciliteter. Frem til opførelsen af sportshallen, eller såfremt der ikke opføres sportshal, underlægges delområdet samme bestemmelser som Delområde III.

Delområde III skal anvendes til sportsplads og rekreative formål, lege- og opholdsområder, vej- og parkeringsanlæg og anlæg til håndtering af regnvand.

### **3.3**

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformer-, pumpestationer og lignende tekniske anlæg til områdets forsyning.

### **3.4**

Inden for lokalplanens område må der ikke etableres spillehaller.

## **§4 Udstykning**

### **4.1**

Der kan ske mindre udstykninger til eksempelvis transformerstationer, vej- og parkeringsarealer, anlæg til regnvandshåndtering og lignende. Udstykning derudover må ikke finde sted.

## **§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold**

### **Byggemodningsprojekt**

### **5.1**

I forbindelse med byggemodningen skal der indsendes et vejprojekt til Solrød Kommunes godkendelse, indeholdende:

- Vej-, sti- og parkeringsprojekt, herunder nødvendige hjørneafskæringer, vendepladser, befæstelse samt belysningsplan og afvandingsprojekt.
- Kote- og situationsplan for fremtidigt terræn.
- Afledningsprojekt for spildevand.
- Beplantningsplan.

## **Veje**

### **5.2**

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Åsvej, jf. Kortbilag 4.

### **5.3**

Ved vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer og sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

### **5.4**

Overkørslen fra Åsvej skal udlægges i 10 meters bredde såfremt der kun er tale om indkørsel/udkørsel for motorkøretøjer.

Efter Solrød Kommunes godkendelse af en konkret ansøgning kan der etableres separat ind- og udkørsel til området. Overkørsler skal da anlægges i minimum 3 meters bredde.

### **5.5**

Veje skal anlægges i minimum 6 meters bredde for dobbeltrettede veje.

## **Stier**

### **5.6**

Fællessti skal etableres adskilt fra vej jf. Kortbilag 4, i min. 2,5 meters bredde.

## **Parkering**

### **5.7**

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 4 elever, se redegørelse, dog minimum 34 pladser, ud fra principperne i Kortbilag 4 og 5. Såfremt der etableres flere end 34 pladser kan disse etableres på arealet nord for den i kortbilaget markerede parkeringsplads.

Heraf skal minimum 3 pladser anlægges som handicapparkering, hvoraf 1 plads skal være til handicapbus.

Der skal endvidere sikres parkeringsmulighed for skolebus.

### Redegørelse til § 5.7

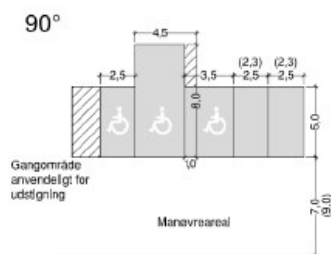
Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr 4 elever, som skolen har plads til. Det vil sige at det er elevkapaciteten, ikke det faktiske elevantal, som bestemmer antallet af parkeringspladser.

### 5.8

Parkeringspladser skal udføres i permeabel belægning. Undtaget herfra er handicappladser.

Parkeringspladser skal anlægges med en størrelse på 2,5 x 5 meter efter princippet vist på Figur 1.

Handicappladser skal tilsvarende anlægges i 3,5 x 5 meter samt 4,5 x 8 meter for plads til handicapbus.



Figur 1: Princip for udformning af parkeringspladser (Kilde: Vejdirektoratet 2018, Håndbog - Anlæg for parkering og standsning i byer).

### 5.9

Der skal sikres mulighed for afsætning/opsamling for skolebus inden for parkeringsområdet.

Der skal sikres afsætningsmuligheder (kiss-and-ride) hvor biler kan holde i meget kort tid.

### 5.10

Vejbelysning skal ske med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 meter og med nedadrettet lyskegle.

### 5.11

Belysning af stier skal ske med lav pullertbelysning med nedadrettet lyskegle.

### Elladestander

### 5.12

Der skal etableres minimum 1 elladestander. Desuden skal der forberedes til elladestander for hver 5. parkeringsplads.

### **Cykelparkering**

#### **5.13**

Der skal etableres cykelparkering til minimum 1/3 af elevtallet, dog minimum 50 cykler.

Minimum 50% af pladserne skal udføres med overdækning.

## **§6 Bebyggelsens omfang og placering**

### **6.1**

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 30.

Transformerstationer mv. til områdets forsyning, samt mindre bygninger så som bålhytte, legehus og lignende i forbindelse med områdets rekreative funktioner, kan opføres ud over bebyggelsesprocenten.

### **6.2**

Bebyggelse skal opføres inden for de i Kortbilag 4 angivne delområder og byggefeltet. Uden for disse kan desuden etableres småbygninger jf. §6.3. Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel end 2,5 meter.

Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 10 meter fra Yderholmvejs centerlinje plus 1,5 gange højdeforskellen mellem vejniveau og bygningsniveau, jf. tinglyst deklaration af 13. august 1940.

Der må ikke bygges, befæstes, beplantes mv. mindre end 1 meter fra teknikskab med dertilhørende ledninger i lokalplanområdets nord-østlige hjørne, jf. tinglyst deklaration af 13. april 2018.

