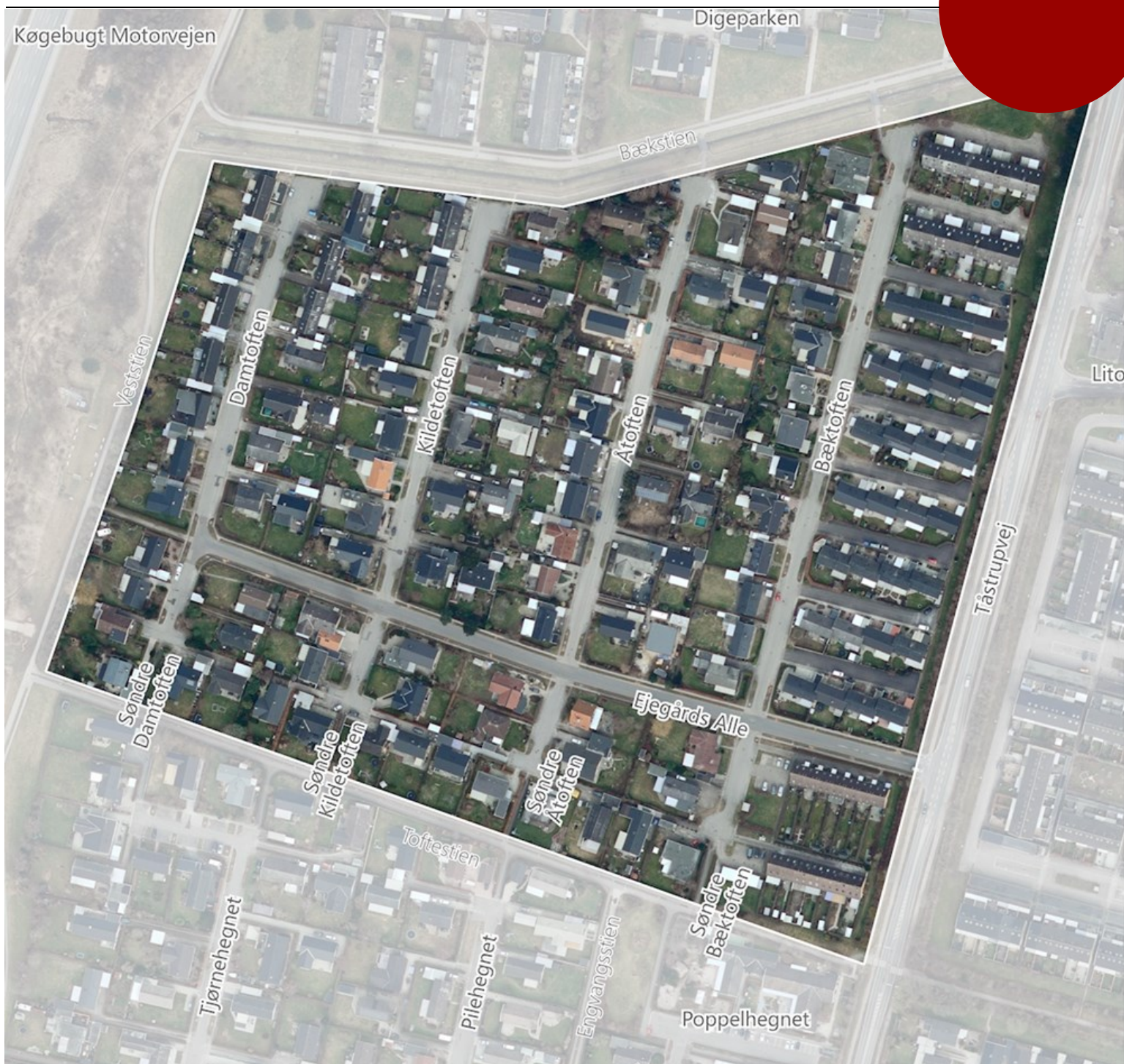


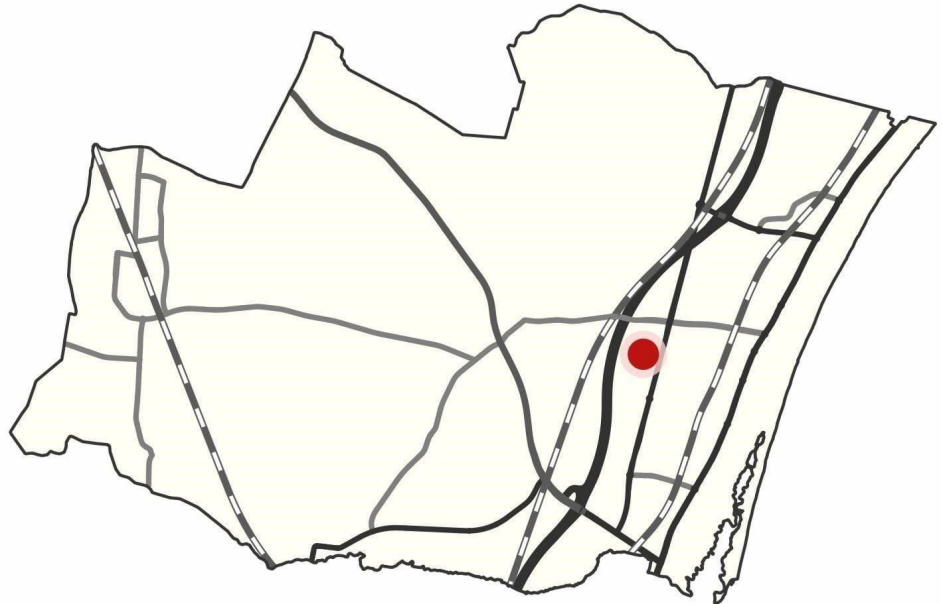
Lokalplan 320.3 for Ejegårds Alle og Tofterne



