

Lokalplan nr. 306.4 Solrød Idrætscenter og Børnenes Idrætshus

Endeligt vedtaget i Byrådet den 20. december 2021.



Solrød Idrætscenter og Børnenes Idrætshus

Bestemmelser

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

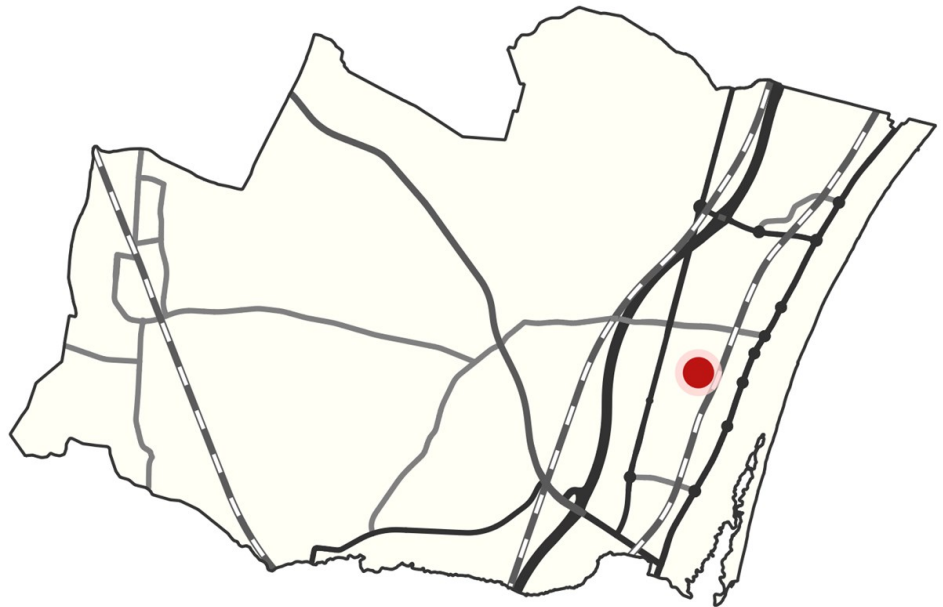


Illustration 1 Lokalplanområdets placering i kommunen.

§1 Lokalplanens formål

1.1

At give mulighed for anvendelse af lokalplanområdet til offentlige formål som idrætsformål og daginstitution.

1.2

At give mulighed for opførelse af nye bygninger og andre konstruktioner, der understøtter anvendelsen til idræts- og sportsanlæg og daginstitution, samt udvidelse af eksisterende bygninger.

1.3

At give mulighed for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

1.4

At sikre, at der etableres vejadgang og parkeringsmuligheder til områdets betjening.

§2 Område og zonestatus

2.1

Området afgrænses som vist i Kortbilag 1 og omfatter matriklerne 6be, 6bi, 6bk, 6q, 9i, 84 og dele af 7000an og 7000bæ samt alle matrikler, der efter den endelige vedtagelse af lokalplanen udstykkes fra de nævnte matrikler.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Området udlægges til offentlige formål i form af idræts- og sportsanlæg samt daginstitution.

Området opdeles i de i kortbilag 3 angivne delområder og byggefelter.□

Delområde I

3.2

Delområde I udlægges til idrætsformål i form af sportshaller, svømmehal og lignende indendørs faciliteter. Desuden kan der indenfor delområde I etableres de omklædningsfaciliteter, klubfaciliteter, parkeringsfaciliteter, mødelokaler og andre administrative funktioner, som er nødvendige for lokalplanområdets funktion som sports- og idrætsområde.

Der kan i delområde I efter særskilt tilladelse fra Solrød Kommune drives café.

Delområde II

3.3

Delområde II udlægges til idrætsformål i form af boldbaner, tennisbaner og lignende udendørs idrætsanlæg, inklusiv tribuner, depoter mv. samt grønne friarealer. Der kan desuden etableres anlæg til håndtering af overfladevand.

