

Lokalplan 206.3 Havdrup Vest etape 7

Vedtaget af Byrådet den 20. december 2021.



206.3 Havdrup Vest etape 7

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.

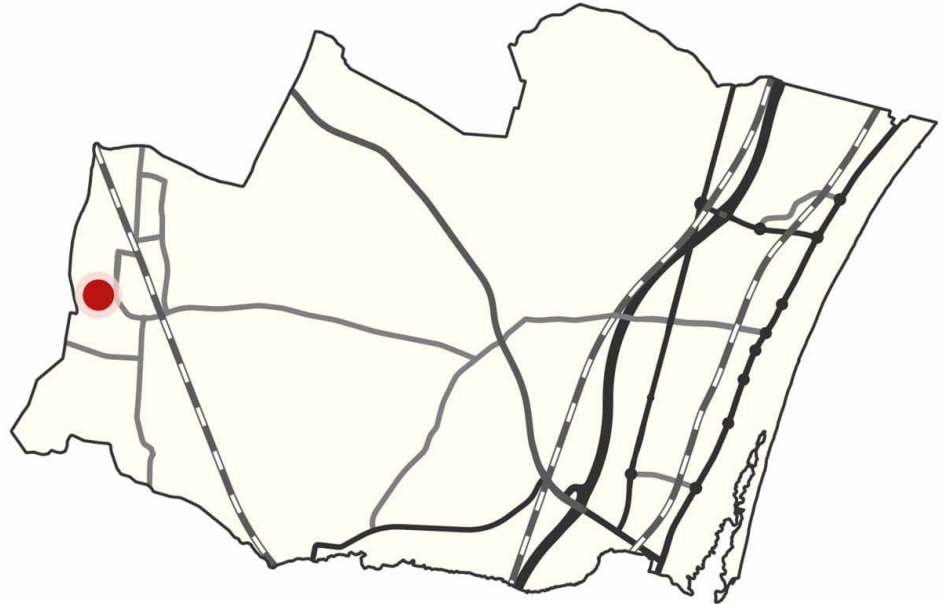


Illustration 1 - Lokalplanområdets placering i kommunen.

§1 Lokalplanens formål

1.1

At muliggøre udviklingen af byområdet Havdrup Vest med blandet tæt-lav bebyggelse og åben-lav bebyggelse.

Redegørelse til §1.1

Ved tæt-lav bebyggelse forstås rækkehuse og dobbelthuse, mens der med åben-lav bebyggelse forstås parcelhuse.

1.2

At fastlægge principperne for veje i lokalplanområdet.

1.3

At sikre, at der etableres friarealer af et passende omfang og med en karakter, som lever op til principperne i strukturplanen for Havdrup Vest.

1.4

At sikre mulighed for etablering af anlæg til håndtering af overfladevand fra området.

§2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområde afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel 20b, Ulvemose, Havdrup samt alle parceller, der efter datoen for vedtagelsen af den endelige lokalplan udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2

Med Byrådets vedtagelse af den endelige lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet opdeles i de i kortbilag 3 viste delområder.

Delområde I

3.2

Delområde I må kun anvendes til boligformål, i form af tæt-lavt og åbent-lavt boligbyggeri.

3.3

For åben-lav bebyggelse gælder, at der på hver ejendom kun må opføres eller indrettes én bolig.

3.4

Byrådet kan tillade, at der i boligerne drives en sådan 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 II

3.5

Delområde II må kun anvendes til fælles rekreativt friareal med fælles faciliteter som f.eks. legeplads, bålplads eller lignende, samt anlæg til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet.

Fælles bestemmelser for delområde I og II

3.6

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

3.7

Inden for området kan opføres transformer-, pumpestationer og andre tekniske anlæg til bydelens forsyning.

§4 Udstykning

4.1

Grunde til parcelhuse skal udstykkes med en størrelse på minimum 700 m², ekskl. vejareal.

4.2

Dobbelthuse og rækkehuse skal udstykkes med en grundstørrelse på 275-475 m², ekskl. vejareal.

Anden udstykning

4.3

Der kan ske udstykning af veje og fælles friarealer ud fra en af Solrød Kommune godkendt udstykningsplan.

§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold

5.1

Inden igangsætning af byggeriet skal Solrød Kommune godkende byggemodningsprojekt indeholdende følgende:

- Vej-, sti- og parkeringsprojekt, herunder nødvendige hjørneafskæringer, vendepladser, befæstelse samt belyningsplan og afvandingsprojekt.
- Kote- og situationsplan for fremtidigt terræn.
- Afløbsprojekt for regn- og spildevand.
- Landskabsplan og beplantningsplan for områdets friarealer.

5.2

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra henholdsvis Kildevej og ny adgangsvej fra Havdrup Allé over matr. nr. 19a, Ulvemose, Havdrup, i henhold til kortbilag 3.

Overkørsler til området skal udlægges i minimum 10 meters bredde.

5.3

Veje skal udlægges ud fra principperne i kortbilag 3. Byrådet kan tillade alternative vejforløb i den nordlige del af planområdet, såfremt hensyn til beplantning og trafikale forhold taler herfor.

Den gennemgående vej A, jf. kortbilag 3, skal udlægges i minimum 10 meters bredde og anlægges med 5 meter kørebane og 1,25 meter fortov på den ene side. Langs vejens modsatte side skal der anlægges parkeringslommer for at opfylde parkeringsbehov for besøgende, jf. i øvrigt § 5.5.