### **Delområder**

#### **6.3**

Delområde I opdeles i 2 byggefeltet. Inden for byggefelt 1 skal bebyggelse udføres som længebyggeri som vist i Kortbilag 4. Det centrale areal mellem hovedbygningerne og sportshallen, byggefelt 2, kan overdækkes jf. §7.4.

Bebyggelse i Delområde II skal opføres som sportshal med udtryk og dimensioner ud fra principperne i Bilag 6 samt jf. §§7.5 og 7.6.

I Delområde III skal der etableres miljøstation, jf. § 9.3 og cykelparkering jf. Kortbilag 4 og §5.12. Derudover kan der opføres småbygninger, så som bålhytter og legehuse samt bygninger af teknisk art til områdets betjening.

### **Bygningshøjde**

#### **6.4**

For byggefelt 1 gælder, at bebyggelse ikke må overstige 8,5 meter i forhold til et fastsat niveauplan. Niveauplanen fastsættes af bygningsmyndigheden.

Højden på bebyggelse i byggefelt 2 må ikke overstige facadehøjden på bebyggelse i byggefelt 1.

Bygningshøjde i Delområde II må ikke overstige 5 meter + afstand til skel, dog maks. 8,5 meter. Sportshallen kan opføres med gulvkote op til 2 meter under terræn.

Småbygninger i Delområde III må have en maks. højde på 3 meter.

### **Afvielser fra bebyggelsesplanen**

#### **6.5**

Byrådet kan tillade enkelte mindre afvielser fra bebyggelsesplanen vist i Kortbilag 4.

## **§7 Bebyggelsens udseende**

### **7.1**

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal opføres i henhold til principperne i Bilag 6 og Figur 5 .

### **Delområde I**

#### **7.2**

##### **Facader**

##### **Byggefelt 1**

Ydervægge i byggefelt 1 skal fremstå som blank mur i tegl, pudset, vandskuret eller filtset murværk. Overfladebehandlet murværk skal fremstå som kalkfarver eller lignende mat silikat maling i farverne hvid, grå, lys gul (okker eller jernvitriol).

Vinduer, døre, sternbeklædning o.l. skal fremstå ensfarvet i anden farve.

På gavltrekanter kan der opsættes lodrette lameller/lister i træ i henhold til de viste principper på Figur 2.



Figur 2 - Beklædning af gavltrekanter

#### **Byggefelt 2**

Facader inden for byggefelt 2 skal udføres i træ og glas ud fra principperne i Bilag 6.



Figur 3 - Facader. Mellem gavlene på længebygningerne ses facader i byggefelt 2.

### **7.3**

Vinduer i byggefelt 1 skal udføres i træ som traditionelt fagdelte vinduer med brystning og proportioner, som er afstemt med bygningernes arkitektur og karakter.

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 smalle rammer, sprosser og kitfals/glaslister

To og flerrammede vinduer må udføres uden sprosser, som f.eks. vinduer af dannebrogstypen. Vinduer må ikke have buede glas og skal overfladebehandles med farve, der fremtræder som dækkende oliemaling eller lign. karakter

### **7.4**

#### **Tage**

##### **Byggefelt 1**

Tage i byggefelt 1 skal udformes som symmetriske saddeltage uden afvalmning. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45 og 50 grader.

Taget skal beklædes med uglacerede teglsten eller tagsten i rødlige nuancer.



Tagudhæng må ikke overstige 0,2 m. eksklusiv tagrende. Ved gavle skal taget enten afsluttes med sternbræt eller, såfremt gavle fremstår murede, afsluttes med almindelig forskælling.

### **Byggefelt 2**

Der kan etableres fladt tag på arealer, som forbinder længebygningerne i byggefelt 1 og sportshallen i Delområde II.

Taget i byggefelt 2 skal beklædes med tagpap, gummidug eller udføres som grønt tag, beklædt med f.eks. græs eller sedum. Taget skal afsluttes med vandret sternkant og tagdækning skal afsluttes bag sternkant.

Der kan etableres ovenlysvinduer for at sikre tilstrækkelige indendørs dagslysadgang.

### **Delområde II**

#### **7.5**

Facaderne i delområde II skal udføres i hvide eller lyse nuancer. De nederste maks. 2,5 meter på facaden kan desuden etableres helt i glas eller med større sammenhængende partier med glas.

Facaden kan desuden beklædes med trælameller eller lignende ud fra principperne i Bilag 6.



*Figur 4 - Facade på sportshal.*

#### **7.6**

Sportshallen skal opføres med fladt tag og skal beklædes med tagpap, gummidug eller etableres som grønt tag med sedum eller lignende.

### **Delområde III**

#### **7.7**

Der må ikke opføres bebyggelse i delområde tre ud over det i §6.3 nævnte samt støjskærm jf. §10.2.

Der må ikke opføres faste genstande eller beplantning i mere end 1 meters højde indenfor det tinglyste oversigtsareal på hjørnet ved Åsvej og Yderholmvej, jf. Kortbilag 4.

### **Fælles for delområderne**

## 7.8

Facader må ikke belyses med direkte belysning. Belysning på facade må kun ske i forbindelse med indgangspartier og porte.

