

Lokalplan 306.5 Solrød Idrætscenter og Børnenes Idrætshus

Vedtaget endeligt af Byrådet den 29. marts 2023



306.5 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.

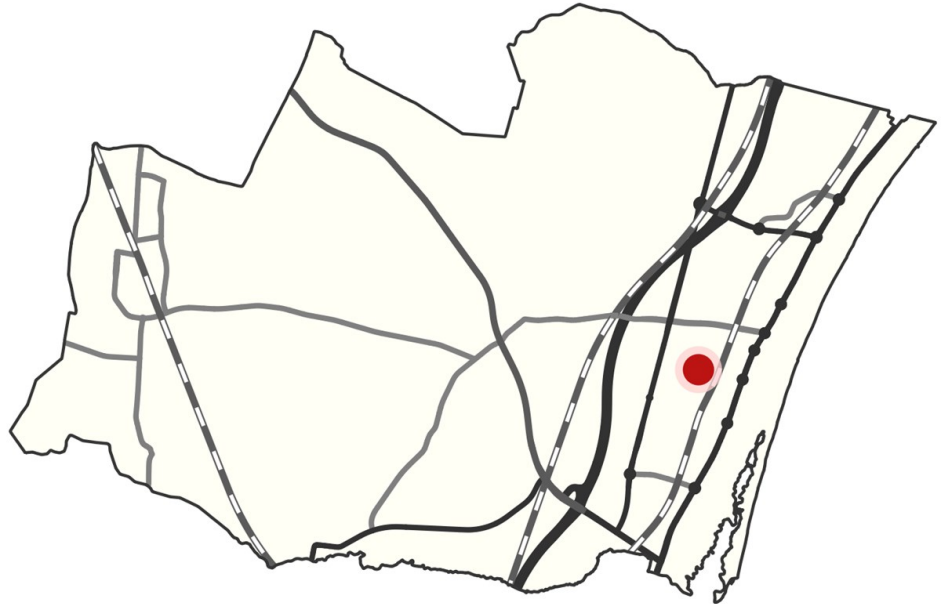


Illustration 1 Lokalplanområdets placering i kommunen.

§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 udearealer i forbindelse med daginstitution. Delområde IV kan desuden anvendes til midlertidig parkering jf. § 5.3.

Delområde V

3.6

Delområde V må anvendes til udendørs idrætsanlæg, så som fodbold- og tennisbaner. Derudover kan der opføres en hal til idrætsformål med tilhørende administrations- og mødelokaler. I forbindelse med en sådan hal kan der desuden etableres en restaurant/café. Der må ikke i forbindelse med en restaurant/café ske udendørs servering.

Der kan i delområdet etableres anlæg til håndtering af overfladevand.

Delområde VI

3.7

I delområde VI 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

3.8

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

3.9

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

3.10

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 og V.

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

5.4

Delområde I og III

Der skal i delområde I 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.

Delområde V

Ved etablering af hal til padelcenter skal der etableres parkeringspladser svarende til:

- 4 pladser pr. padelbane.
- 1 plads pr. 25 m² opført etageareal, som anvendes til administrations- og mødelokaler samt restaurant/café.

Parkeringspladser i delområde V skal anlægges med græsarmering eller lignende for at give et grønt udtryk.

Ved etablering af hal skal det desuden sikres, at det eksisterende omfang af parkering, som benyttes af bl.a. tennisklubben, opretholdes.

Endvidere skal der etableres 2 handicappladser og 1 plads til handicapbus i forbindelse med ny hal.

Solrød Kommune kan tillade, at en del af parkeringspladserne i forbindelse med bebyggelse i delområde V kan etableres i delområde I i den nord-vestligste del af lokalplanområdet.

Såfremt bebyggelsen i delområde V ikke anvendes til padelcenter, gælder samme parkeringsnorm som for resten af lokalplanområdet, med mindre Byrådet på baggrund af en ansøgning herom beslutter andet.

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 stiforbindelser 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 ved etableringen i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse eller ombygning af eksisterende bebyggelse.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

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

Delområde I

6.2

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

6.3

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

6.4

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, depoter, 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

6.5

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

6.6

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

6.7

I delområde V kan der indenfor det i kortbilag 3 angivne byggefelt opføres bebyggelse med indendørs faciliteter til udøvelse af idræt med tilhørende administrations- og mødelokaler samt restaurant/café.