Ejegårds Alle og Tofterne

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.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

§1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

1.1

At sikre kvarterets anvendelse og karakter som et område til boligformål til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Redegørelse for §1.1

Økonomi-, teknik- og miljøudvalget i Solrød Kommune besluttede den 15. marts 2021 at Lokalplan 320.1 for Ejegården skulle revideres for boligområdet med henblik på, blandt andet, at forældede bestemmelser udgår (herunder støjvold, arealer langs Veststien og byggelinje langs Køge Bugt Motorvejen), opdatere bestemmelser for hegn, hensyn til klimatilpasning, forøgelse af bebyggelsesprocent i forhold til kommuneplanrammen, aflysning af deklaration og indarbejde relevante bestemmelser derfra.

Det blev også besluttet at den del af Bæktoften, som er omfattet af en anden lokalplan, inkluderes i denne lokalplan.

1.2

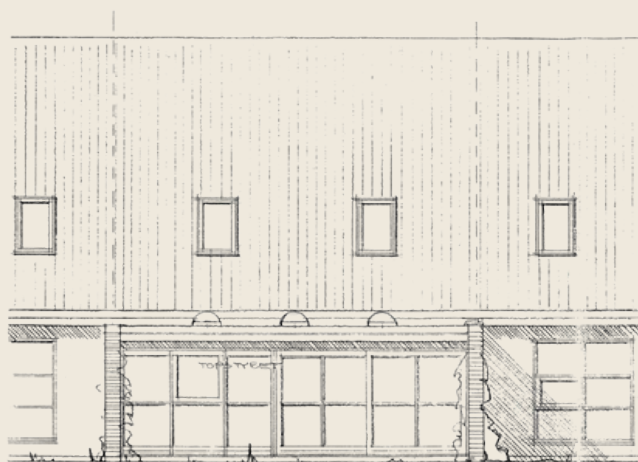
At sikre at delområde II (Søndre Bæktoften), III (19-bu) og IV (Bækbo) bevarer en vis sammenhæng i bygningernes materialitet og højde.

Redegørelse for §1.2

En del af områdets karakter er de frodige grønne hække og træer, der skaber samhørighed og ro i et område, der ellers er præget af en grad af tilfældighed i bygningernes placering, materialer, tæthed og form. Selvom der allerede er en stor variation i arkitekturen i området, ønskes der at områdets bygninger ikke får farver og reflekser overflader, der er skæmmende samt at ingen bygninger bliver for høje i forhold til deres naboer.



Indgangsfacade for rækkehuse i Bæktoften



Facade mod haven i Søndre Bæktoften



Foto af de forskelligartede øvrige enfamilieshuse i området – her fra Damtoften.



Foto af de forskelligartede øvrige enfamilieshuse i området – her fra Søndre Kildetoften.

§2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter følgende matr. nr.:

Delområde I, Vest for Bæktoften:

19au, 19aæ, 19aø, 19ba, 19bb, 19bc, 19bd, 19du, 19dv, 19av, 19ax, 19ay, 19az, 19df, 19oc, 19od, 19di, 19oe, 19og, 19of, 1be, 1bv, 1bn, 1bx, 1bo, 1by, 1bp, 1bz, 1bq, 1bæ, 19da, 1br, 1bø, 1bs, 19de, 19db, 19nf, 19dc, 1bt, 19dd, 1bu, 19cx, 19ck, 1bf, 19ci, 1bi, 19cl, 1bk, 19cv, 1bl, 19nk, 1bm, 19cf, 1bg, 1bh, 19cy, 19ce, 19cz, 19ch, 19cæ, 19cg, 19cø, 19ap, 19ao, 19an, 19am, 19do, 19dp, 19dn, 19dq, 19dm, 19dr, 19dl, 19ds, 19cn, 19dg, 19cp, 19dh, 19cs, 19ct, 19dk, 19aq, 19cm, 19ar, 19co, 19as, 19cr, 19at, 19cq, 19cd, 19bi, 19bæ, 19bk, 19bz, 19bl, 19by, 19bm, 19bx, 19bn, 19cu, 19be, 19bo, 19bp, 19bq, 19br, 19bs, 19cc, 19bt, 19bf, 19cb, 19bg, 19ca, 19bh, 19bø, 1d, 19rz, 19al,

Delområde II, Søndre Bæktoften:

19næ, 19nu, 19bv, 19nm, 19nn, 19no, 19np, 19nq, 19nr, 19ns, 19nz, 19ny, 19nx, 19nv, 19nø, 19nt, 7000as