## 7.9

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

### Redegørelse til § 7.9

Retningslinjer for skiltning (skilteregler) fremgår af [Solrød Kommuneplan](#). Inden for lokalplanområdet skal retningslinjerne for landsbyerne følges.

## §8 Ubebyggede arealer

### Friarealer

#### 8.1

Der skal etableres opholds- og friarealer i Delområde III svarende til minimum 100% af bygningernes etageareal og ud fra principperne i Kortbilag 5.

Der kan i forbindelse med friarealerne etableres de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand, så som forsinkelsesbassiner, åbne render, faskiner eller kassetter. Disse skal så vidt muligt søges integreret i andre funktioner, så som parkeringsplads eller rekreativt anlæg.

#### 8.2

Inden for området i Kortbilag 5 angivet til boldbane skal der etableres faciliteter til fysiske aktiviteter, så som boldbane, legeplads eller lignende.

Der må ikke befæstes med impermeabel belægning inden for området.

Langs områdets kanter kan der etableres en 1 meter høj og 4 meter bred jordvold, jf. dog §8.5.

#### 8.3

Der skal etableres opholdsarealer med legeredskaber inden for de to "gårdrum" mellem længerne i hovedbygningerne. Herudover skal der etableres et passende antal opholds- og legemuligheder i Delområde III i øvrigt.

### Beplantning

## 8.4

Inden påbegyndelse af byggeriet skal der udarbejdes en samlet plan for beplantning i lokalplanområdet, som Byrådet skal godkende.

Træer fra de to rækker markeret i Kortbilag 3, som fjernes i forbindelse med byggeriet, skal erstattes 1:1,5. Erstatningstræer skal sættes med en minimums stammediameter på 16-20 cm. og skal så vidt muligt være af hjemmehørende arter. Træerne skal inden fældning besigtiges med henblik på sikring af eventuelle flagermusbestande. Såfremt en bestand konstateres skal sikring af faunapassage indarbejdes i beplantningsplanen.

## Terrænregulering og jordflytning

### 8.5

Inden for lokalplanområdet må der ske generel terrænregulering på +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn jf. dog §§8.1 og 8.2 samt 6.4.

Solrød Kommune kan efter konkret ansøgning tillade terrænregulering på op til 1 meter, i forbindelse med eksempelvis anlæg til regnvandshåndtering.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 0,5 meter.

### 8.6

Udendørs oplag må ikke finde sted, ligesom campingvogne, både og køretøjer på mere end 3.500 kg. ikke må henstilles indenfor lokalplanområdet.

Undtaget herfra er skolebus tilknyttet privatskolen, som skal parkeres inden for lokalplanområdet, jf. §5.7.

### 8.7

Der må ikke opføres mini-vindmøller eller lignende inden for lokalplanområdet.

## Hegn

### 8.8

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod Yderholmvej og Åsvej kan etableres hegn i form af hæk i maks. 1,5 meters højde, jf. dog § 6.2.

Langs afgrænsningen mod markerne nord og øst for lokalplanområdet kan der desuden etableres fast hegn i maks. 1,5 meters højde.

## §9 Tekniske forhold

## 9.1

Inden for lokalplanområdet kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg for områdets forsyning, f.eks. miljøstationer, transformerstationer, anlæg til regnvandshåndtering og lignende.

## 9.2

Der må ikke placeres tekniske anlæg og installationer på tage i Delområde I, byggefelt 1.

For tekniske anlæg og installationer på tage i Delområde I, byggefelt 2 og i Delområde II gælder, at de skal udformes, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Anlæg og installationer skal placeres minimum 1 meter fra tagets kant.

### Miljøstationer

## 9.3

Der skal fremsendes en plan for udformning og placering af miljøstationer til Solrød Kommunes godkendelse inden opstart af byggemodning. Miljøstationer skal etableres i overensstemmelse med Solrød Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

### Håndtering af overfladevand

## 9.4

Den maksimale mulige afledning til regnvandssystemet er 10l/s pr. reduceret hektar.

Overfladevand herudover skal forsinkes på egen grund inden udledning.

Der skal etableres løsninger til håndtering af overfladevand så ovenstående kan overholdes. Dimensionering af løsninger skal godkendes af Solrød Kommune.

#### Redegørelse til § 9.4

Ved løsninger til håndtering af overfladevand/LAR-Løsninger forstås ethvert tiltag, der har til formål at begrænse eller forsinke regnvandsstrømmen fra et område, eksempelvis ved nedsivning, forsinkelse, magasinering, fordampning eller en kombination heraf.

Dette kan ske ved etablering af grønne tage, genanvendelse af regnvand til toiletskyl, anvendelse af gennemtrængelige (permeable) belægninger, regnvandsbassiner, rørbassiner mv.

### Forsyning

### 9.5

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

### 9.6

Lokalplanområdet skal forsynes med varme fra kollektiv varmforsyning.

Der er tilslutningspligt, men ikke aftagepligt, til kollektiv varmforsyning.

Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning i lokalplanområdet.

### Solceller

### 9.7

Der kan efter godkendelse fra Solrød Kommune opsættes solceller på taget i Delområde II til bebyggelsens energiforsyning, jf. dog § 9.2.

### Antenner og paraboler

### 9.8

Antenner og paraboler tillades i overensstemmelse med Solrød Kommunes retningslinjer herfor, jf. de generelle rammer i Solrød Kommuneplan.