Delområde III

3.4

Delområde III udlægges til offentlige formål i form af daginstitution.

Delområde IV

3.5

Delområde IV kan udnyttes til rekreative grønne arealer, anlæg til håndtering af overfladevand, udendørs idrætsanlæg eller til daginstitution. Delområde IV kan desuden anvendes til midlertidig parkering jf. § 5.3.

Delområde V

3.6

I delområde V skal der opretholdes et grønt friareal mellem lokalplanområdet og boligerne nord for. Desuden kan området anvendes i forbindelse med en eventuel omlægning/deling af Solrød Bæk.

Fællesbestemmelser

3.7

Der skal inden for lokalplanområdet etableres de nødvendige anlæg til håndtering af overfladevand fra området.

3.8

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

3.9

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

§4 Udstykning

4.1

I området må der ske udstykning, arealoverførsel og matrikulære sammenlægninger i det omfang det er nødvendigt for at understøtte områdets anvendelse.

§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Tingsryds Allé, Engmosevej og Litorinavej.

5.2

Der kan etableres vejforbindelse mellem Engmosevej og Tingsryds Allé, eventuelt via etableret parkeringsplads. Solrød Kommune skal godkende vejprojekt forud for etablering for at sikre en sikker krydsning ved den eksisterende stiforbindelse C, jf. kortbilag 3.

5.3

Parkeringsarealer skal etableres inden for delområde I.

Ved større arrangementer med ekstraordinært mange deltagere kan delområde IV desuden, efter særlig tilladelse fra Solrød Kommune, anvendes til midlertidig parkering.

5.4

Der skal etableres parkeringspladser svarende til 1 plads pr. 25 m² opført etageareal indenfor delområde I og III.

Af disse skal 1 pr. 50 pladser etableres som handicapplads, hvoraf minimum 2 skal udføres som parkering til handicapbus, hhv. i tilknytning til faciliteterne i byggefelt 1 og 2.

5.5

Parkeringspladser skal anlægges i 2,5x5 meter.

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

5.6

De anlagte stier vist på kortbilag 3 skal opretholdes. Der kan etableres supplerende stiforbindelser for at sikre adgangen til og i området.

5.7

Stier kan udlægges i egen matrikel som offentlige stier.

Fællesstier skal anlægges i minimum 2,5 meters bredde.

5.8

For hver opførte hal, samt for daginstitutionen Børnenes Idrætshus skal der etableres minimum 1 ladestander til elbiler. Der skal desuden forberedes til ladestander for minimum hver 5. parkeringsplads.

Redegørelse til § 5.8

Krav om etablering af ladestander samt forberedelse til ladestander gælder i forbindelse med etableringen af nye parkeringspladser. Kravene omfatter således ikke allerede eksisterende pladser.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Lokalplanområdet må maks. bebygges med 50% for området som helhed.

6.2

Bebyggelse inden for lokalplanområdet må maks. opføres i 2 etager.

Delområde I

6.3

I delområde I må der inden for de i kortbilag 3 angivne byggefelter opføres bebyggelse til betjening af områdets funktion til idrætsformål og daginstitution.

6.4

Byggefelt 1

Bebyggelse indenfor byggefelt 1 må opføres i maks. 2 etager og højst 8,5 meters højde målt fra eksisterende terræn. Herudover kan der etableres tekniske anlæg og installationer i op til 2 meter over taghøjden, jf. dog §9.2.

Der kan etableres kælder til placering af tekniske funktioner, depotrum, omklædning og lignende, ligesom haller, inklusive svømmehal, kan anlægges med gulvkote ned til 4 meter under terræn.

Byggefelt 2

Inden for byggefelt 2 kan der opføres én sportshal med tilhørende omklædningsfaciliteter i maks. 10,5 meters højde.

Byggefelt 3

Indenfor byggefelt 3 må der opføres bebyggelse til klubhus, omklædning og administrative faciliteter.

Bebyggelse i byggefelt 3 må ikke overstige 800 m² og må opføres maks. 4,5 meter over eksisterende terræn.