Vejene B, jf. kortbilag 3, skal udlægges i 8 meters bredde og anlægges med kørebane på 5 meter og enten fortov på 1,25 meter i den ene side eller med parkering langs vejene.

5.4

Der skal på egen grund udlægges areal til parkering svarende til 2 p-pladser pr. bolig.

For rækkehuse kan der alternativt udlægges 1 p-plads pr. bolig. Herudover skal der udlægges 1 p-plads pr. bolig på vejareal (boligvejene B) eller på fælles gæste P-pladser.

Ud over ovenstående skal der udlægges følgende pladser til gæsteparkering inden for lokalplanområdet:

- 1 parkeringsplads pr. 2 åben-lav bolig langs vej A
- 1 parkeringsplads pr. 4 tæt-lav bolig langs vejene B.

5.5

Parkeringspladser skal udformes i en bredde x længde på 2,5 x 5 meter.

El-ladestandere

5.6

Såfremt række- og dobbelthuse opføres med et eller flere fælles parkeringsanlæg med mere end 10 pladser samlet set, skal samtlige fælles pladser forberedes til el-ladestandere.

Redegørelse til § 5.6

Der henvises til Bygningsreglementets vejledning til ladestanderbekendtgørelsen, som kan findes [her](#).

En bebyggelse med flere boligenheder, men uden fælles parkering er ikke omfattet af bekendtgørelsens krav. I tilfælde af, at der etableres fælles parkeringsanlæg med mere end 10 pladser samlet set i forbindelse med en boligbebyggelse, gælder kravene fra bekendtgørelsen, uagtet at der ved hver enkelt bolig er etableret parkeringsplads i f.eks. carport.

Stier

5.7

Stier i de fælles friarealer skal etableres i slotsgrus eller lignende og i minimum 2 meters bredde.

Belysning

5.8

Belysningsstandere langs veje skal etableres med en lyspunkthøjde på minimum 3,5 meter.

Belysning langs stier skal være lav pullertbelysning med udgangspunkt i den eksisterende stibelysning i Havdrup Vest.

Redegørelse til § 5.8

I forbindelse med valg af lysarmaturer skal der tages udgangspunkt i Solrød Kommunes belysningskatalog, som kan findes på Solrød Kommunes hjemmeside [her](#).

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

6.1

Indenfor lokalplanområdet må opføres maksimalt 103 boliger.

Bebyggelsesprocent

6.2

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 35 for området som helhed.

Parcelhusgrunde må bebygges med maksimalt 30 %.

Række- og dobbelthusgrunde må bebygges med maks. 40 %.

Bebyggelsens placering

6.3

Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel end 2,5 meter. Dog skal række- og dobbelthuse sammenbygges i skel med nabohuset.

Garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger kan tillades placeret ned til 1 meter fra vejskel og kan sammenbygges i skel med tilsvarende nabobygning.

Bebyggelsens højde

6.4

Der må bygges i 1 etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.

Boliger må opføres med en maksimal højde på 8,5 m.

6.5

Højden på bebyggelse skal overholde højdegrænseplanet på 0,5 x afstand til modstående vejside.

Fælles for delområde I og II

6.6

Der må i lokalplanområdet opføres transformerstationer, pumpestationer mv. til områdets forsyning, samt mindre bygninger som bålhytter, legehuse og lignende i forbindelse med områdets fælles friarealer.

§7 Bebyggelsens udseende

7.1

Inden for lokalplanområdet skal boliger udføres med pudsede, filset eller vandskurede facader, facader i tegl, træ eller en kombination heraf. Der kan desuden udføres mindre partier i zink, eternit eller lignende.

Tage

7.2

Tage skal udføres som saddeltage med en min. taghældning på 20 grader, med ensidig taghældning på maksimalt 10 grader eller som flade tage.

7.3

Tage på beboelsesbygninger skal udføres i matte teglsten og betontagsten, tagpap, skiffer eller sort eller grå fibercementskiffer med mat overflade, som ikke er blanke eller reflekterende og med et maksimalt glanstal på 25.

Der kan etableres "grønne tage" med græstørv, sedum eller lignende. Flade tage på boliger må kun etableres som grønne tage.

Tagmaterialer i metal må ikke anvendes, dog kan underordnede elementer udføres i zink

7.4

Kviste må på den enkelte tagflade ikke overstige 40 % af den samlede facadelængde.

Skiltning

7.5

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

Retningslinjer for skiltning (skilteregler) fremgår af [Solrød Kommuneplan 2021](#) og lokalplanområdet skal følge retningslinjer for skiltning i boligområder i byzone.

Antenner mv.

7.6

Der må ikke opsættes synlige udvendige antenner og lignende.

Paraboler må kun placeres på terræn i overensstemmelse med kommunens retningslinjer herfor, jf. de generelle rammer i Solrød Kommuneplan.

Opsætning af antennemaster er ikke tilladt i lokalplanområdet.