Opsætning af antennemaster er ikke tilladt i lokalplanområdet.

## §10 Afskærmende foranstaltninger

### 10.1

Langs lokalplanområdets nordlige og østlige skel skal der etableres/bevares et beplantningsbælte i form af læhegn. Beplantningsbæltet må ikke etableres på en eventuel vold, jf. §8.2. Beplantning langs områdets nordlige afgrænsning må ikke overstige 2 meter i højden, i og med tinglyst servitut herom skal respekteres.

Langs Åsvej og Yderholmvej kan der etableres afskærmende beplantning i maks. 1,5 meters højde. Såfremt den afskærmende beplantning kun etableres ud fra de to "gårdtrum" som vist i Kortbilag 4 kan disse etableres i maks. 2 meters højde.

### 10.2

I lokalplanområdet skal sikres et acceptabelt støjniveau ved afskærmning mod støj. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes ude, jf. §8.2 og 8.3 og inde, jf. bygningsreglementet.

### *Udendørs arealer*

Langs lokalplanområdets sydlige og vestlige afgrænsning, mod Åsvej og Yderholmvej, kan der efter Solrød Kommune godkendelse af en samlet plan, etableres støjskærme i maks. 2 meters højde, for at sikre støjforholdene. Støjskærme må kun opsættes i et omfang, der er støjmæssigt belæg for. Sikring af de to "gårdrum" kan eksempelvis ske ved opsætning af støjskærm mellem længerne, med principiel placering som vist på Kortbilag 4. Disse kan også etableres som foranstaltning mod støj fra gårdrummene.

Støjskærme skal udføres i gennemsigtige materialer, træ eller en kombination heraf. Træ skal fremstå i naturlige farvenuancer.

### *Bygninger*

Ved sikring af indendørs støjniveau skal løsninger indarbejdes i bygningernes struktur, eksempelvis ved støjisolering af facade / vinduer.

## §11 Ibrugtagning af bebyggelse

### **Støj**

#### **11.1**

Det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj skal overholdes, jf. §10.2.

### **Ibrugtagningstilladelse**

#### **11.2**

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

1. Vej- og parkeringsanlæg, jf. §§5.2-5.13.
2. Opholds- og legearealer, jf. §§8.2 og 8.3.
3. Miljøstationer, jf. §9.3.
4. Beplantninger, jf. §8.4.

#### **11.3**

Inden ibrugtagning skal området tilsluttes offentligt spildevandsanlæg.

Anlæg til håndtering af regnvand skal desuden være etableret og godkendt af Solrød Kommune, jf. §9.4.

#### **11.4**

Inden ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varmforsyning, jf. §9.6.

### **Delvis ibrugtagning**

#### **11.5**

Ved etapevis opførelse af bebyggelsen kan Solrød Kommune meddele midlertidig ibrugtagningstilladelse, såfremt de i §§11.1, 11.2, 11.3 og 11.4 nævnte forhold etableres etapevis i et omfang svarende til den (i etapen) opførte bebyggelse - eventuelt som midlertidige faciliteter.

## **§12 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.**

### **12.1**

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen aflyses Lokalplan 703.1 for det område, som lokalplanen vedrører, idet der henvises til §3.4 i denne lokalplan.

## **§13 Lokalplanens retsvirkninger**

### **13.1**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Eksisterende lovlig anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Mere væsentlig afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

---

## Baggrund og høring

**Jersie Privatskole nuværende forhold er sat i midlertidige rammer, hvor undervisningen foregår i pavilloner. En ny lokalplan skal give mulighed for at etablere permanente faciliteter, som kan skabe forbedrede forhold for skolens elever og ansatte.**

Grunden, som skolen benytter, var indtil 2019 ejet af Solrød Kommune. Den 28. januar 2019 godkendte Byrådet salg af grunden til Jersie Privatskole.

Jersie Privatskole har for nuværende til huse i midlertidige bygninger, men har et stort ønske om, at bygge en ny skole. Et sådan byggeri kræver en lokalplan og Økonomi-, teknik- og miljøudvalget vedtog i marts 2019, at der skulle udarbejdes en lokalplan, som kan sikre etableringen af de nye bygninger.

### Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 20. maj til den 15. juli 2021, begge dage medregnet og der blev afholdt borgermøde om lokalplanforslaget den 10. juni 2021 i Jersie Forsamlingshus.

Ved høringsfristens udløb var der indkommet ét høringssvar, som ikke indeholdt bemærkninger til selve planforslaget.

På borgermødet blev bl.a. trafik, støj, hegning og bebyggelsens omfang og udformning drøftet. På baggrund af borgermødet er der i lokalplanens § 8.8 tilføjet en mulighed for at opsætte hegn langs områdets nordlige og østlige afgrænsning, mod nabomarkerne.

Der er ikke på baggrund af bemærkningerne på borgermødet og det indkomne høringssvar foretaget fra lokalplanforslaget, ud over det ovenstående samt enkelte redaktionelle rettelser, som ikke vurderes at ændre ved planens karakter eller intentioner.