Delområde II

6.5

I delområde II kan der etableres udendørs anlæg til idrætsformål, herunder fodboldbaner, tennisbaner og lignende samt fælles friarealer.

I delområde II må desuden opføres mindre bygninger såsom udhuse, cykelskure, miljøstationer, overdækninger, tribuner samt bygninger med tekniske formål til områdets betjening, og med en højde på maksimalt 3,5 m. målt i forhold til eksisterende terræn.

Der kan i delområde II også etableres anlæg til håndtering af overfladevand.

Delområde III

6.6

I delområde III kan der indenfor byggefeltet opføres bebyggelse til daginstitution.

Bygningerne må højest opføres i 8,50 meters højde målt fra eksisterende terræn.

Mindre bygninger så som bålhytter, legehuse, overdækninger og skure må opføres i en højde på maks. 3,5 meter målt fra eksisterende terræn.

Delområde IV

6.7

Der må ikke opføres bebyggelse i delområde IV ud over depotrum og lign. i forbindelse med udendørs idrætsanlæg, anlæg til håndtering af overfladevand/klimatilpasning, småbygninger i forbindelse med udearealer til daginstitution samt tekniske installationer til områdets betjening.

Delområde V

6.8

Der må i delområde V opføres småbygninger til betjening af områdets rekreative anvendelse samt tekniske funktioner.

Bebyggelse derudover må ikke finde sted.

Byggelinjer

6.9

Der må ikke opføres bebyggelse nærmere S-banens nærmeste spormidte end 25 meter.

§7 Bebyggelsens udseende

Facader

7.1

Delområde I

For byggeri i delområde I gælder, at facader overvejende skal udføres i fibercement, beton, tegl, træ, metal og glas. Mindre dele kan udføres i andre materialer.

Delområde III

Facader på bebyggelse i delområde III skal udføres med fibercementplader og tegl. Desuden kan dele af facaderne udføres i træ.

Fælles bestemmelser

7.2

Farverne på facader skal være materialernes naturlige farver, jordfarver, sort, hvid eller en kombination heraf. Solrød Kommune kan tillade mindre kontrastpartier udført i andre farver.

Tage

7.3

Tage i delområde I og III skal udføres i sammenhæng med de eksisterende bygningers arkitektur.

Tage kan, uanset ovenstående, udformes til opsamling af solenergi, opsamling af regnvand, begrønning eller en kombination heraf.

Solceller

7.4

Facader og tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Belysning

7.5

Kun indgangspartier må belyses og kan desuden markeres med overdækning, vindfang eller lignende.

Skiltning

7.6

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

Skiltning og reklame, som ikke har tilknytning til områdets eller bebyggelsens anvendelse er ikke tilladt.

Redegørelse til §7.6

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

§8 Ubebyggede arealer

Tilgængelighed

8.1

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal generelt udformes således, at de er tilgængelige for alle.

8.2

Der kan etableres beplantningsbælter til afgrænsning af området og de enkelte idrætsfunktioner.

Hegn

8.3

Inden for delområde II må der etableres hegn på maks. 6 meters højde i forbindelse med indhegning af idrætsbaner.

I forbindelse med daginstitution inkl. tilhørende friarealer kan der opføres hegn i maks. 1,8 meters højde.

Hegning herudover må ikke finde sted, jf. dog § 9.6.

Belysning

8.4

Lysmaster

Inden for lokalplanområdet må der etableres lysmaster på maks. 20 meter til belysning af baner. Lyskeglen skal være tilpas afskærmet så kun de pågældende baner/områder belyses direkte.

Stibelysning

Langs stier kan der etableres belysning i form af parkarmaturer med lyspunkthøjde på maks. 3,5 meter, med nedadrettet lyskegle, eller lav pullertbelysning på maks. 1,20 meter.

Parkering

Ved parkering i lokalplanområdet skal der etableres belysning i form af master med lyspunkthøjde på maks. 3,5 meter, med nedadrettet lyspunkthøjde.