Redegørelse til § 7.6

For individuelle parabolantenner gælder følgende, jf. Kommuneplan 2021:

1. Generelt skal det tilstræbes, at paraboler opsættes så diskret som muligt under hensyntagen til modtagerforholdene.
2. Der må på hver ejendom placeres én parabol på maksimalt 1 meter i diameter, når den placeres således, at overkant ikke overstiger mere end 2,5 meter fra terræn, og parabolen ikke placeres tættere skel end 2,5 meter.
3. Eventuelt flere paraboler, eller paraboler placeret højere end angivet i punkt 2 eller tættere på skel end angivet i punkt 2 kræver bygningsmyndighedernes særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, hvorved bygningsmyndigheden kan fastsætte bestemmelser om parabolens placering.
4. Paraboler over 1 meter i diameter skal i henhold til Bygningsreglementet, kapitel 1, 7, stk. 1, nr. 6, søges som en anmeldelsessag. Bygningsmyndigheden kan i tilladelsen fastsætte bestemmelser om parabolens placering.

[Kommuneplan 2021 kan ses her.](#)

Garager, carporte og udhuse

7.7

Garager, carporte, udhuse og lignende bygninger må have en højde på maksimalt 2,5 m. målt fra byggemodnet terræn eller et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan til skæring med tagets overside.

Altaner

7.8

Altaner, tagterrasser og lignende må maksimalt være 15 m².

§8 Ubebyggede arealer

Friarealer

8.1

Fælles friarealer skal udlægges som grønne områder med rekreative funktioner og legearealer, og med omfang som vist i kortbilag 3. Desuden kan der etableres boldbane i det centrale grønne friareal.

Inden for delområde II skal der desuden etableres anlæg til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet, jf. §9.1.

Ud over konstruktioner i henhold til § 6.6 må der ikke opføres bebyggelse i delområdet.

8.2

Inden for delområde II skal der etableres beplantning i henhold til beplantningsplanen, jf. § 5.1.

Beplantning skal så vidt muligt ske med hjemmehørende arter og skal tage udgangspunkt i de allerede etablerede fælles friarealer i Havdrup Vest.

Minimum 20% af delområde II skal desuden tilsås med en vildengblanding, bestående af hjemmehørende blomster og urter, som kan bidrage til øget biodiversitet.

Der skal udarbejdes en drift- og plejeplan for delområde II, som sikrer, at den ønskede tilstand kan opretholdes. Ud over beplantning skal planen også omfatte alle andre anlæg i delområde II, herunder stier og bassiner.

Redegørelse til § 8.2

Der er udarbejdet en drift- og plejeplan for de allerede etablerede fælles friarealer i Havdrup Vest. Plejeplan for etape 7 kan med fordel have udgangspunkt i denne, så der skabes en plejemæssig helhed for området.

Hegn

8.3

Private haver skal hegnes med hæk. Hækbeplantning må maksimalt have en højde på 1,8 meter og skal holdes mindst 0,3 meter fra vej- og stiskel samt skel mod fælles friarealer.

Dog må der opsættes et op til 5 m langt og 1,80 m højt fast hegn eller mur vinkelret på rækkehuse og dobbelthuse i naboskel.

8.4

Terrænregulering i forbindelse med byggemodningen må ske i op til +/- 0,5 meter, dog ikke nærmere skel end 0,5 meter.

Terrænregulering af den byggemodnede/færdige grund må ske op til +/- 30 cm, dog ikke nærmere skel end 0,5 meter.

Terrænregulering i forbindelse med udformning af de grønne friarealer i delområde II må ske op til +/- 1 meter, dog ikke nærmere skel end 0,5 meter.

I forbindelse med etablering af anlæg til håndtering af overfladevand i henhold til § 9.1, kan Solrød Kommune, efter en konkret ansøgning herom, tillade terrænregulering, som overstiger det ovenfor fastsatte.

Legeplads

8.5

Inden for delområde II skal der efter etableres legemuligheder bestående af mindst 1 sandkasse og bænk (siddemulighed for voksne) samt 1 legefunktion pr. 10 tæt-lave boliger lokalplanområdet.

§9 Tekniske forhold

Befæstelse

9.1

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet skal ved nyt byggeri og belægningsarbejde overholde Solrød Kommune Spildevandsplan (0,3 for åben-lav bebyggelse, 0,4 for tæt-lav bebyggelse). Kan dette ikke overholdes, skal vandet, der falder forsinkes eller afledes på alternativ vis - eksempelvis ved nedsivning, regnvandsopsamlingsanlæg eller forsinkelsesanlæg.

Ved etablering af regnvandsbassiner skal disse etableres med membran for at sikre, at der ikke sker forurening af grundvandet.

Redegørelse til § 9.1

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 (tildækkes) og dermed aflede regnvand til kloaksystemet uden forsinkelse eller tilbageholdelse.

I befæstelsesgraden indgår også bebyggede/overdækkede arealer. Det betyder, at maksimalt 30 % af det regnvand der lander på en parcelhusejendom må afledes uforsinket til den offentlige regnvandskloak. For dobbelthuse og rækkehuse er det 40%.

Hvis dette ikke kan overholdes, skal vandet, der falder på grunden, forsinkes eller afledes på alternativ vis, eksempelvis ved nedsivning. Rent overfladevand fra terrasser og tagflader bør, hvor det er muligt, nedsives på egen grund eller opsamles til vandingsformål eller lignende.

Terrasse-, grus- og grønne arealer kan ved større regnskyl også aflede regnvand til den offentlige regnvandskloak, og bidragene fra denne type overflader skal derfor medregnes i ejendommens samlede befæstelsesgrad.