Delområde III, 19-Bu

19fn, 19fm, 19fl, 19fk, 19fi, 19fr, 19fh, 19fg, 19ff, 19fe, 19fd, 19fc, 19fb, 19fa, 19eø, 19eæ, 19fq, 19ez, 19ey, 19ex, 19ev, 19eu, 19et, 19es, 19er, 19bu, 19fp, 19fo, 19fs

Delområde IV, Bækbo

19ee, 19ed, 19ec, 19eb, 19ea, 19dø, 19dæ, 19dz, 19en, 19em, 19el, 19ek, 19ei, 19eh, 19eg, 19ef, 19eo, 19ep, 19dt

alle af Solrød By, Solrød, samt alle parceller, der efter datoen for vedtagelsen af den endelige lokalplan udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanens område er og forbliver i byzone.

2.3

Lokalplanområdet er opdelt i følgende delområder, som vist på kortbilag 3:

- Delområde I Vest for Bæktoften
- Delområde II Søndre Bæktoften
- Delområde III 19-Bu
- Delområde IV Bækbo

§3 Områdets anvendelse

3.1

- I delområde I Vest for Bæktoften, må der opføres enten åben-lav bebyggelse (såsom parcelhuse) eller tæt-lav i form af dobbelthuse. Dobelthuse må kun opføres på grunde, hvor der førhen har været dobbelthuse.
- I delområde II Søndre Bæktoften, delområde III 19-Bu og delområde IV Bækbo, må der kun opføres tæt-lav bebyggelse (såsom rækkehuse, dobbelthuse og kædehuse etc.)
- Matriklerne 1d, 19rz, 19al, 19dt, 19nø, 19nt, 7000as udlægges til grønne områder og må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, bortset fra fællesanlæg og lignende.

Redegørelse af §3.1

Erhverv i egen bolig er tilladt under forudsætning af:

- At virksomheden drives af beboerne uden fremmed medhjælp i form af ansatte medarbejdere.
Der er dog mulighed for medhjælp i form af regnskabsassistance, rengøring o.lign., og
- At virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.
Fx må virksomheden ikke være til ulempe for de omkringboende og ikke medføre behov for parkering, udover hvad der er plads til på den pågældende ejendom/parcel.

Eksempler på sådanne erhverv er fx frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

3.2

Inden for hele lokalplansområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 5m² bebygget areal, og ikke gives en højde af mere end 1,5m over terræn.

3.3

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

Redegørelse til § 3.3

For at opretholde Byrådets politik for spillehaller blev der i 2019 udarbejdet en temalokalplan om forbud mod etablering af spillehaller i Solrød Kommune. Forbuddet indarbejdes i denne lokalplan, hvorefter temalokalplanen kan aflyses for det område, som denne lokalplan omfatter.

§4 Udstykning

4.1

Der må ikke laves yderlige udstykning eller matrikulære ændringer bortset fra:

- Der må ikke laves yderlige udstykning eller matrikulære ændringer, bortset fra ændringer med henblik på etablering af transformerstationer og klimatilpasningsprojekter.
- Der må laves udstykning og matrikulære ændringer med henblik på opførelse af dobbelthuse i stedet for parcelhuse, hvis matriklen er større end 800m². Ved sådanne udstykninger må mindstestørrelse ikke ligge under 400 m² (eksklusiv vej).

§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold

5.1

Langs følgende veje pålægges byggelinjer i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte, således som vist på vedhæftede kortbilag 2.

- Tåstrupvej: 20 m
- Ejegårds Alle: 10 m
- Bæktoften - Sdr. Bæktoften: 10 m
- Åtoften - Sdr. Åtoften: 10 m
- Kildetoften - Sdr. Kildetoften: 10 m
- Damtoften - Sdr. Damtoften: 10 m

Langs Bækstien pålægges en byggelinje i en afstand af 2,5 m fra stiskel.

5.2

Fritliggende og integrerede garager samt carporte skal placeres mindst 5 m fra vejskel.

5.3

Bækstien på matrikel 19rz, 19ol og 1d skal opretholdes.

5.4

- Hegn mod veje og stier skal etableres som levende hegn (hæk) eller hegn i naturmaterialer.
- Parceller, der har facade mod Tåstrupvejen har pligt til på egen grund at opsætte og vedligeholde mindst 1 m højt fast hegn uden låger, idet der fra boligbebyggelsen hverken tillades kørende eller gående adgang til Tåstrupvej.
- Høje træer mod Tåstrupvej tillades.

5.5

Udkørsel for Ejegårds Alle må kun ske ad godkendte vejtilslutninger. Der kan tillades max en adgang for gående pr. ejendom med direkte forbindelse til Ejegårds Alle.

Dvs. også kun en adgang for gående for ejendomme 19nø Solrød by, Solrød.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse i delområde I.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse i delområde I.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for delområde II som helhed.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for delområde III som helhed.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for delområde IV som helhed.

6.2

Bygningshøjden må ikke overstige 8.5 meter.

6.3

Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage.

6.4

Taghældning må ikke overstige 45°.