Bebyggelsen i delområde V må opføres med et bebygget areal på maksimalt 4.500 m². Administrations- og mødelokaler samt restaurant/café må hver udgøre maks. 400 m² i bebyggelsen.

Bebyggelsen må opføres i højst 8,5 meters højde målt fra eksisterende terræn. Herudover kan der etableres tekniske anlæg og installationer i op til 2 meter over tagniveau, jf. dog § 9.2.

Bebyggelsen kan etableres med gulvkote ned til 4 meter under terræn.

Ved udstykning af delområde V, jf. § 4.1, kan bebyggelse opføres helt til skel mod øst og syd.

Delområde VI

6.8

Der må i delområde VI 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.

Delområde V

Bebyggelse i delområde V skal fortrinsvist udføres i beton, tegl, træ, metal, glas eller en kombination heraf. Solrød Kommune kan tillade mindre kontrastpartier i andre materialer.

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, se i øvrigt § 8.4 vedr. belysning af veje og stier.

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. Beplantning skal fortrinsvist etableres med naturligt hjemmehørende arter.

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 (0,6 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, V og VI 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 (0,6) 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 60 % 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 for veje, jernbaner og virksomheder 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 belyningsprojekt 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

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan nr. 306.4 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 august 2022 at der skal udarbejdes et nyt plangrundlag, som kan sikre mulighed for opførelse af en hal til padelcenter ved Solrød Idrætscenter.

Lokalplan 306.5 for Solrød Idrætscenter og Børnenes Idrætshus er udarbejdet i forbindelse med Byrådets ønske om, at muliggøre opførelsen af en hal til padel på det gamle grusbaneareal i Solrød Idrætscenter. Da et padelcenter her ikke kan opføres inden for rammerne af den eksisterende plan er der behov for, at der vedtages en ny.

Forud for udarbejdelsen af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg blev der afholdt et dialogmøde med naboer, foreninger og andre interesserede.

På dialogmødet blev særligt nedenstående punkter drøftet:

- Trafik og parkering
- Omfang af padelcenter
- Mulighed for restaurant og dennes betydning for café i SIC
- Indblik fra naboejendomme
- Alternative placeringer til padelcenter

Input fra mødet er taget med i arbejdet med lokalplanforslaget.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget med tilhørende forslag til kommuneplantillæg har været i offentlig høring i perioden fra den 8. december 2022 til den 12. januar 2023, begge dage medregnet.

Ved høringsfristens udløb var der indkommet 55 skriftlige høringssvar med bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Borgermøde

Der blev afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget med tilhørende forslag til kommuneplantillæg den 5. januar 2023 med deltagelse af ca. 75 borgere og politikere.

På mødet blev bl.a. drøftet:

- Trafik og parkering, herunder trafiksikkerhed, hastighed og stiforbindelser
- Omfang af padelcenter
- Mulighed for restaurant og dennes betydning for café i SIC samt for butikker i Solrød Center
- Fjernelse af friarealer og grønne områder
- Risiko for lysgener og støj, bl.a. ift. udendørs servering
- Indblik fra og til naboejendomme
- Omfang af borgerinddragelse og borgernes reelle muligheder for at ændre i planer

Ændringer fra planforslaget

På baggrund af de indkomne høringssvar er der foretaget enkelte tilretninger af lokalplanen.

§ 5.4 er ændret, så der stilles krav om, at parkeringspladser i forbindelse med et padelcenter i delområde V skal etableres med græsarmering eller lignende, som giver et grønt udtryk.

§ 6.8 er ændret, så der nu gives mulighed for at nedgrave bebyggelse i delområde V ned til 4 meter i stedet for 2 meter.

§ 3.6 tilføjes, at der i delområde V ikke må ske udendørs servering.

På baggrund af behandlingen i Byrådet den 29. marts 2023 er lokalplanforslagets § 6.2, som fastsatte at der maksimalt må opføres 2 etager, er desuden fjernet fra den endelige lokalplan.

Der er herudover foretaget enkelte administrative og redaktionelle rettelser, som ikke ændrer ved betydningen i bestemmelser og redegørelse i lokalplanen.

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, A, B og C og en svømmehal samt en central café, midt mellem hallerne og svømmehallen. Syd for Hal C er Solrød Kommune i færd med at opføre en ny hal.