Der kan findes yderligere information om befæstelsesgrad i Solrød Kommunes Spildevandsplan eller ved at kontakte Solrød Kommune. Du finder vores spildevandsplan her under Planer og politikker for teknik- og miljøområdet på Solrød Kommunes hjemmeside [her](#).

Solceller

9.2

Solfangeranlæg og solceller må ikke overstige 1,5 m over tagflade og 8,5 m over terræn, og skal overholde det skrå højdegrænseplan jf. § 6.5.

Tekniske anlæg

9.3

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

Miljøstationer

9.4

Løsninger til håndtering af affald (miljøstationer) skal godkendes af Solrød Kommune inden etablering og skal etableres i overensstemmelse med Solrød Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Redegørelse til § 9.5

Solrød Kommunes regulativ for husholdningsaffald kan findes på Solrød Kommunes hjemmeside [her](#).

Forsyning

9.5

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg.

9.6

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

9.7

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

Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning i lokalplanområdet, jf. § 9.2.

§10 Afskærmende foranstaltninger

Støj

10.1

Nye boliger skal sikres et acceptabelt støjniveau ved afskærmning mod støj. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj skal overholdes, ligesom Bygningsreglementets grænser for støj indendørs skal overholdes.

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal derfor placeres og udformes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra trafik, jf. §11.1.

§11 Ibrugtagning af bebyggelse

Støj

11.1

Det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt, jf. § 10.1.

Ibrugtagningstilladelse

11.2

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

1. Vej- og parkeringsanlæg, jf. §§ 5.2-5.6.
2. Vej- og stibelysning, jf. § 5.8.
3. Fælles friarealer og beplantning, jf. §§ 5.7, 8.1 og 8.2.
4. Miljøstationer, jf. 9.4.

11.3

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal denne være tilsluttet vandforsyning, spildevandsanlæg og varmforsyning, jf. §§ 9.5-9.7.

11.4

Inden ibrugtagning skal der være etableret minimum én grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet, jf. § 13.1.

Midlertidig ibrugtagning

11.5

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

§12 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

12.1

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 3.6.

§ 13 Grundejerforening mv.

13.1

Der skal oprettes minimum én grundejerforening med medlemspligt for samtlige boligejere inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 20 boliger er taget i brug, eller når Byrådet kræver det.

Grundejerforeningen skal være medlem af fællesgrundejerforeningen i Havdrup Vest, jf. § 13.4.

Redegørelse til § 13.1

Grundejerforeningen kan udvides til at omfatte andre områder uden for lokalplanens område, hvis forholdene taler for det. Lige som grundejerforeningen senere kan optages eller blive en del af en anden grundejerforening, når blot foreningen fortsat varetager forpligtelserne, som er angivet i § 13.2 og 13.4 (fællesgrundejerforening).

13.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer (fælles friarealer, parkerings- og vejarealer mv.) inden for delområde I. Arealer i delområde II driftes og vedligeholdes af den fælles grundejerforening for Havdrup Vest, jf. § 13.4.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der henlægges til foreningen.

13.3

Grundejerforeningens vedtægter og fremtidige ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

Fællesgrundejerforening

13.4

Der er oprettet en fælles grundejerforening for hele Havdrup Vest, som alle grundejerforeninger er pligtige medlemmer af.

Fællesgrundejerforeningens formål er at drifte og vedligeholde alle de fælles grønne friarealer mellem de enkelte grundejerforeninger, jf. kortbilag 3, herunder græsarealer, planter, stier, bassiner samt inventar i form af bl.a. borde, bænke og skraldespande.

Fællesgrundejerforeningen skal overtage drift og vedligeholdelse af delområde II, når området er færdiganlagt, dvs. efter Solrød Kommunes godkendelse. Overdragelsen kan ske etapevis efter en af Solrød Kommune godkendt plan herfor.

Når Fællesgrundejerforeningen har overtaget forpligtelserne af hele delområde II, skal området tilskødes foreningen.

13.5

Udstykkerne af lokalplanområdet (ejerne af ejendommen) skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer, indtil grundejerforeningen er oprettet og Solrød Kommune har givet ibrugtagningstilladelse.

Ved etapevis ibrugtagning pålægges grundejerforeningen kun ansvaret for den ibrugtagne etape.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

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

Eksisterende lovlig anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Mere væsentlig afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Baggrund og høring

Havdrup Vest har været i udvikling siden 2010. I 2020 blev de sidste boliger i den kommunale del af bydelen bebygget. Grundejer af den sidste del, etape 7, ønsker nu at udvikle ejendommen til boligbebyggelse.

Havdrup Vest er bebygget ud fra principperne i en strukturplan fra 2012 (revideret fra 2008), se Illustration 1. Således er de udbyggede boligområder Kamillehaven, Timianhaven, Hyldeblomsthaven og Syrenhaven etableret i løbet af de seneste mere end 10 år, med det sidste område, Syrenhaven, som blev færdigopført i 2020.

Matrikel nr. 20b er den sidste del af Havdrup Vest, som endnu kan bebygges. Dette skal også ske med udgangspunkt i strukturplanen.



Illustration 2 - Strukturplan Havdrup Vest (2012)

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 9. september til den 4. november 2021, begge dage medregnet.

Ved høringsfristens udløb var der indkommet 6 skriftlige høringssvar med bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget. Der er høringssvar fra 4 borgere, projektudvikleren samt en myndighed.