Solrød Kommune har vedtaget et belysningskatalog, som fremstiller forskellige muligheder for belysning langs veje og stier. Belysningskataloget kan findes på Solrød Kommunes hjemmeside [her](#).

§9 Tekniske forhold

9.1

Inden for lokalplanområdet må der opføres transformerstationer og lignende til områdets betjening.

9.2

Tekniske anlæg og installationer på tag må opføres i maks. 2 meter og skal etableres tilbagetrukket minimum 3 meter fra tagets kant. De skal desuden afskærmes/indarbejdes som et arkitektonisk element på bygningen.

Regnvand

9.3

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet skal ved nyt byggeri og belægningsarbejde overholde Solrød Kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan (0,5 for offentlige formål). Hvis ikke dette kan overholdes, skal vandet, der falder forsinkes eller afledes på alternativ vis - eksempelvis ved nedsivning, regnvandsopsamlingsanlæg eller forsinkelsesanlæg.

Jf. bestemmelserne i § 3 kan der inden for delområderne II, IV og V etableres anlæg til håndtering af overfladevand ligesom en del af Solrød Bæk kan omlægges/ledes gennem området. I de øvrige delområder kan der etableres anlæg til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet.

Regnvandsbassiner skal etableres med membran for at undgå nedsivning og udledning af forurenende stoffer.

Redegørelse til § 9.3

Befæstelsesgraden (0,5) 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 50 % af det nedbør der falder inden for lokalplanområdet må afledes uforsinket til den offentlige regnvandskloak. Hvis dette ikke kan overholdes, skal vandet, der falder på grunden, forsinkes eller afledes på alternativ vis, eksempelvis ved nedsivning.

Rent overfladevand fra eksempelvis tagflader bør, hvor det er muligt, nedsives på egen grund eller opsamles til vandingsformål eller lignende.

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 spildevandsplanen her under [planer og politikker for teknik- og miljøområdet](#).

Forsyning

9.4

Kollektiv varmforsyning af området kan ske med fjernvarme fra Solrød Fjernvarme a.m.b.a. Der er tilslutningspligt, men ikke aftagningspligt, til kollektiv varmforsyning. Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning i lokalplanområdet.

9.5

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

Miljøstationer

9.6

Der skal etableres miljøstationer til områdets betjening i henhold til Solrød Kommunes til enhver tid gældende affaldsdirektiv for erhvervsaffald

Miljøstationer skal afskærmes med træ- og/eller trådhegn i maks. 2 meters højde.

Redegørelse til §9.5

Solrød Kommunes regulativ for erhvervsaffald samt generel information vedrørende erhvervsaffald kan ses på [kommunens hjemmeside her](#).

§10 Afskærmende foranstaltninger

Støjforhold

10.1

Inden for lokalplanområdet kan der etableres de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser samt bygningsreglementet.

Der kan endvidere etableres afskærmende foranstaltninger mod omkringliggende bebyggelse for at sikre et passende støjniveau fra områdets anvendelse.

§11 Ibrugtagning af bebyggelse

11.1

Inden ibrugtagning skal vej- og stianlæg være etableret og godkendt af Solrød Kommune.

11.2

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer være anlagt, jf. §§ 5.4 og 5.5

11.3

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal denne være tilsluttet vandforsyning, spildevandsanlæg og varmforsyning, jf. §§ 9.3-9.5.

11.4

Inden ibrugtagning skal belysningsprojekt være godkendt af Solrød Kommune og etableret, jf. § 8.4.

11.5

Det er en forudsætning for ibrugtagning, at bebyggelse såvel som ubebyggede arealer overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. § 10.1.

11.6

Inden ibrugtagning skal miljøstationer være etableret jf. § 9.6.

§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 § 3.9.

12.2

Lokalplan nr. 704.1 om Butiks- og erhvervsskiltning aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 7.6.

12.3

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan nr. 306.2 i sin helhed.