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, herunder en grusbane mellem tennisbanerne og Litorinaparken, 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.

I delområde V giver lokalplanen desuden mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv i form af en restaurant eller café. Der må ikke ske udendørs servering i forbindelse med restaurant eller café i delområde V.

Inden for de angivne byggefelter må der opføres bebyggelse i op til 10,5 meter og 2 etager. For så vidt angår en fremtidig hal til padelcenter kan denne opføres i maks. 8,5 meter og med gulvkote ned til 2 meter under terræn.

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 kunstofbanerne 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, III og V. Delområderne II og IV og VI 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 der 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.

Delområde V

Inden for byggefelt 5 i delområde V kan der opføres bebyggelse i op til 8,5 meters højde og med gulvkote ned til 4 meter under terræn.

Bebyggelsen i delområde V må have et bebygget areal på maks. 4.500 m².

I forbindelse med byggeriet kan der indrettes administrations- og mødelokaler samt restaurant/café på hver maks. 400 m².

Bebyggelsen kan, såfremt delområde V udstykkes i selvstændig matrikel, opføres helt frem til skel mod øst og syd.

Bebyggelse i delområde V skal fortrinsvist udføres beton, tegl, træ, metal, glas eller en kombination heraf. Mindre partier kan udføres i andre materialer.

Tage i delområde I og III og V

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.

I forbindelse med bebyggelse i delområde I og III skal der etableres parkeringspladser svarende til 1 plads pr. 25 m² opført etageareal i de fem byggefelter.

I forbindelse med opførelse af padelcenter i delområde V skal der etableres parkeringspladser svarende til 4 pladser pr. padelbane samt 1 plads pr. 25 m² til administrations- og mødelokaler samt restaurant/café. Derudover skal eksisterende omfang af parkering, som benyttes af bl.a. tennisklubben opretholdes.

Parkering i forbindelse med delområde V skal etableres med græsarmering eller lignende, for at give et grønt udtryk.

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. 306.5 er beliggende indenfor "byfingrene" i Fingerplan 2019. Lokalplanen har til formål 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. Med nærværende lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg nr. 5 kan området desuden anvendes til restaurant/café.

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. 306.5 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 nedslivning og udledning af forurenende stoffer.

Aflysning af lokalplan og deklarationer

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 306.5 Solrød Idrætscenter og Børnenes Idrætshus ophæves den hidtil gældende Lokalplan 306.4 Solrød Idrætscenter og Børnenes Idrætshus.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvorfor der skal redegøres for lokalplanens eventuelle visuelle konsekvenser. Lokalplan 306.5 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 jord 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 cafeteria i Solrød Idrætscenter inden for byggefelt 1 samt i et nyt klubhus i byggefelt 3 (se kortbilag 3).

Ved opførelse af en ny hal til padelcenter i delområde V kan denne opføres og drives som privat virksomhed. I forbindelse med padelcentret kan der desuden etableres og drives en restaurant/café.

Der må ikke drives yderligere virksomhed inden for lokalplanområdet.

Støj

Jf. planlovens § 15a, stk. 1 må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af de nødvendige støjdæmpende tiltag, for at kunne overholde grænseværdierne, både for at sikre brugerne af området samt de omkringliggende naboer.

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 0,6 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 hvor det er muligt.

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. 4 af 3. januar 2023 skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægsstilladelser 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 daginstitution, indendørs og udendørs idrætsfaciliteter og restaurant/café ifm. et padelcenter, og ændrer ikke væsentligt på de overordnede forhold inden for lokalplanområdet.

På baggrund af screeningen af Forslag til lokalplan 306.5 for Solrød Idrætscenter og Børnenes Idrætshus besluttede Byrådet den 5. december 2022, 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, inden for 4 uger fra planen træder i kraft.

Du klager via Klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på med NemID. Når du har indsendt din klage, bliver den sendt videre til Solrød Kommune til udtalelse.

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 afgørelsen er meddelt

Gebyr

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort eller MobilePay i Klageportalen.