Der afholdtes borgermøde om lokalplanforslaget den 4. oktober 2021 med deltagelse af 51 borgere, byrådspolitikere og medarbejdere fra administrationen.

På borgermødet blev følgende emner bl.a. drøftet:

- Parkering
- Stiforbindelser
- Trafikafvikling
- Overfladevand og genanvendelse af regnvand
- Sikker skolevej og krydsning af jernbanen
- Forhold til Havdrup Nyskov
- Grundejerforeninger
- Detailhandel

Ændringer fra planforslaget

På baggrund af de indkomne hørings svar er der foretaget følgende ændringer til lokalplanen:

- Mulighed for ændring af vejforløb og bebyggelsesplan i den nordlige del af delområde I, ad hensyn til bl.a. Havdrup Nyskov.
- Mulighed for etablering af vejene B uden fortov, for at give plads til parkering på vejareal.
- Mulighed for 2 parkeringspladser på egen grund ifm. rækkehuse.
- Præcisering af mulighed for placering af småbygninger ned til 1 meter fra vejskel samt sammenbygning i naboskel.
- Fastsættelse af højdegrænseplan som 0,5 x afstanden til modstående vejside.
- Mulighed for filset og vandskuret facade.
- Præcisering af, at bygningshøjde måles fra byggemodnet terræn og mulighed for samme tagældning på carport/garage som på bolig, uanset om de er integreret under samme tag.
- Mulighed for terrænregulering på op til +/- 1 meter inden for delområde II, i forbindelse med udformning af de grønne områder. Terrænreguleringen skal ske efter byrådets nærmere godkendelse.
- Tilføjelse af krav til legearealer i delområde II.

Herudover er der foretaget redaktionelle rettelser, som ikke ændrer ved betydningen i bestemmelser og redegørelse i lokalplanen. Det er vurderet, at ovenstående ændringer ikke er af væsentlig karakter og at planens intentioner fastholdes.

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er på ca. 7 ha. og er beliggende i landzone, vest for den udbyggede del af Havdrup Vest.

Området er afgrænset mod nord af Kildevej, mod øst af bebyggelserne på Syrenhaven, Hyldeblomsthaven og Timianhaven samt de fælles grønne friarealer i Havdrup Vest. Mod syd er området afgrænset af marker mens der mod vest ligger en rideskole.

Området har tidligere været anvendt som landbrugsjord, men er de seneste år ikke blevet dyrket. Realisering af lokalplanen forudsætter ophævelse af landbrugspligten, jf. Landbrugsloven § 6.

Der lå indtil 2015 en gård i områdets nordlige del. En del af den tilknyttede have eksisterer stadig, og skal i videst muligt omfang søges bevaret i forbindelse med etableringen af de fælles friarealer. I skel mod rideskolen eksisterer et levende hegn som også skal søges bevaret.

Der er vejadgang til området fra Kildevej.

Fremtidige forhold

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

Anvendelse

Lokalplanen muliggør opførelse af op til 103 boliger på matr. 12b, Ulvemose, Havdrup.

Opførelsen af boliger sker i henhold til Kortbilag 3 samt med udgangspunkt i strukturplan for Havdrup Vest fra 2012 (se illustration 1).

Der må i delområde I opføres åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse samt tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse og dobbelthuse.

I delområde II må der ikke opføres bebyggelse, ud over mindre bygninger til områdets tekniske forsyning samt i forbindelse med legearealer. Området skal anvendes til fælles grønt friareal.

Bebyggelsen

Bebyggelse inden for lokalplanområdet må højst opføres i 8,5 meter over fremtidigt terrænniveau.

Der må opføres boliger i 1 etage samt 1 etage med udnyttet tagetage.

Parcelhusgrunde må maks. bebygges 30% mens række- og dobbelthuse må bebygges maks. 40%.

Boliger skal opføres med pudsede, filset eller vandskurede facader, facader i tegl, træ eller en kombination heraf. Desuden kan mindre partier udføres i andre materialer, så som zink eller eternit.

Tage skal udføres enten som saddeltage med en taghældning på minimum 20 grader, ensidig taghældning på maks. 10 grader eller som flade tage. Tagene kan bl.a. udføres i teglsten, tagpap, skiffer eller som grønne tage med græstørv, sedum eller lignende.

Carporte, garager, udhuse og lignende mindre bygninger må højst opføres i 2,5 meter. Dog kan carporte og garager, såfremt de sammenbygges med boligen, opføres samme højde og med samme taghældning og -materiale som boligen.

Ubebyggede arealer

I delområde II skal der etableres fælles friarealer i form af grønne områder, legearealer og stier.

Arealerne skal anlægges ud fra en samlet plan, som tager hensyn til de allerede etablerede fælles friarealer. Planen skal inden udførelsen godkendes af Solrød Kommune.

Lokalplanen stiller krav om, at minimum 20% af delområde II skal anlægges med vildeng bestående af hjemmehørende blomster og urter, som kan bidrage til øget biodiversitet i området. Desuden skal beplantninger generelt ske med hjemmehørende arter.

Forud for den endelige ibrugtagning skal der udarbejdes en drift- og plejeplan for de grønne områder.

I delområde II kan der desuden etableres anlæg til håndtering af regnvand, som eksempelvis regnvandsbassiner, faskiner og render.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet får vejadgang fra Kildevej og fra Havdrup Allé via en ny vej, som også skal fungere som adgangsvej til det opførte solvarmeanlæg.

