

Lokalplan 315.6 for Solvænget

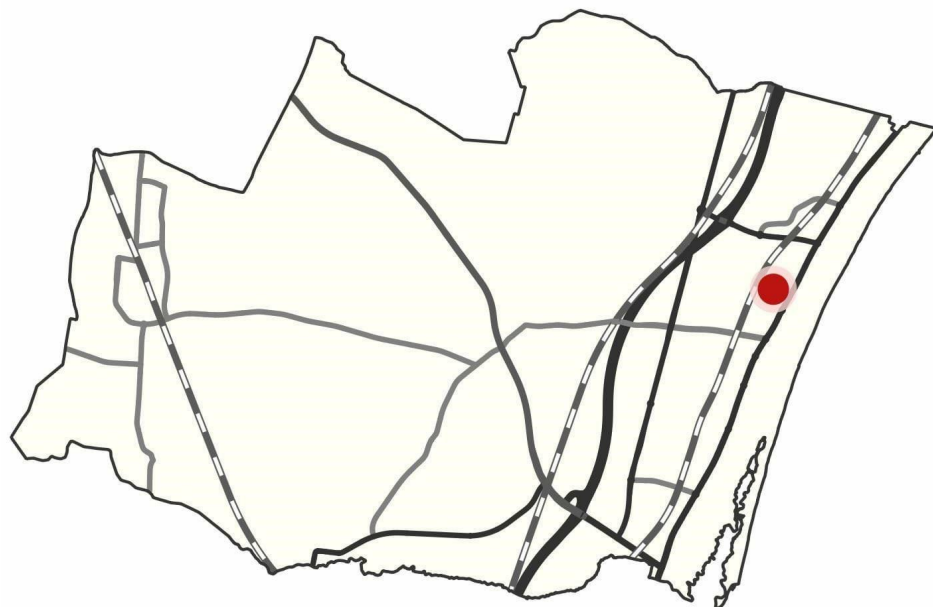
Vedtaget af Natur-, klima- og planudvalget 14. november 2023.
Offentliggjort 23. november 2023.



315.6 Solvænget

Bestemmelser

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



§1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål at bevare områdets nuværende karakter og udtryk som boligområde.

§2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matrikelnumre:

18e, 18m, 18t, 18v, 18x, 18y, 18z, 18ø, 18aa, 18ab, 18ac, 18ae, 18af, 18ag, 18ah, 18ak, 18al, 18am, 18ao, 18bg, 18bh, 18bv, 18bæ, 18cb, 18cl, 18cm, 18cn, 18cp, 18cq, 18cr, 18ct, 18cu, 18cx, 18cy, 18cæ, 18cø, 18da, 18dd, 18de, 18df, 18di, 18do, 18dp, 18eg, 18eh, 18ei, 18el, 18em, 18en, 18eo, 18eq, 18er, 18es, 18et, 18eu, 18ev, 18ex, 18ey, 18fo, 18fp, 18fs, 18gh, 18i, 18hz, 18hæ, 18ia, 18ib, 18ic, 18if, 18ig, 18kh, 18ki, 18kk, 18os, 18ot, 18ou, 18ov, 18ox, 18oy, 18oz, 18oø, 18pa, 18pb, 18pc, 18pd, 18pe, 18pf, 18pg, 18pk, 18vv, 18xm, 21ad, 21ae, 21af, 21ak, 21am, 21ao, 21ap, 21aq, 21ar, 21as, 21at, 21au, 21av, 21ax, 21ay, 21az, 21aæ, 21aø, 21ba, 21bb, 21ac, 21bd, 21be, 21bf, 21bg, 21bh, 21bi, 21bk, 21bl, 21bm, 21bn, 21bo, 21bp, 21bq, 21br, 21bs, 21bt, 21bv, 21bx, 21by, 21bø, 21ca, 21ei, 25b, 25p, 25q, 25r, 25s, 25t, 25u, 25v, 25x, 25y, 25z, 25æ, 25ø, 25aa, 25ab, 25ac, 25ad, 25ae, 25af, 25ag, 25ah, 25ai, 25ak, 25al, 25am, 25an, 25ao, 25ap, 25aq, 25ar, 25as, 25at, 25au, 25av, 25ax, 25ay, 25az, 25aæ, 25aø, 25ba, 25bb, 25bc, 25bd, 25be, 25bf, 25bg, 25bh, 25bi, 25bk, 25bl, 25bm, 25bn, 25bo, 25bp, 25bq, 25br, 25bs, 25bt, 25bu, 25bv, 25bx, 25bæ, 25bø, 25ca, 25cb, 25ec, 27p, 27bn, 28h, 28k, 28l, 28m, 28n, 28o, 28p, 28q, 28r, 28s, 28t, 28u, 28v, 28x, 28y, 28z, 28æ, 28ø, 28aa, 28ab, 28ac, 28ad, 28ae, 28af, 28ag, 28ah, 28ai, 29f, 29h, 29i, 29k, 29l, 29m, 29o, 29q, 29r, 29an, 30a, 30i, 30k, 30l, 30m, 30n, 30o, 30p, 30q, 30r, 30s, 30t, 30u, 30v, 30x, 30y, 30z, 30æ, 30ø, 30aa, 30ab, 30ac, 30ad, 30ae, 30af, 30ag, 30ah, 30ai, 30ak, 30al, 30am, 30an, 30ap, 30bc, 30bk, 36n, 36o, 36p, 36q, 36r, 36s, 36t, 36u, 36v, 36x, 36y, 36z, 36æ, 36ø, 36aa, 36ab, 36ac, 36ad, 36ae, 36af, 36ag, 36ah, 36ai, 36ak, 36al, 36am, 36an, 36ao, 36ap, 36aq, 36ar, 36as, 36at, 36au, 36av, 36ax, 36ay, 36az, 36aæ, 36aø, 36ba, 36bb, 49bp, 57ay alle Solrød By, Solrød samt del af umatrikuleret baneareal.

2.2

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Området må anvendes til boligformål og må kun bestå af fritliggende enfamilieshuse.

Området må desuden anvendes til offentlige formål i form af daginstitutioner.

Der må i området ikke opføres dobbelthuse.

På hver ejendom må der kun opføres én bolig.

Redegørelse til § 3.1

Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke medfører gener i form af støj, luftforurening, lugt mv.

Byrådet kan tillade, at der i boligen drives en sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig uden fremmed medhjælp i form af ansatte medarbejdere. Der er dog mulighed for medhjælp i form af regnskabsassistance, rengøring o.lign.
- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at karakteren af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, udover hvad der er plads til på den pågældende ejendom/parcel. Derudover må boligen ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Forbud mod spillehaller

3.2

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

Redegørelse til § 3.2

For at opretholde Byrådets politik for spillehaller blev der i 2019 udarbejdet en temalokalplan om forbud mod etablering af spillehaller i Solrød Kommune ([lokalplan 703.1](#)).

Forbuddet indarbejdes i denne lokalplan, hvorefter temalokalplanen (703.1) kan aflyses for det område, som denne lokalplan omfatter. Se eventuelt § 12.2 i denne lokalplan.

§4 Udstykning

4.1

Efter arealopdeling, udstykning og andre matrikulære ændringer skal grundene have et areal på mindst 700 m² og en bredde på mindst 18,5 meter.

§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold

5.1

Lokalplanområdets nuværende vej- og stistruktur fastholdes.

Byggelinjer

5.2

Langs alle veje og stier pålægges byggelinjer i en afstand af 2,5 m fra vejskel. Der må inden for byggelinjen ikke opføres beboelsesbygninger. Sekundært byggeri kan etableres 1 m fra vejskel til tagudhæng. Arealet mellem vej- og stiskel og byggelinje må ikke anvendes til nogen form for byggeri, dog kan der etableres ét legehuse, pr. matrikel på højst 6 m² og en maksimal højde på 1,80 m.