6.5

I forbindelse til og ombygning i tæt-lav områder skal der udarbejdes et typeprojekt godkendt af:

- For delområde II skal Grundejerforeningen Ejegården og Ejerlauget Søndre Bæktoften godkende typeprojektet.
- For delområde III skal Ejerlauget 19-bu godkende typeprojektet.
- For delområde IV skal Ejerlauget Bækbo godkende typeprojektet.

6.6

På parkeringsarealerne i delområde II er det tilladt at overdække halvdelen af pladserne, efter Solrød Kommunes godkendelse.

6.7

Befæstelsesgraden indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 0.3 for matrikler med åben-lav bebyggelse og 0.4 for matrikler med tæt-lav bebyggelse.

6.8

Inden for delområde III kan der opføres en overdækket terrasse og eller udestue på hver ejendom på max 16 m²

6.9

Inden for lokalplansområdet kan der opføres mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere efter Solrød Kommunes godkendelse.

6.10

Ved omfattende skade, som eksempelvis brandskade, på de oprindelige rækkehuse i delområde II, III og IV skal ny bebyggelse opføres med samme placering, omfang, hovedform, materialer og arkitektoniske udtryk som de oprindelige rækkehuse.

§7 Bebyggelsens udseende

7.1

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

Redegørelse til §7.1

Skiltereglerne fremgår af Solrød Kommuneplan planoversigt.solrod.dk/

7.2

Tage skal være med en glansværdi på under 25.

7.3

På bygninger kan der opsættes solcelle, solvarmepaneller og solfangeranlæg med ikkereflekerende overflader. Anlæg skal udføres i mørke farver og følge tagets hældning.

7.4

Der må ikke anvendes materialer til ydervægge eller tagbeklædning med pangfarver, der efter Solrød Kommunes skøn virker skæmmende for omgivelserne.

Redegørelse §7.4

Grundejerforeningen og Ejerlaug kan fastlægge yderligere bestemmelser om farvevalg på træværk og træliggende materialer i sine vedtægter.

7.5

Væsentlige ændringer på rækkehusbebyggelsens, i delområde II, III og IV, ydre fremtræden kræver Solrød Kommunes nærmere godkendelse.

Ved væsentlige ændringer hos rækkehusbebyggelsen forstås væsentlige ændringer på bygningernes helhedsindtryk i form af facadeudtryk, materialer, taghældning, højde.



Her ses Bæktoften 19-bu



Her ses Bækbo



Her ses Søndre Bæktoften

§8 Ubebyggede arealer

8.1

Matriklerne 1d, 19rz, 19al, 19dt, 19fs, 19nø, 19nt og 7000as udlægges til grønne områder og ubebyggede områder såsom vej. Ved væsentlige ændringer på de grønne områder skal der laves en beplantningsplan, der skal godkendes af Solrød Kommune.

8.2

Skovfyr langs Tåstrupvej og alletræer langs med Ejegårds Alle må ikke fældes eller væsentligt beskæres uden Solrød Kommunes tilladelse.

Dog kan der foretages almindelig træpleje, som beskæring af døde grene og grene beskadiget af sygdom og vejr og som udgør en risiko for færdsel i området.

§9 Tekniske forhold

9.1

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

9.2

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning.

9.3

Der kan etableres vedvarende energiforsyning. Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses bygningens arkitektur.

9.4

Bebyggelsen skal kloakforsynes af KLAR Forsyning.

9.5

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.

9.6

Der kan ikke placeres mini-vindmøller inden for lokalplanområdet.

9.7

Ved væsentlig ombygning eller genopførelse (efter fx brand) skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes.

§10 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

10.1

- Lokalplan 320.1, vedtaget af Solrød Byråd i december 1977, aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.
- Lokalplan 312.1, vedtaget af Solrød Byråd november 1991, aflyses for den del af der er omfattet af denne lokalplan (Delområde III og IV) i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

10.2

- Deklaration, lyst den 4. marts 1964 af Havdrup-Solrød sogneråd, delvis aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Aflysningen gælder alle bestemmelserne i deklARATIONEN, bortset fra bestemmelserne om pligt til medlemskab i en grundejerforening nævnt i deklARATIONENS § 7.
- Deklaration, lyst den 11. december 1968 af Havdrup-Solrød sogneråd, delvis aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Aflysningen gælder alle bestemmelserne i deklARATIONEN, bortset fra bestemmelserne om fælles afløbsledninger nævnt i §4 og bestemmelserne i § 6, der blandt andet har bestemmelser om pligt til medlemskab i ejerlauget Bækbo.

- Deklaration, lyst den 13. juni 1969 af Havdrup-Solrød sogneråd, delvis aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Aflysningen gælder alle bestemmelserne i deklARATIONEN, bortset fra bestemmelserne i §3, samt bestemmelserne i §5, der blandt andet har bestemmelser om pligt til medlemskab i en ejerlauget 19-bu.

10.3

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, jf. § 3.4 af denne lokalplan.

§ 11 Grundejerforening mv.

11.1

Inden for lokalplanområdet er alle grundejere forpligtet til medlemskab af eksisterende grundejerforening, jf. deklARATIONEN lyst den 4. marts 1964 af Havdrup-Solrød sogneråd.