Hvis ikke du betaler gebyret, bliver klagen afvist. Gebyret bliver betalt tilbage, hvis du får helt eller delvist medhold i din klage, eller hvis klagen afvises, fordi klagefristen er overskredet, klagen ikke er berettiget, eller hvis klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

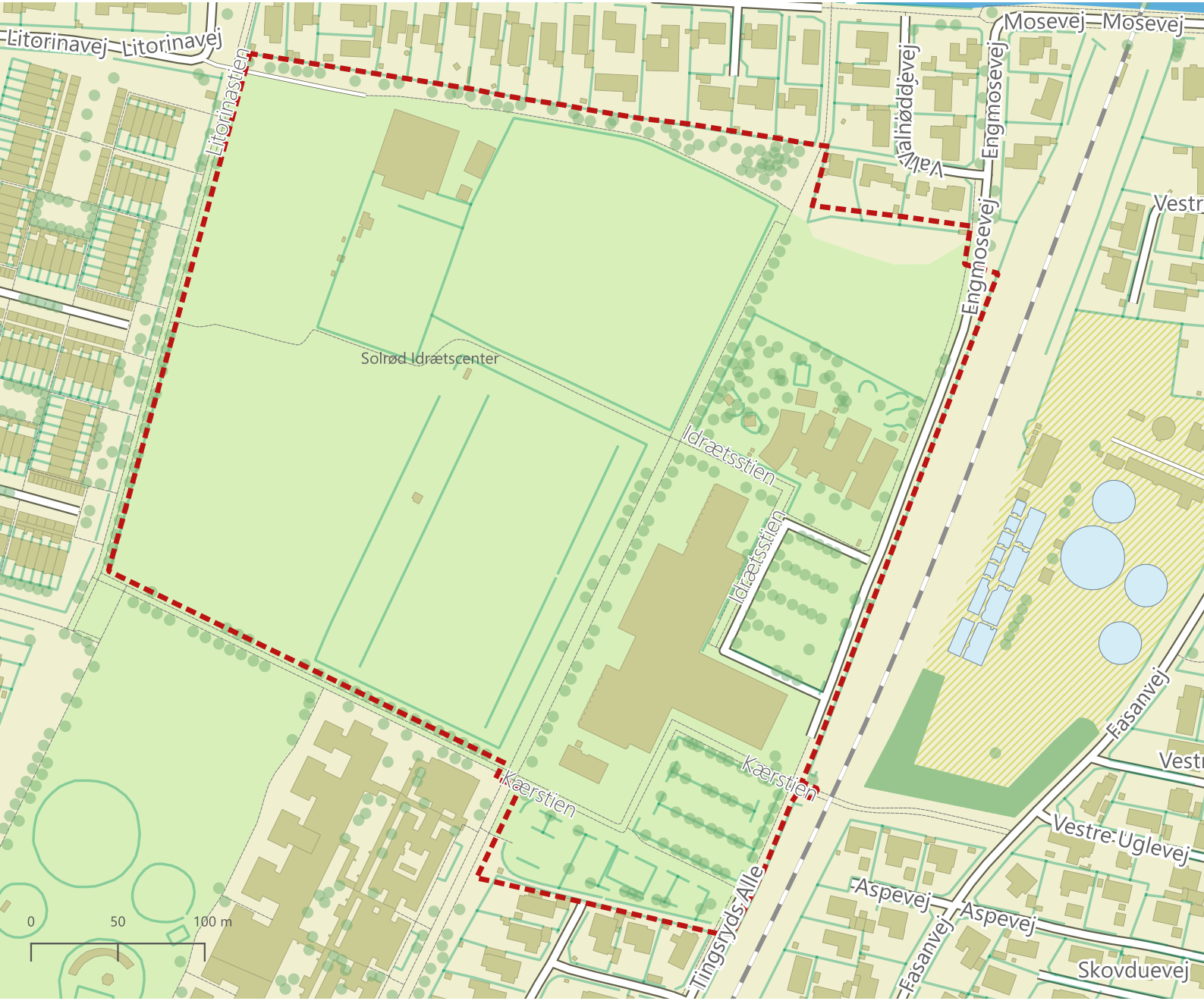
Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Solrød Kommune, hvor du beskriver, hvorfor du vil fritages for at bruge Klageportalen. Vi vil herefter sende din anmodning til Planklagenævnet, som tager stilling til, om du kan blive fritaget.

Du kan læse mere på www.naevneneshus.dk under Planklagenævnet.