Vejforløbene skal principielt have udgangspunkt i kortbilag 3, men der kan tillades ændringer i den nordlige del ad hensyn til bl.a. afstand til Havdrup Nyskov.

Den gennemgående vej A skal etableres med fortov i den ene side samt parkeringslommer i den anden. Parkeringspladserne skal etableres i 2,5x5 meter.

Stikvejene B etableres enten med fortov i en side eller med parkering langs vejene.

Der skal udlægges areal på egen grund svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig. Ved rækkehuse kan der etableres minimum 1 plads pr. bolig på egen grund samt 1 plads på vejareal eller på fælles parkeringsarealer.

Langs den gennemgående vej A skal der desuden anlægges 1 parkeringsplads for hver 2 parcelhuse mens der langs vejene B skal etableres 1 parkeringsplads pr. 4 tæt-lave bolig.

I delområde II skal der etableres stiforbindelser til de eksisterende grønne områder samt til Havdrup Nyskov. Stierne skal anlægges i minimum 2 meters bredde og skal udføres med slotsgrus eller lignende.

Langs veje skal der etableres belysning med en lyspunkthøjde på maks. 3,5 meter. Langs stier skal belysning være med pullertlamper og tage udgangspunkt i den eksisterende belysning i området.

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.

Fingerplanen foreskriver, at byudvikling i hovedstadsområdet som udgangspunkt skal ske i det udpegede fingerbyområde. Der gives dog også mulighed for byudvikling af lokal karakter uden for fingerbyområdet, hvis de overordnede interesser respekteres, og byudviklingen sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund.

Denne lokalplan (206.3 for Havdrup Vest etape 7) giver mulighed for byudvikling af lokal karakter i stationsbyen Havdrup og er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Solrød Kommuneplan 2017 og 2021

Forslag til Solrød Kommuneplan 2021-2033 er i offentlig høring i perioden fra 28. juni til 6. september 2021, begge dage medregnet.

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet er i Solrød Kommuneplan 2021-2033 omfattet af rammeområde 206. Herudover gælder også de generelle rammer, som findes i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Desuden indeholder kommuneplanen også retningslinjer for skiltning, som danner grundlag for bestemmelser om skiltning i denne plan.

Rammeområde 206 udlægger området til boligbebyggelse med tilhørende kollektive funktioner som børneinstitution, fælleshus og lignende.

Området kan bebygges med parcelhuse, dobbelthuse, rækkehuse og etageboliger. Der må maks. opføres 260 boliger.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 35. For parcelhuse gælder desuden, at den enkelte grund maks. må bebygges med 30 %.

Parcelhuse må opføres i maks. 1 etage med udnyttet tagetage mens øvrig boligbebyggelse må opføres i maks. 2 etager. Daginstitution må opføres i 1 etage.

Minimum 16 % af området skal anvendes til større sammenhængende fælles friarealer.

Op til 14 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelser, hvorfor rammen giver mulighed for etablering af regnvands- og klimaanlæg.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammen.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt indenfor et indvindingsopland til drikkevand, 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 sådanne områder.

Bestemmelserne i Lokalplan 206.3 vurderes ikke at være i strid med dette da lokalplanen stiller krav om, at regnvandsbassiner etableres med membran, så der ikke sker forurening af grundvandet.

Aflysning af lokalplan og deklarationer

Lokalplanområdet er ikke i forvejen omfattet af en lokalplan.

Der er ingen servitutter som med den endelige vedtagelse af lokalplanen aflyses.

Kystnærhedszonen

Lokalplanen ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

Natur og miljø

Lokalplanområdet fremstår for nuværende som udyrket landbrugsareal uden større naturværdi. Der er ikke i området registreret fredninger eller beskyttet natur.

Boligpolitik

Solrød Kommune ønsker at være det bedste sted at leve og bo. En af forudsætningerne herfor er, at der findes et varieret og attraktivt boligudvalg og at der er fokus på bæredygtighed.

Lokalplanområdet udvikles med parcelhuse, række- og dobbelthuse i forskellige størrelser. Desuden giver lokalplanen mulighed for, at boliger udføres med solceller og grønne tage, og der er i lokalplanen fokus på håndtering af regnvand og sikring mod klimarelaterede hændelser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Solrød Kommunes boligpolitik.

Byens andre funktioner

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

Detailhandel

Der må ikke placeres detailhandel inden for lokalplanområdet. Det vurderes, at området kan forsynes fra Havdrup Center, der ligger ca. 500 m. fra området og hvortil man nemt kan komme enten via stisystemet eller via lokale veje.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj samt Bygningsreglementets grænseværdier for støj skal overholdes, jf. lokalplanens §§ 10.1 og 11.1.

Lokalplanen giver derfor mulighed for etablering foranstaltninger for at opnå dette.

Boliger inden for lokalplanområdet skal desuden overholde bygningsreglementets bestemmelser om støj i boliger.

Vand og varme

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Havdrup Vandværk.

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmforsyningsplan forsynes med kollektiv varmforsyning.

Kollektiv varmforsyning af området kan ske med fjernvarme fra Solrød Fjernvarme a.m.b.a.. 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

Som led i kommunens klimatilpasningsplan ønsker Solrød Kommune at mindske overbelastning af kommunens regnvandskloaker, vandløb og søer for at forebygge oversvømmelser.