For Bæktoften 2-56, lige nr., (matr.nr. 19bu, 19er, 19es, 19et, 19eu, 19ev, 19ex, 19ey, 19ez, 19eæ, 19eø, 19fa, 19fb, 19fc, 19fd, 19fe, 19ff, 19fg, 19fh, 19fi, 19fk, 19fl, 19fm, 19fn, 19fo, 19fp, 19fq, 19fr og 19fs, alle Solrød By, Solrød) gælder endvidere, at de til enhver tid værende ejere af ejendommene er pligtige til at være medlemmer af et fælles ejerlav (Ejerlauget 19-bu) jf. DeklARATIONEN, lyst den 13. juni 1969 af Havdrup-Solrød sogneråd

For Bæktoften 58-88, lige nr. (matr.nr. 19dz, 19dæ, 19dø, 19ea, 19eb, 19ec, 19ed, 19ee, 19ef, 19eg, 19eh, 19ei, 19ek, 19el, 19em, 19en, 19dt, 19eo og 19ep, alle Solrød By, Solrød) gælder endvidere, at de til enhver tid værende ejere af ejendommene er pligtige til at være medlemmer af et fælles ejerlav (Ejerlauget Bækbo) jf. DeklARATIONEN, lyst den 11. december 1968 af Havdrup-Solrød sogneråd.

I delområde III hedder ejerlauget 19-bu og i delområde IV hedder ejerlauget Bækbo.

11.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af fællesarealer og private veje inden for lokalplanområdet. Dog påhviler vedligeholdelse af private veje og fællesområdet i delområde III ejerlauget 19-bu. Renholdelse herunder snekastning påhviler ligeledes ejerlauget jf. deklARATIONEN lyst 13. juni 1969.

Ydermere påhviler vedligeholdelse af vejene og fællesområdet i delområde IV ejerlauget Bækbo jf. .

Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer heraf skal godkendes af Solrød Kommune.

§12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan. Der gælder efter §17 i Lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

12.2

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

Eksisterende lovlige 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

I 1964 blev en deklARATION vedtaget der muliggjorde åben lav bebyggelse for den vestlige del af området, samt rækkehuse i den østlige del. Senere er der blevet vedtaget deklARATIONER samt en lokalplan der har justeret byggemulighederne.

I 2014 har Grundejerforeningen Ejegården været i kontakt med administrationen i forbindelse med aflysning af deklARATIONER. I denne forbindelse vurderede administrationen at deklARATIONEN fra 1964, indeholder bestemmelser der, som i stedet bør fremgå af en lokalplan. Dette medførte et servicetjek af Lokalplan 320.1 for Ejegården, hvilket konkluderede at der var grundlag for en revidering af den oprindelige lokalplan med henblik på forældede bestemmelser udgår, forøgelse af bebyggelsesprocenten i forhold til kommuneplanrammen samt hensyn til klimatilpasning. Ydermere er deklARATIONERNE fra henholdsvis 1968 og 1969 blevet afløst. I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan blev der lavet mange mindre justeringer ud fra grundejerforeningen og ejerlaugene Bækbo samt 19bu's ønsker.

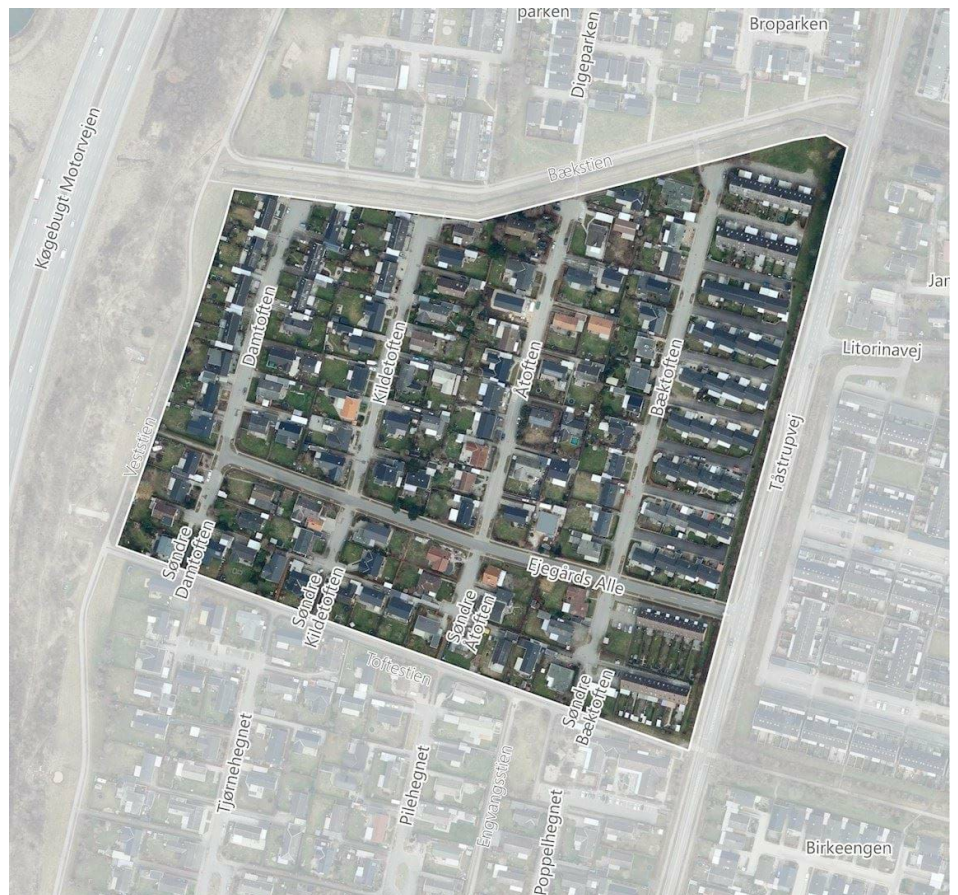
Det blev også besluttet at den del af Bæktoften, som er omfattet af en anden lokalplan, er inkluderet i denne lokalplan.