## Lokalplanområdet nu og fremover

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er på 13.940 m<sup>2</sup> og består mestendels af græsarealer og enkelte større træer. De eksisterende midlertidige bygninger på 718 m<sup>2</sup> er placeret i områdets østlige del.





*Billede 1 - Skolens midlertidige bygninger.*

Området er afgrænset af Åsvej mod syd, Yderholmvej mod vest og åbne marker mod nord og øst. Mod markene er der levende hegn. Der er tinglyst en servitut om højden på beplantning langs området nordlige skel, som bestemmer, at beplantning her maks. må være 2 meter højt.

Der er indkørsel til området fra Åsvej til en parkeringsplads i det syd-østlige hjørne. Langs Åsvej er der etableret en mindre sti, som forbinder skolens bygninger til Yderholmvej.



*Billede 2 - Sti langs Åsvej.*

Der er desuden to rækker med markante træer på grunden, som ikke kan bibeholdes fuldstændigt ved realisering af lokalplanens byggemuligheder.



*Billede 3 - Markante træer i området.*

### **Fremtidige forhold**

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

#### Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål (skole og daginstitution).

Lokalplanen opdeler området i tre delområder. I delområde I må opføres hovedbygningerne til skolen. I delområde II kan der opføres en sportshal. Såfremt sportshallen ikke realiseres skal delområde II indgå som en del af friarealerne. Delområde III udlægges til friarealer, parkering, håndtering af regnvand, rekreativt ophold og leg.

#### Bebyggelsen

Den nye bebyggelse må opføres i maks. 8,5 meter over niveauplan, som fastsættes af bygningsmyndigheden, og der må maks. bebygges med 30 %.

Den nye bebyggelse består af 2 dele - selve hovedbygningerne, som indeholder klasseværelser, faglokaler, fælleslokaler og personalefaciliteter samt en sportshal.





*Figur 5 - Luftperspektiv*

Hovedbygningerne opføres i stil med landsbyens eksisterende arkitektur og karakter. Bygningerne opføres således med hvide eller lyse facader og symmetriske saddeltage. Desuden placeres bygningerne som to trelængede gårdstrukturer, én åben mod Åsvej og én åben mod Yderholmvej.

Vinduer skal ligeledes udføres med respekt for landsbyens karakter, hvorfor de skal udføres i træ som traditionelt fagdelte vinduer med brystning og proportioner, som er afstemt med bygningernes arkitektur og karakter.



*Figur 6 - Facader*

Sportshallen i Delområde II kan opføres med lyse facader og den nederste del af facaderne kan udføres med store vinduer, så der bliver indkig til hallen. Taget på hallen skal være fladt og beklædes med tagpap, gummidug eller etableres som grønt tag.

Arealet mellem hovedbygningerne og sportshallen kan overdækkes med fladt tag, som ligeledes skal beklædes med tagpap, gummidug eller etableres som grønt tag.

Ubebyggede arealer

Delområde III omfatter alle de ubebyggede arealer.

I områdets nordøstligste del skal der etableres anlæg til fysisk udfoldelse. Det kan være boldbane, parkour, legeplads eller lignende.

Området kan samtidig indgå i håndteringen af regnvand eksempelvis ved etablering kombineret forsinkelsesbassin og boldbane/legeplads.

De eksisterende store træer midt i området, som ikke kan bevares ved gennemførelse af projektet skal erstattes 1:1,5. Dvs. at der skal plantes 3 nye træer for hver 2 som fældes. Lokalplanen sikrer også at de træer, som plantes, er af en vis størrelse, så effekten ses hurtigere.

Inden fældning af disse træer skal det sikres, at der ikke er kolonier af flagermus. Såfremt det konstateres, at der er flagermus, skal der udarbejdes en plan for håndtering af dem i samarbejde med Solrød Kommune.

I Delområde III kan der desuden opføres mindre bygninger af teknisk karakter til områdets forsyning, ligesom der kan opføres bålhytter, legehuse og lignende til brug for skolens børn.

Ud for hovedindgangen skal der etableres cykelparkeringspladser svarende til 1/3 af skolens elevkapacitet, dog minimum 50 pladser. Heraf skal minimum 50% være overdækket.

I Delområde III kan der, såfremt der viser sig behov herfor, opføres støjskærme langs Yderholmvej og Åsvej, for at sikre skolen fra trafikstøj i henhold til Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Skærmene kan, hvis forholdene taler for det, nøjes med at blive etableret for et afgrænset areal, eksempelvis ud for de to "gårdrum" mod hhv. Yderholmvej og Åsvej. Opførelse af støjskærm her er også en mulighed i forhold til at sikre naboer mod eventuel støj fra gårdrummene.

Mod markerne nord og øst for lokalplanområdet kan der opsættes et op til 1,5 meter højt hegn.

#### Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Åsvej. Der skal etableres 1 parkeringsplads for hvert 4 barn, som skolen har kapacitet til. Dog skal der minimum opføres 34 pladser. Heraf skal minimum 3 pladser være handicapparkering.

I forbindelse med parkeringsarealet skal der også sikres areal til afsætning, et såkaldt "kiss-and-ride" område. Desuden skal der sikres areal til skolebus.

Lokalplanen sikrer at der opretholdes stiforbindelse til Yderholmvej, så gående og cyklende kan færdes trygt.