Derfor fastsætter kommunen maksimale befæstelsesgrader. For åben-lave boliger (parcelhuse) er den maksimalt tilladte befæstelsesgrad 0,3. For tæt-lave boliger (række- og dobbelthuse) er det 0,4.

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.

Kan dette ikke overholdes skal vand, der falder forsinkes eller afledes på alternativ vis - eksempelvis ved nedsivning, regnvandsopsamlingsanlæg eller forsinkelsesanlæg.

Vand fra området skal håndteres jævnt før den til enhver tid gældende Spildevandsplan for Solrød Kommune.

Jordhåndtering og jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Jord skal som udgangspunkt genindbygges inden for lokalplanområdet.

Kollektiv trafik

Ved udarbejdelsen af denne lokalplan i 2021 busbetjenes området via busrute på 215 fra Havdrup Allé. Ruten kører mellem Solrød Strand Station og Hvalsø Station.

Desuden ligger Havdrup Station ca. 600 meter fra lokalplanområdet. Fra stationen kan man tage toget til Roskilde og Køge.

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.

Tilladelser

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen eksisterer en skovbyggelinje mod Havdrup Nyskov. Denne kan kun ophæves af Naturstyrelsen. Solrød Kommune har forud for behandlingen af lokalplanforslaget ansøgt Miljøstyrelsen om, at skovbyggelinjen ophæves for det område, som er omfattet af lokalplanen. Det forventes, at skovbyggelinjen ophæves for minimum størstedelen af lokalplanområdet.

Som konsekvens af, at der ved planens vedtagelse endnu ikke er endelig afklaring vedrørende skovbyggelinjen, giver lokalplanen mulighed for at ændre i vejforløb og bebyggelsesplan for det område, som ligger nærmest Havdrup Nyskov, jf. § 5.3.

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 tillader udelukkende boligbebyggelse i henhold til Solrød Kommuneplan 2021. Lokalplanen ændrer ikke væsentligt på de overordnede forhold inden for lokalplanområdet.

På baggrund af screeningen af Forslag til lokalplan 206.3 Havdrup Vest etape 7 besluttede Byrådet den 6. september 2021 at der ikke skulle udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslaget. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

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. 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, www.borger.dk eller 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.