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

Bebyggelsen i lokalplanområdet er placeret langs Ejegårds Alle med bækken og bækstien mod Nord. Mod øst er Tåstrupvej og mod vest er Køgebugt motorvejen.

Lokalplansområdet består af boligbebyggelse i form af dobbelthuse, varierede parcelhuse i vest forbundet med Ejegårds Alle og rækkehuse i både Søndre Bæktoften og Bæktoften.



Lokalplanområdets placering i nærområdet.

Størstedelen af bebyggelsen (parcelhusene) blev opført i årene efter 1964. Bebyggelsens udseende varierer en hel del, lige som grundstørrelserne. Parcelhusene er typisk opført på en grund på 700-800 m², men enkelte helt op til ca. 1.150 m². Dobbelthusene er typisk opført med grundstørrelser omkring 450-550 m² og rækkehusgrundene (Sdr. Bæktoften) på omkring 190-270 m², suppleret med fælles friarealer.



Foto fra rækkehusbebyggelse på Sdr. Bæktoften.



Der ligger en række ensartede dobbelthuse for enden af Damtoften, på begge sider af vejen (nærmest Solrød Bæk), samt et enkelt dobbelthus for enden af Kildetoften (også mod Solrød Bæk). Her foto fra Damtoften.



Foto af de forskelligartede øvrige enfamilieshuse i området – her fra Søndre Kildetoften.

Fremtidige forhold

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

Anvendelse

Lokalplanen lægger op til at områdets anvendelse fastholdes som boligområde.

Bebyggelsen

Lokalplan 320.3 ændrer på følgende i forhold til tidligere lokalplaner og deklARATION.

- Forældede bestemmelser udgår (om støjvold, arealer langs Veststien og byggelinje langs Køge Bugt Motorvejen).
- Revision og forøgelse af bebyggelsesprocenter, hvilket kommuneplanrammen giver mulighed for.
- Præcisering af krav til bebyggelsens udseende samt krav til tagenes glansværdi.
- Indarbejde bestemmelse om godkendte typeprojekter.
- Indarbejde relevante bestemmelser fra deklARATIONER, der aflyses.
- Mulighed for solvarmeanlæg/solceller.
- Opdaterede bestemmelser for hegn og sikring af det grønne præg i området.
- Indarbejde bestemmelse om forbud mod spillehaller, jf. byrådsbeslutning i juni 2007 (politik for spillehaller).
- Bevaring af skovfy.
- Derudover opdateres lokalplanen med en række bestemmelser, der passer til gældende lov og praksis.

På baggrund af den første høringsperiode, hvor der kom fire høringssvar, blev følgende ændringer tilføjet:

- Byggemuligheden for en overdækket terrasse eller udestue i delområde III forøges fra 14 m² til 16 m² (se lokalplanens § 6.8).
- Krav om, at solceller kun må være "mindre", fjernes (se lokalplanens § 7.3).
- Kravet om godkendte typehusprojekter for delområde I var en fejl og fjernes (se lokalplanens § 6.5).
- Formålsparagraffen ændres til "At sikre at delområde II (Søndre Bæktoften), III (19-bu) og IV (Bækbo) bevarer en vis sammenhæng i bygningernes materialitet og højde." (se lokalplanens § 1.2).
- Parceller der har facade mod Tåstrupvejen, har pligt til på egen grund at opsætte og vedligeholde et fast hegn uden låger, der skal være mindst 1 meter højt, idet der fra boligbebyggelsen hverken tillades kørende eller gående adgang til landevejen (se lokalplanens § 5.4).
- Krav om medlemskab i Ejerlauget 19-bu og vedligeholdelse af fællesarealer i delområde III for ejerlauget skrives ind i lokalplanen (se lokalplanens §§ 11.1-11.2).

På baggrund af borgermødet den 6. september 2022 og efterfølgende dialog med grundejerforeningen og ejerlauget blev følgende ændringer tilføjet:

- Mulighed for fortætning for matrikler der er større end 800m² (se lokalplanens § 5.4).
- Kravene om hegns højde reguleres i hegnsloven i stedet for i lokalplanen. Der tilføjes naturmaterialer til bestemmelsen om krav til hegns materialer (se lokalplanens § 5.4).
- Skovfyr langs Tåstrupvej og alle træer langs med Ejegårds Alle må ikke fældes eller beskæres væsentligt uden Solrød Kommunes tilladelse (se lokalplanens § 8.2).
- Høje træer mod Tåstrupvej kan stadig tillades (se lokalplanens § 5.4).
- Bebyggelsesprocenten for grunde i delområde III og VI udregnes for delområdet som helhed som i den oprindelige lokalplan fra 1978 (se lokalplanens § 6.1). Fællesarealerne bliver inkluderet i delområderne og er ikke i deres eget delområde ligesom i den oprindelige lokalplan (se kortbilag 3).
- Det er ikke grundejerforeningens ansvar at forestå drift og vedligehold af kommunale veje (se lokalplanens § 11.2).