Figur 7 - Fremtidigt blik ad Yderholmvej

## Anden planlægning

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

### Landsplandirektiv Fingerplan 2019

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

Lokalplan 492.4 Jersie Privatskole er beliggende i det øvrige hovedstadsområde i Fingerplan 2019. Lokalplanen har til formål at understøtte det lokale behov for en skole og tager desuden udgangspunkt i landsbyens karakter. Lokalplanen medfører ikke ændringer, der er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2019.

### Solrød Kommuneplan 2017

Området er i Kommuneplan 2017-2021 underlagt bestemmelserne i rammeområde 492A. Der gælder følgende for området:

- Området er udlagt til offentlige formål i form af skole og daginstitution.
- Bebyggelsen skal ved placering og udformning fremstå med en arkitektur, der styrker landsbyens kulturhistoriske betydning, og bebyggelse må maks. opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og 8,5 meter over det omgivende terræn.
- Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 for området som helhed.
- Der skal etableres opholds- og friarealer svarende til minimum 100% af bygningernes etageareal og en del af arealet skal kunne bruges til klimatilpasning. Desuden skal de eksisterende grønne områder bevares i en vis grad.

Herudover gælder også de generelle rammer, som findes i Kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området.

#### Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser, (OSD område) hvilket betyder at der skal tages hensyn til grundvandet. Der må som hovedregel ikke ske arealanvendelse, som udgør en fare for forurening af grundvandet, inden for områder med drikkevandsinteresser. Bestemmelserne i Lokalplan 492.4 vurderes ikke at være i strid med dette.

#### Aflysning af lokalplan og deklARATIONER

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses med vedtagelsen af Lokalplan 492.4 inden for lokalplanområdet.

Der er tinglyst en række servitutter, herunder en vejbyggelinje på 10 meter fra Yderholmvej, et oversigtsareal på hjørnet mellem Åsvej og Yderholmvej og en beplantningsregulerende servitut for områdets nordlige afgrænsning. Disse aflyses ikke med lokalplanen.

#### Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

#### Natur og miljø

Lokalplanområdet ligger inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Området er ikke klassificeret i henhold til jordforureningsloven, hvorfor der ikke skal tages særlige foranstaltninger i forhold til jordforurening.

Området ligger ikke i særlig risiko for oversvømmelser som følge af nedbør eller havvandsstigning.

#### Boligpolitik

Der må ikke opføres boliger inden for lokalplanområdet.

---

## Byens andre funktioner

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

#### Detailhandel

Der må ikke etableres detailhandel inden for lokalplanområdet.

#### Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænser for vejstøj skal overholdes. Lokalplanen sikrer derfor mulighed for etablering af støjafskærmning mod Åsvej og Yderholmvej.

#### Vand og varme

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk.

Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

Uanset lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, er Byrådet forpligtet til at skulle dispensere, når ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse (dvs. bebyggelsen opfylder bygningsreglementets krav til lavenergibebyggelse), jf. Planlovens § 19, stk. 4.

#### Spildevandsplanlægning og klimatilpasning

Udledningen af vand til regnvandskloak er fastsat til maks. 10 l/s pr. reduceret Ha, svarende til ca. 6 % befæstelse. Udledningen er baseret på den aktuelle kapacitet i regnvandssystemet.

Det vil sige at vand herudover skal håndteres på egen grund, inden det kan udledes til regnvandssystemet.

Lokalplanen sikrer, at der kan etableres løsninger til håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet. Løsninger kan bl.a. være åbne regnvandsbassiner eller underjordiske rørbassiner.

Endvidere kan tiltag som grønne tage og gennemtrængelige belægninger være med til at mindske behovet for bassiner hvorfor lokalplanen stiller krav om, at parkeringspladser udføres i vandgennemtrængelige belægning og giver mulighed for etablering af grønne tage.

Lokalplanområdet er ikke medtaget i Solrød Kommunes Spildevandsplan 2014-2026, hvorfor der inden byggeriet kan påbegyndes skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

#### Jordhåndtering og jordforurening

Jord skal som udgangspunkt søges genindbygges inden for lokalplanområdet.

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

#### Kollektiv trafik

Ved udarbejdelsen af denne lokalplan (2021) busbetjenes området via busrute 246, som stopper henholdsvis på Åsvej og Yderholmvej.

---

## 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.

### **Fortidsminder**

Lokalplanområdet er ikke udpeget til område med særlige kulturhistoriske interesser.

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

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

## Miljøforhold

### **Miljømæssige forhold**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter jf. lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 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.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af skole for op til 200 elever samt sportshal og ændrer ikke væsentligt på de overordnede forhold inden for lokalplanområdet.

På baggrund af en screening af forslag til lokalplan 492.4 besluttede Byrådet den 17. maj 2021, at der ikke skulle udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslaget. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

## Klagevejledning

### **Klagevejledning**



Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retlige spørgsmål. Solrød Kommune videresender eventuel klage til Planklagenævnet sammen med kommunens bemærkninger til sagen. En eventuel klage skal sendes via Klageportalen, der findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), hvor du logger på med NemID.

Klagen sendes via Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

#### **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 planen er offentliggjort.

#### **Gebyr**

For behandling af klager, der indbringes for nævnet, herunder anmodninger om genoptagelse, betaler klager et gebyr. Gebyrets størrelse differentieres, alt efter om klager er en borger eller en virksomhed/organisation.