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

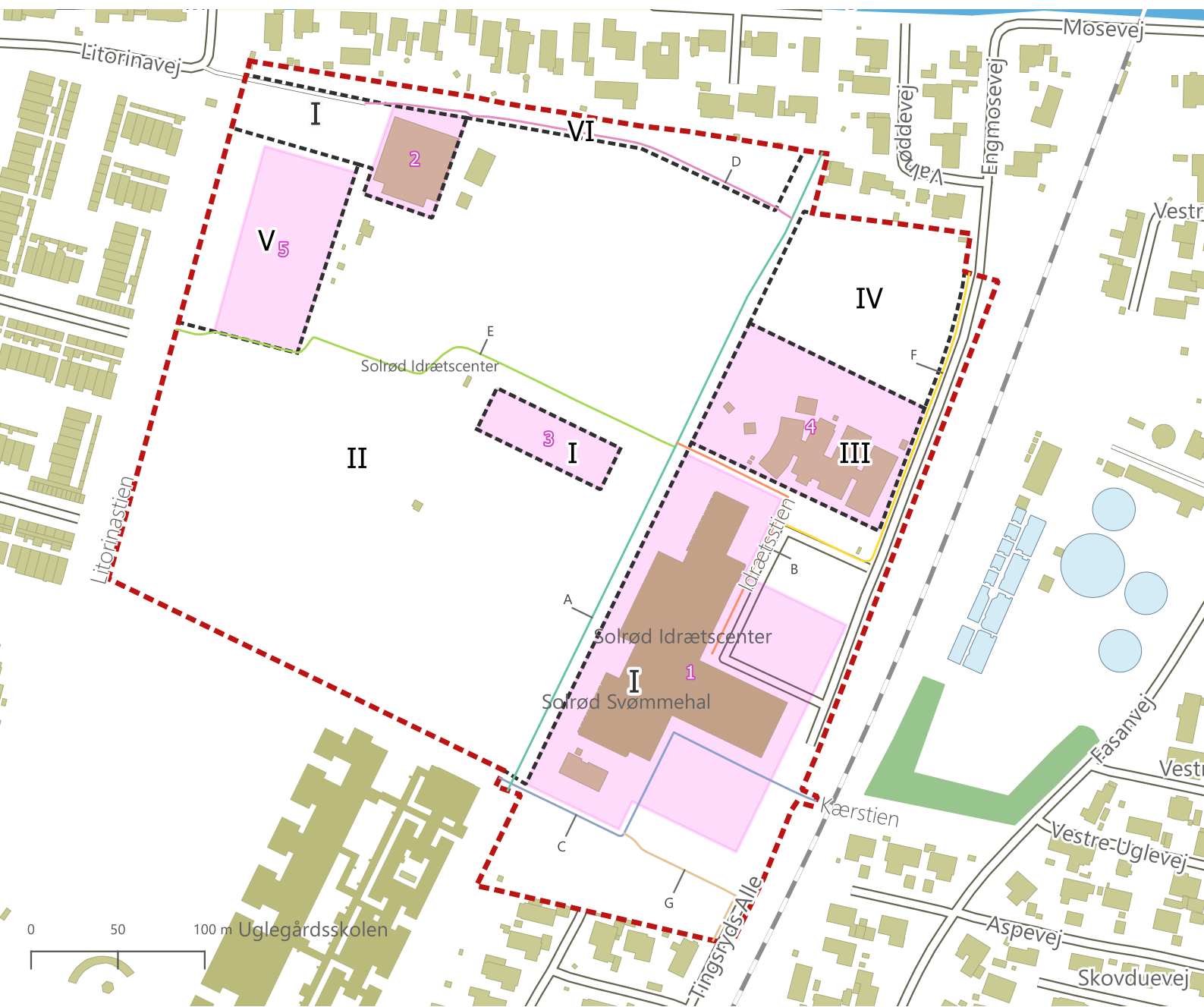
Kortbilag 2: Eksisterende forhold



Signaturforklaring

	Plangrænse - Stiplet Rød		Bassin
	Jernbane		Bygning
	Træ		Sportsanlæg
	Hegn		Skov

Kortbilag 3: Fremtidige forhold



Signaturforklaring

	Plangrænse - Stiplet Rød	Stier		D
	Delområdegrænse		A - Mosestien	E
I - VI	Delområdenummer		B - Idrætstien	F
1	Byggefelter		C - Kærstien	G