På baggrund af drøftelse på borgermødet den 6. september 2022 foretages følgende ændringer vedrørende deklARATIONER:

- Deklarationen tinglyst den 13. juni 1969 aflyses bortset fra bestemmelserne i §§ 3 og 5, der blandt andet har bestemmelser om pligt til medlemskab i ejerlauget 19-bu.
- Deklaration lyst 11. december 1968 aflyses bortset fra bestemmelserne om fælles afløbsledninger i § 4 og bestemmelserne i § 6, der blandt andet har bestemmelser om pligt til medlemskab i ejerlauget Bækbo

Ubebyggede arealer

Fælles grønne områder, og må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanen lægger ikke op til ændringer af vej-, sti- eller parkeringsforhold

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.

Lokalplansområdet er beliggende indenfor "byfingrene" i Fingerplan 2019. Lokalplan 320.3 for Ejegårds Alle og Tofterne har til formål at fastlægge bestemmelser for en eksisterende bebyggelse samt eventuelt fremtidige småbygninger, og medfører således ikke ændringer, der er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2019.

Solrød Kommuneplan 2021

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 320 Lysgården, Ejegården og 312 Bækbo, Dige-Broparken og Klosterparken. 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. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser, hvilket betyder at der skal tages hensyn til grundvandet. Der må som hovedregel ikke ske arealanvendelse, som udgør en fare for forurening af grundvandet, inden for områder med drikkevandsinteresser. Bestemmelserne i Lokalplan 320.3 Ejegårds Alle og Tofterne vurderes ikke at være i strid med dette.

Aflysning af lokalplan og deklARATIONER

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 320.3 for Ejegårds Alle og Tofterne ophæves den hidtil gældende Lokalplan 320.1 Ejegården i sin helhed samt Lokalplan 312.1 Bækbo, Dige-Broparken og Klosterparken for den del der er omfattet af lokalplanområdet for 320.3.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der gennemført en undersøgelse af tinglyste deklamationer (servitutter), og resultatet af servitutundersøgelsen er, at en række deklamationer kan aflyses helt eller delvist med denne lokalplans endelige vedtagelse.

Deklaration, lyst den 4. marts 1964 af Havdrup-Solrød sogneråd, delvis aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Aflysningen gælder alle bestemmelserne i deklamationen, bortset fra bestemmelserne om pligt til medlemskab i en grundejerforening nævnt i deklaramtions § 7.

Deklaration, lyst den 11. december 1968 af Havdrup-Solrød sogneråd, delvis aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Aflysningen gælder alle bestemmelserne i deklamationen, bortset fra bestemmelserne om fælles afløbsledninger nævnt i §4 og bestemmelserne i § 6, der blandt andet har bestemmelser om pligt til medlemskab i ejerlauget Bækbo.

Deklaration, lyst den 13. juni 1969 af Havdrup-Solrød sogneråd, delvis aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Aflysningen gælder alle bestemmelserne i deklamationen, bortset fra bestemmelserne i §3, samt bestemmelserne i §5, der blandt andet har bestemmelser om pligt til medlemskab i en ejerlauget 19-bu.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvorfor der skal redegøres for lokalplanens eventuelle visuelle konsekvenser. Lokalplan 320.3 Ejegårds Alle og Tofterne, der giver mulighed for mindre ændringer af bebyggelse men vil ikke have en afgørende visuel ændring af den eksisterende bebyggelse langs kystlinjen, da etageantallet ikke ændres.

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 bymidten Solrød Center, der ligger ca. 1 kilometer fra området og hvortil man nemt kan komme enten via stisystemet eller via lokale veje.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

Vand og varme

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk. Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmemforsyningsplan forsynes med kollektiv varmemforsyning/Kollektiv varmemforsyning af området kan ske med fjernvarme fra Solrød Fjernvarme a.m.b.a.. 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

Som led i kommunens klimatilpasningsplan ønsker Solrød Kommune at mindske overbelastning af kommunens regnvandskloaker, vandløb og søer for at forebygge oversvømmelser. Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må derfor max være 0.3 for åben lav og 0.4 for tæt lav. Befæstelsesgraden er både et udtryk for, hvor meget regnvand der forventes at blive afledt til afløbssystemet (afløbskoefficienten) og for den maksimale del af arealet, der må befæstes og dermed aflede regnvand til kloaksystemet. Vand fra området håndteres jævnfør den til enhver tid gældende spildevandsplan for Solrød Kommune

Jordhåndtering og jordforurening

Jord skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommene.

Kollektiv trafik

Ved udarbejdelsen af denne lokalplan i år 2022 busbetjenes området via busrute 246 på Vestre Grænsevej (Tåstrupvej)

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.