Privatpersoner skal betale gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale gebyr på 1.800 kr.

Klagegebyret opkræves af Planklagenævnet. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet. Gebyret skal indbetales, inden for en af Planklagenævnet fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis:

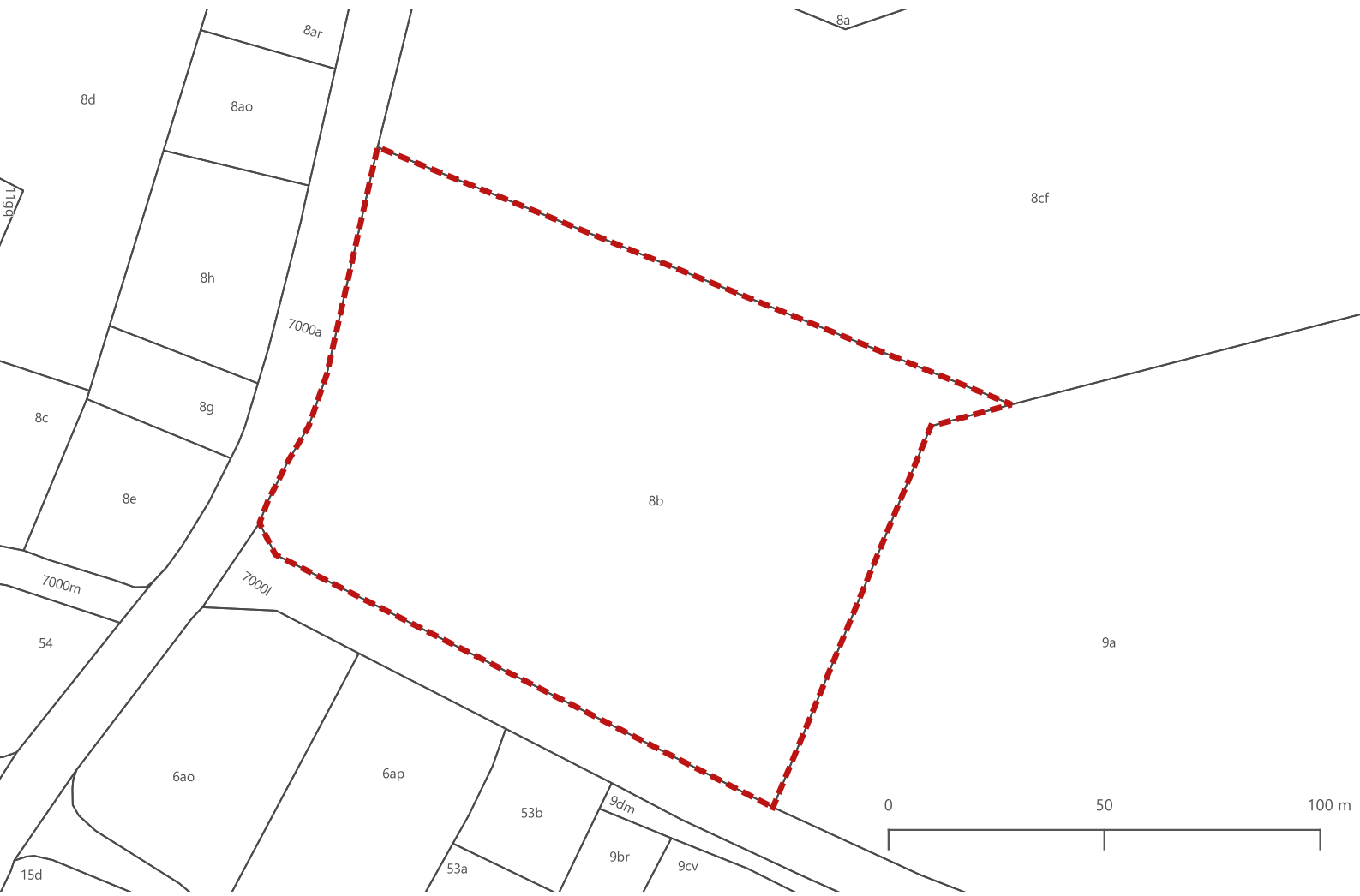
1. klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
2. klageren får helt eller delvist medhold i klagen, eller
3. klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Indgives flere klager over samme afgørelse, opkræves der et gebyr for hver selvstændig klageskrivelse. Hvis flere klageberettigede indgiver en samlet klage, betales ét klagegebyr. Hvis blot en af klagerne er en virksomhed eller en organisation opkræves 1.800 kr.