§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

Byrådet vedtog i januar 2021 at der skal opføres en ny hal i Solrød Idrætscenter. For at realisere hallen skulle der udarbejdes et nyt plangrundlag, da hallen ikke kunne opføres inden for den eksisterende lokalplans rammer.

Lokalplan 306.4 for Solrød Idrætscenter og Børnenes Idrætshus er udarbejdet forbindelse med realiseringen af en ny sportshal i Solrød Idrætscenter. Da hallen ikke kan opføres inden for rammerne af den eksisterende plan er der behov for, at der vedtages en ny lokalplan. Den nye lokalplan skal samtidig muliggøre en eventuel fremtidig udbygning af daginstitutionen Børnenes Idrætshus samt opførelse af nye klubfaciliteter til fodboldklubben Solrød FC. Desuden ønsker Solrød Kommune med planen at skabe et større fokus på klimatilpasning, bl.a. ved at muliggøre etablering af anlæg til regnvandshåndtering.

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 8 skriftlige høringssvar med bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget. Der er høringssvar fra 2 borgere, 2 idrætsklubber, en arkitekt, Solrød Sogns Menighedsråd samt 2 myndigheder.

Borgermøde

Der blev afholdt et borgermøde den 27. september 2021 med deltagelse af ca. 20 borgere, foreninger, byrådsmedlemmer og medarbejdere fra administrationen.

Der blev på borgermødet bl.a. spurgt til:

- Udvidelse af daginstitution
- Trafikale forhold, herunder benyttelse af stiforbindelser og hastigheder på adgangsvejene.
- Parkeringsforhold, herunder manglen på pladser i spidsbelastningsperioder.
- Hal mellem tennisbaner og Litorinaparken (delområde V i lokalplanforslaget), herunder placeringen i forhold til Solrød FC's brug af banen.
- Lokalplanproces, herunder manglende inddragelse af foreninger
- Klubhus for Solrød FC

Ændringer fra planforslaget

På baggrund af de indkomne høringssvar er muligheden for bebyggelse mellem tennisbanerne og Litorinaparken fjernet fra lokalplanen. Det betyder, at delområde V i den endelige lokalplan er det, der var delområde VI i planforslaget.

Der er herudover foretaget enkelte administrative og redaktionelle rettelser, som ikke ændrer ved betydningen i bestemmelser og redegørelse i lokalplanen. Blandt andet er der foretaget en mindre justering af afgrænsningen mellem delområde I og III, for at give mulighed for etablering af parkering på et areal mellem Børnenes Idrætshus og det eksisterende parkeringsareal.

Det er vurderet, at ændringerne ikke er af væsentlig karakter og at planens intentioner fastholdes.

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er på knapt 15 Ha. og ligger centralt i Solrød Strand, tæt på Solrød Center og Solrød Strand Station. Området er afgrænset mod syd af Uglegårdsskolen, mod vest af Litorinaparken, mod nord af parcelhusbebyggelse og mod øst af S-banen.

Mod boligerne nord for området er der et grønt bælte, som delvist afskærmer boligerne fra idrætscentret.

Hovedbygningerne i Solrød Idrætscenter består af tre sportshaller og en svømmehal samt en central café, midt mellem hallerne og svømmehallen.

Nord for hallerne ligger den integrerede daginstitution Børnenes Idrætshus, med plads til ca. 230 børn. Nord for daginstitutionen ligger et ubebygget areal.

I lokalplanområdets nord-vestlige hjørne er der opført en tennishal samt udendørs tennisbaner. Mellem bebyggelserne er der desuden anlagt fodboldbaner, og mod den nordlige afgrænsning blev der i 2016 anlagt to kunststofbaner.

Fremtidige forhold

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

Anvendelse

Området udlægges til offentlige formål i form af idræts- og sportsanlæg samt daginstitution.

Inden for de angivne byggefelter må der opføres bebyggelse i op til 10,5 meter og 2 etager. Udlægget af byggefelter giver mulighed for placering af den nye sportshal på enten den sydlige eller den nordlige side af den eksisterende Hal C.