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 320.3 for Ejegårds Alle og Tofterne. Lokalplanen ændrer ikke væsentligt på de overordnede forhold inden for lokalplanområdet.

Det er derfor Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screeningen" af Forslag til lokalplan 320.3 for Ejegårds Alle og Tofterne ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

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.](#)

Høring

Forslag var i høring fra den 18 august til den 15 september 2022.

Retsvirkninger

Ejendomme inden for lokalplanområderne må kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Det vil sige, at der fra den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.

Hvad er en lokalplan?

[Du kan læse mere her om, hvad en lokalplan er, og se, hvad den betyder for dig.](#)

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.

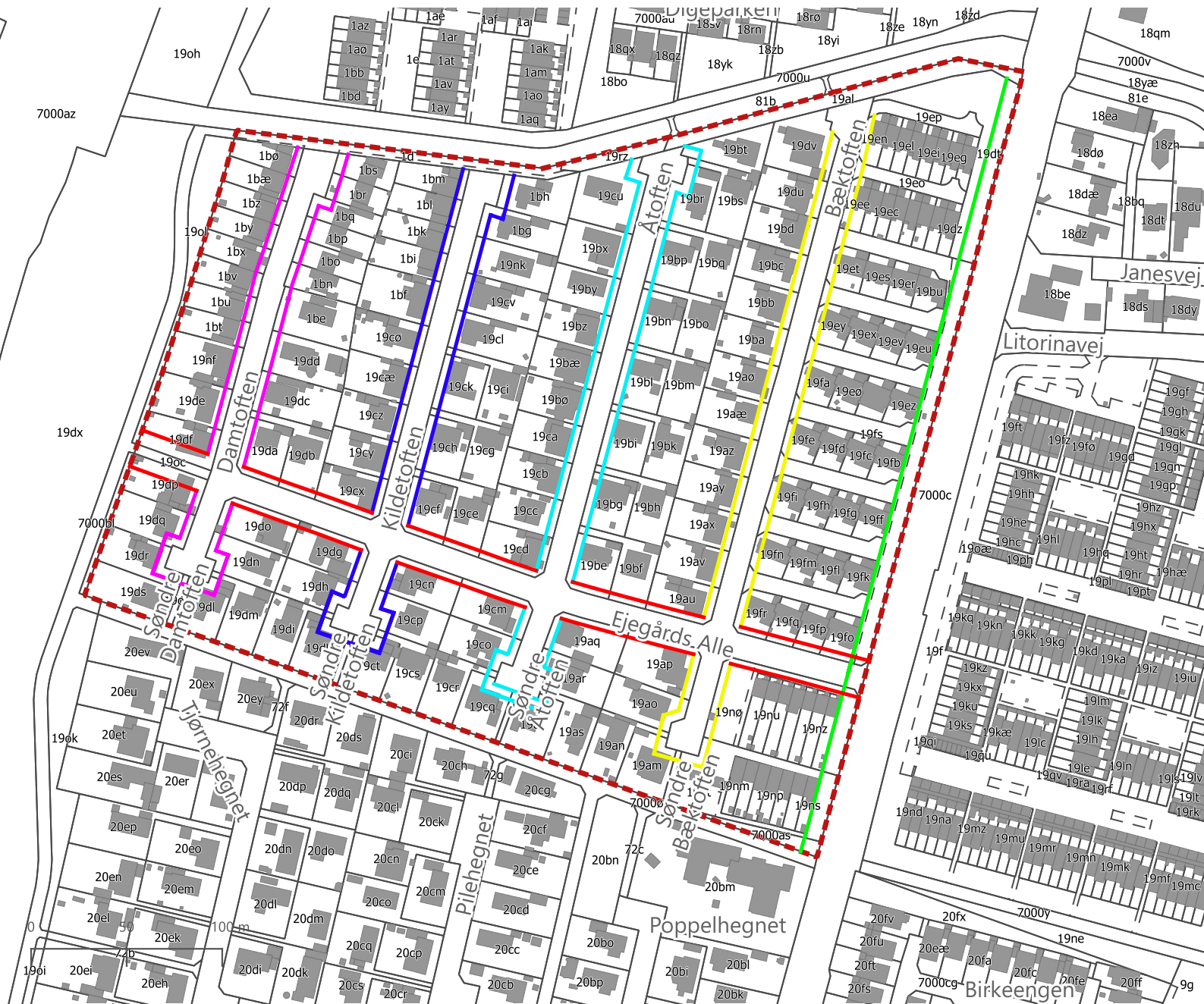
Kortbilag 1: Matrikelkort



Signaturforklaring

 Lokalplangrænse

Kortbilag 2: Byggelinjer målt fra vejmidte



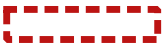




Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Byggelinje Bæktoften: 10 m
- Byggelinje Damtoften: 10 m
- Byggelinje Ejegårds Alle: 10 m
- Byggelinje Kildetoften: 10 m
- Byggelinje Tåstrupvej: 20 m
- Byggelinje Åtoften: 10 m

Kortbilag 3: Delområder



Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Delområde I Vest for Bæktoften
-  Delområde III 19-BU
-  Delområde IV Bækbo
-  Delområde II Søndre Bæktoften