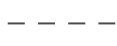
[Du kan også hente klagevejledningen her.](#)

Eller du kan læse mere om Klageportalen på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

# Kortbilag 1: Matrikelkort







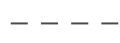
## Signaturforklaring

-  Plangrænse for lokalplan 418.2
-  Matrikelskel
-  Optaget vej

# Kortbilag 2: Zonekort








## Signaturforklaring

- |  |                                |   |                      |
|--|--------------------------------|---|----------------------|
|  | Plangrænse for lokalplan 418.2 |  | Eksisterende byzone  |
|  | Matrikelskel                   |  | Overføres til byzone |
|  | Optaget vej                    |   |                      |

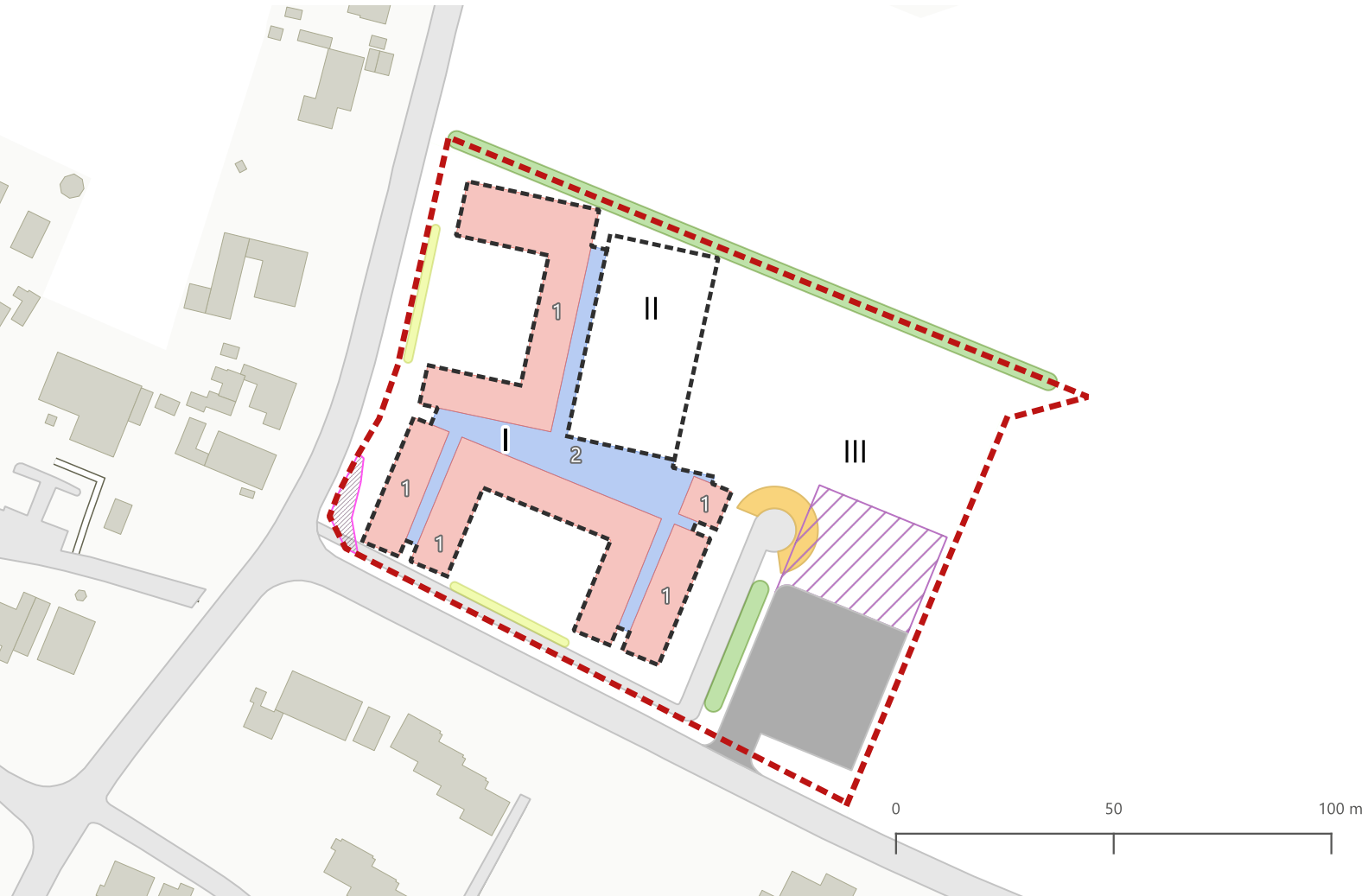
# Kortbilag 3: Eksisterende forhold







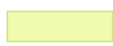






## Signaturforklaring

- |  |                                |   |                    |
|--|--------------------------------|---|--------------------|
|  | Plangrænse for lokalplan 418.2 |  | Bepplantningsbælte |
|  | Hæk                            |  | Træ                |
|  | Vej og parkering               |   |                    |

# Kortbilag 4: Fremtidige forhold



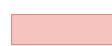

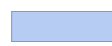




## Signaturforklaring

 Lokalplangrænse	 Beplantningsbælte	 Oversigtsareal
 Delområdegrænse	 Hæk/beplantningsbælte	 Parkering
<b>Byggefelter</b>	 Cykelsti	 Potentiel parkering
 1 Længehuse	 cykelparkering	
 2 Overdækket areal		

# Kortbilag 5: Illustrationskort



## Signaturforklaring

- |  |                  |   |                       |
|--|------------------|---|-----------------------|
|  | Længehuse        |  | Cykelparkering        |
|  | Overdækket areal |  | Beplantningsbælte     |
|  | Idrætshal        |  | Hæk/beplantningsbælte |
|  | Bålhytte         |   |                       |