Lokalplanen giver også mulighed for en eventuel fremtidig udvidelse af daginstitutionen Børnenes Idrætshus.

Områderne udenom SIC og tennishallen udlægges til udendørs idrætsfunktioner i form af eksempelvis fodboldbaner og tennisbaner.

Mellem opvisningsbanen og kunststofbanerne giver lokalplanen mulighed for opførelse af nye klubfaciliteter til fodboldklubben Solrød FC.

Området nord for daginstitutionen friholdes for byggeri og skal i stedet anvendes til regnvandshåndtering, udendørs sportsfaciliteter, eller friarealer, eksempelvis i forbindelse med en eventuel udvidelse af Børnenes Idrætshus.

Bebyggelsen

Lokalplanen tillader bebyggelse i delområderne I og III. Delområderne II, IV og V må ikke bebygges, ud over med småbygninger og tekniske anlæg til områdets betjening og forsyning.

Delområde I

I delområde I, inden for byggefelt 1, er opført tre sportshaller samt en svømmehal. I forbindelse med disse er også etableret administrative faciliteter samt caféområde.

Bebyggelse i byggefelt 1 må opføres i maks. 8,5 meters højde og 2 etager. Derudover må der etableres tekniske anlæg på tag i op til to meter herudover, blot de sikres inddækket eller indarbejdet arkitektonisk samt er trukket minimum 3 meter tilbage fra tagets kant. Der kan desuden etableres kælder/opføres hal ned til 4 meter under terræn.

I byggefelt 2 er der etableret en tennishal. Byggeri inden for byggefelt 2 må maks. opføres i 10,5 meters højde, hvilket svarer til den eksisterende hal.

I byggefelt 3 giver lokalplanen mulighed for etablering af nye klubfaciliteter til Solrød FC i form af klubhus og omklædning. Bebyggelse i byggefelt 3 må opføres i maks. 4,5 meters højde.

Facader i delområde I skal overvejende udføres i fibercement, tegl, beton, træ, metal og glas, mens mindre partier kan opføres i andre materialer.

Delområde III

Daginstitutionen Børnenes Idrætshus er opført inden for delområde III. Lokalplanen giver mulighed for en eventuel fremtidig udvidelse af daginstitutionen.

Bebyggelse i delområde III må opføres i maks. 8,5 meter og med facader i fibercement, tegl og træ, for at skabe sammenhæng med de eksisterende bygninger.

Tage i delområde I og III

Tage i delområderne I og III kan ud over hvad bestemmelserne for de enkelte områder muliggør, udføres med henblik på opsamling af solenergi, regnvand, begrønning eller en kombination heraf.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal enten etableres som udendørs idrætsfaciliteter, såsom boldbaner, anlæg til håndtering af overfladevand eller friarealer.

Der kan på ubebyggede arealer etableres beplantning, ligesom der kan etableres tribuner og småbygninger, som depotrum, til områdets betjening.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra tre veje; Engmosevej, Tingsryds Allé og Litorinavej.

Lokalplanen giver mulighed for, at anlægge en vejforbindelse fra Engmosevej til Tingsryds Allé. I tilfælde heraf skal det sikres, at den eksisterende sti, som løber under S-banen ind i området, skal kunne benyttes sikkert, hvorfor Solrød Kommune skal godkende vejprojektet inden etablering.

Der skal etableres parkeringspladser i området svarende til 1 plads pr. 25 m² opført etageareal i de fem byggefeltet.

Ved opførelse af ny hal i byggefelt 1 inddrages et antal parkeringspladser, som skal sikres genetableret syd for svømmehallen.

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.

Området for lokalplan nr. 306.4 er beliggende indenfor "byfingrene" i Fingerplan 2019. Lokalplanen har til formål at at udlægge området til offentlig anvendelse og medfører ikke ændringer, der er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 en del af rammområde 306.

Rammen udlægger området til offentlige formål som skoler, idrætsformål og institutioner for yngre og ældre.