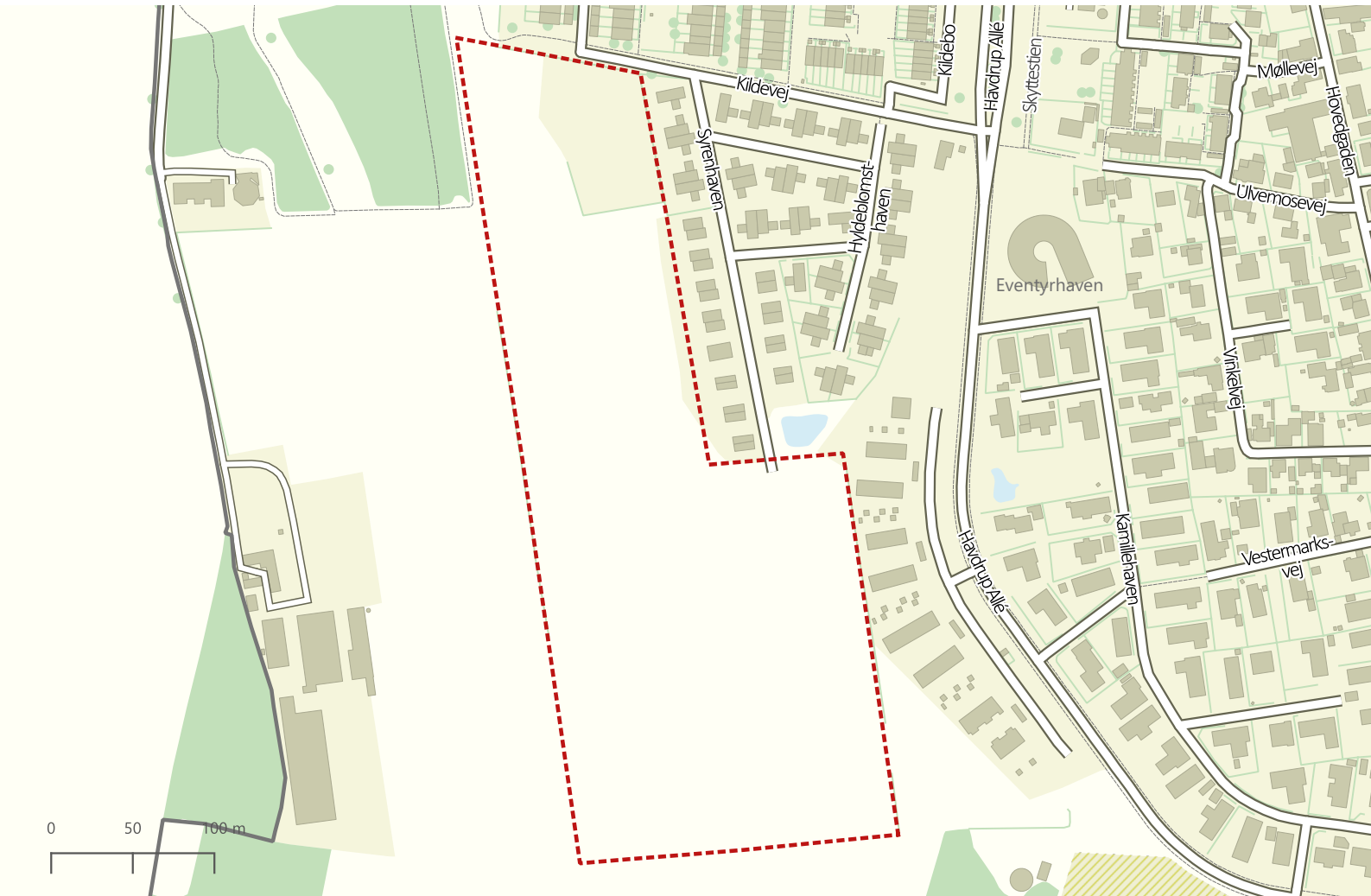
Kortbilag 1: Matrikelkort








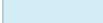



Signaturforklaring

- Kommunegrænse
- ⋯ Plangrænse for lokalplan 206.3
- ▭ Matrikelskel
- - - Optaget vej

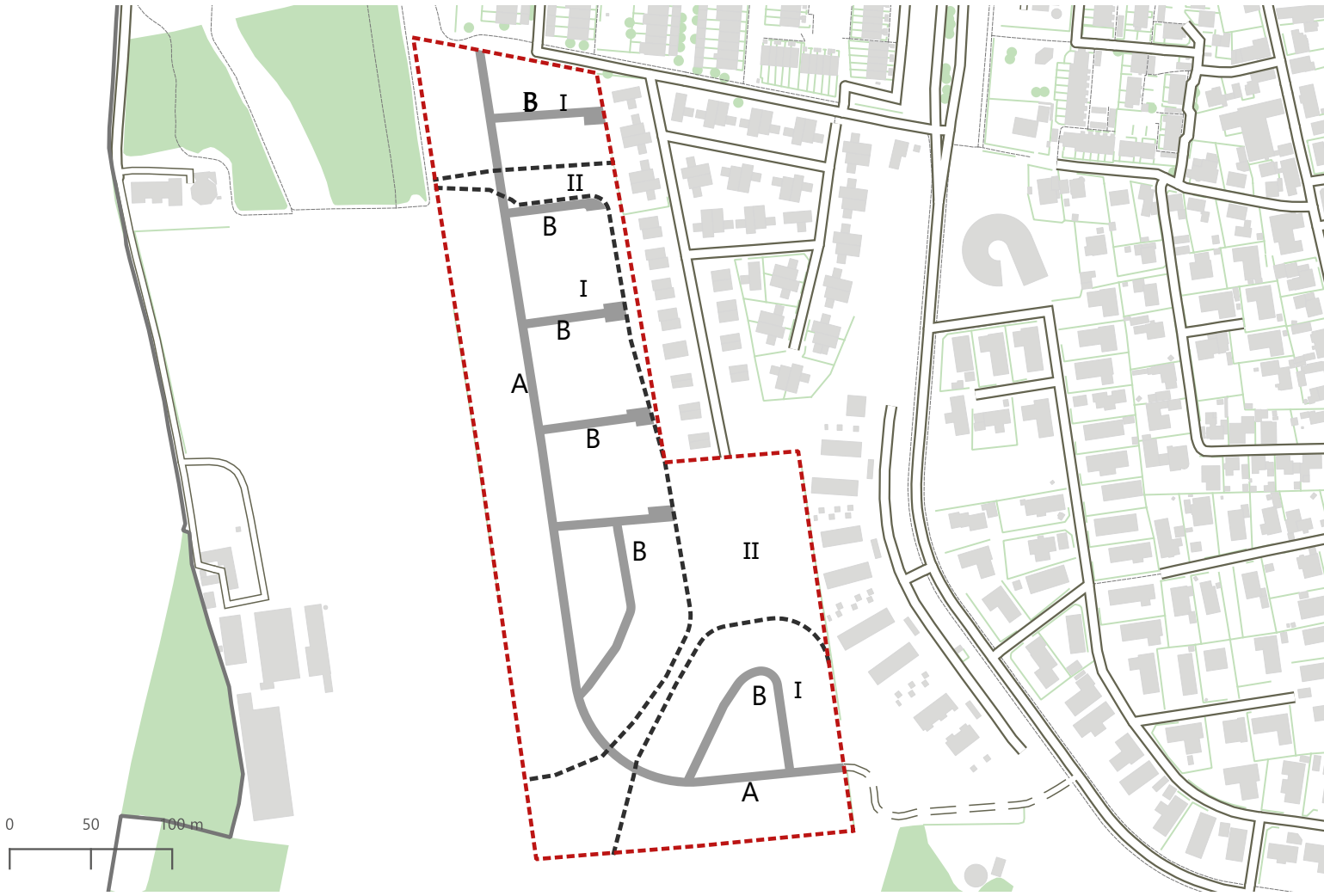
Kortbilag 2: Eksisterende forhold



Signaturforklaring

	Plangrænse for lokalplan 206.3		Bygning		Skov
	Vej		Træ		Bassin
	Sti		Hegn		Teknisk areal

Kortbilag 3: Fremtidige forhold



Signaturforklaring

— Kommunegrænse

- - - - - Delområdegrænse

■ Fremtidig vej

▭ Lokalplangrænse

I - II Delområdenummer