Området må bebygges med maks. 50%, beregnet på baggrund af området som helhed.

Bebyggelse skal placeres så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omkringliggende områder undgås.

En del af området er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelser, hvorfor der kan blive behov for afværgeforanstaltninger.

Der er desuden reserveret areal til regnvandsbassin.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD område) samt inden for 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 områder med drikkevandsinteresser. Bestemmelserne i Lokalplan nr. 306.4 vurderes ikke at være i strid med dette da planen blandt andet stiller krav om, at regnvandsbassiner skal etableres med membran for at sikre mod nedsivning og udledning af forurenende stoffer.

Aflysning af lokalplan og deklarationer

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 306.4 Solrød Idrætscenter og Børnenes Idrætshus ophæves den hidtil gældende Lokalplan 306.2 Solrød Idrætsanlæg i sin helhed.

Samtidigt aflyses lokalplanerne 703.1 og 704.1 for det område, som denne lokalplan vedrører.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvorfor der skal redegøres for lokalplanens eventuelle visuelle konsekvenser. Lokalplan 306.4 giver mulighed for opførelse af bebyggelse til idrætsformål i op til 10,5 meters højde. Lokalplanen vurderes ikke at medføre en afgørende visuel ændring af den eksisterende bebyggelse langs kystlinjen, da den tilladte højde på bebyggelse ikke ændres.

Natur og miljø

Jordforhold

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

Overskydende ord skal som udgangspunkt genindbygges inden for lokalplanområdet, såfremt det er muligt.

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 etableres og drives en café i Solrød Idrætscenter inden for byggefelt 1 samt i et nyt klubhus i byggefelt 3 (se kortbilag 3).

Der må ikke drives yderligere virksomhed inden for lokalplanområdet.

Støj

Det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af de nødvendige støjdæmpende tiltag, for at kunne overholde grænseværdierne.

Vand og varme

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk.

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmemforsyningsplan forsynes med kollektiv varmemforsyning.

Uanset lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmemforsyning, 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

Dele af lokalplanområdet er i risiko for klimarelaterede oversvømmelser.

Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for lokalplanområdet etableres foranstaltninger til at afværge klimarelaterede oversvømmelser.

Lokalplanen giver desuden mulighed for, at Solrød Bæk gives et nyt forløb gennem lokalplanområdet, for at aflaste regnvandssystemet.

Den maksimale befæstelsesgrad inden for lokalplanområdet er 0,5 i henhold til Solrød Kommunes spildevandsplan. Kan dette ikke overholdes skal vand, der falder forsinkes eller afledes på alternativ vis - eksempelvis ved nedsivning, regnvandsopsamlingsanlæg eller forsinkelsesanlæg.

Jordhåndtering og jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Jord skal som udgangspunkt genindbygges inden for lokalplanområdet.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet ligger i gåafstand til kollektiv trafik i form af Solrød Strand Station, som ligger ca. 500 meter væk. Herfra kører S-tog mod Køge og København.

Fra stationen kører også på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen buslinjerne 121, 215 og 246 samt natbus 97N.

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 muliggør etablering af indendørs og udendørs idrætsfaciliteter samt daginstitution og ændrer ikke væsentligt på de overordnede forhold inden for lokalplanområdet.

På baggrund af screeningen af Forslag til lokalplan 306.4 for Solrød Idrætscenter og Børnenes Idrætshus 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 videregiver 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.



- Visualisering af GIS i Teknik og miljø, Solrød Kommune | QGIS | Kortbilag 1

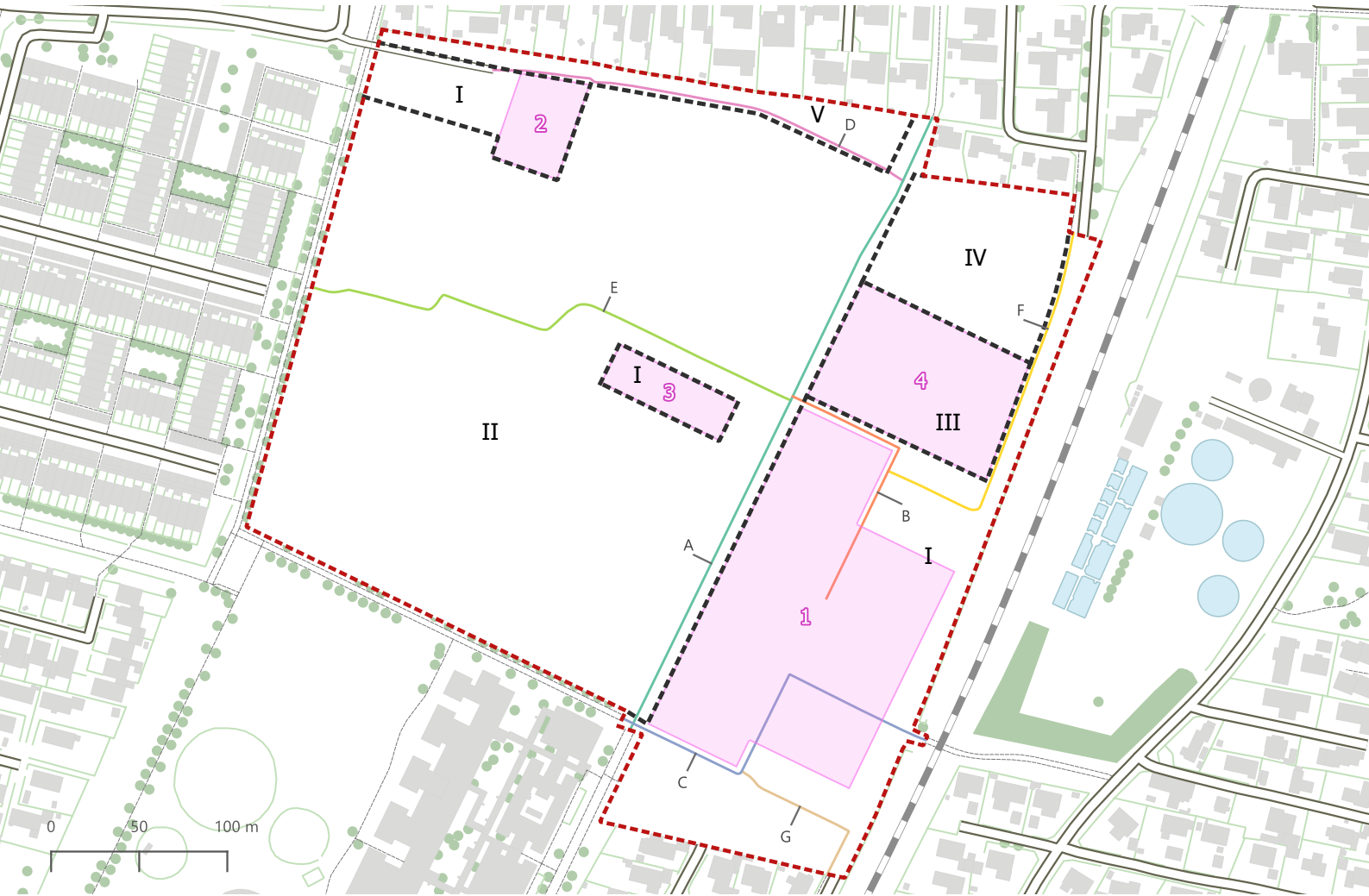
Kortbilag 2: Eksisterende forhold



Signaturforklaring

	Plangrænse for lokalplan 603.4		Bygning		Bassin
	Jernbane		Træ		Sportsanlæg
	Vej		Hegn		Teknisk areal
	Sti		Skov		

Kortbilag 3: Fremtidige forhold



Signaturforklaring

- Plangrænse - Stiplet Rød
- Delområdegænse
- I - V Delområdenummer
- 1 Byggefelter

Stier

- A - Mosestien
- B - Idrætstien
- C - Kærstien

- D
- E
- F
- G