Parkering

5.3

Ved opførelse af nye boliger inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til parkering på egen grund, svarende til mindst to parkeringspladser pr. bolig.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom inklusiv den del af ejendommens grundareal, der i matriklen er udlagt til vej.

6.2

Bygningerne må opføres med maksimalt én etage med udnyttet tagetage.

6.3

Boliger må opføres med en maksimal højde på 8,5 meter, og må ikke gives en højde, der overskrider det skrå højdegrænseplan, som er 1,4 x afstanden til naboskel. For garager, carporte og lignende mindre bygninger gælder dog bygningsreglementets højdebestemmelser.

Bygningernes facadehøjde, inkl. eventuel trempel på maksimalt 1 m, må ikke overstige 4,0 m målt fra terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune til skæringen mellem ydermur og tagflade.

Redegørelse til § 6.3

Det skrå højdegrænseplan i forhold til afstanden til naboskel er illustreret nedenfor.



6.4

Tagterrasser må maksimalt have et areal på 15 m².

Sekundær bebyggelse

6.5

Sekundær bebyggelse, f.eks. carporte, skure, legehuse mv., kan opføres indtil en afstand til vej- og stikel af 1,0 m. Disse må maksimalt have en højde på 2,5 meter. Bygningsreglementets regler for bebyggelse i skel (BR18) skal i øvrigt overholdes.

Inden for arealet mellem vej- og stikel og byggelinjen må der dog opføres maksimalt ét legehus på hver matrikel. Dette må maksimalt gives en størrelse på 6 m² og må ikke være højere end 1,80 m, jf. §5.2.

§7 Bebyggelsens udseende

Tage

7.1

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer. Alle tagmaterialer skal have en glansværdi under 25.

Redegørelse til § 7.1

Glanstallet er et udtryk for, hvor meget lys, der reflekteres fra en overflade. Glanstal 25 betyder, at 25% af lyset reflekteres tilbage til omgivelserne.

Solenergianlæg

7.2

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på taget udføres, så de flugter med bygningens tagflade.

Skilte

7.3

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

Redegørelse til § 7.2

Retningslinjer for skiltning (skilteregler) fremgår af [Solrød Kommuneplan 2021](#) (pr. 2023), og lokalplanområdet skal følge retningslinjerne for skiltning i boligområder i byzone.

Områder med fortrinsvist beboelse er mere følsomme overfor skiltning, reklamer og belysning. Det skal derfor tilstræbes, at skiltning udføres diskret uden at være til ulempe for omboende.

§8 Ubebyggede arealer

Hegn

8.1

Det er tilladt at opføre både faste og levende hegn. Disse må maksimalt have en højde på 1,80 m.

Faste hegn mod vejskel, som beplantes, skal ligge 30 cm. inde på egen grund.

Oplag

8.2

Køretøjer over 3.500 kg må ikke parkeres på privat grund.

På egen grund tillades parkering af én indregistreret campingvogn, lige som trailer samt mindre trailerbårne både uden køl, som joller, kanoer og lignende tillades opbevaret på den del af grunden, som ikke er udlagt som vej.

Terrænregulering

8.3

Terrænregulering må kun ske med rent jord, og flytning af jord skal ske i overensstemmelse med Jordforureningsloven. Regulering på den enkelte grund på indtil +/- 0,3 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m tillades. Yderligere terrænregulering må kun foretages efter tilladelse fra Solrød Kommune, da målet er at fastholde det eksisterende terræn.

§9 Tekniske forhold

9.1

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk a.m.b.a. Der er desuden tilslutningspligt til offentlig kloak.

Håndtering af regnvand

9.2

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet skal ved nyt byggeri og belægningsarbejde overholde spildevandsplanen for Solrød Kommune.

Redegørelse til § 9.2

Befæstelsesgraden er både et udtryk for, hvor meget regnvand der forventes at blive afledt til afløbssystemet og for den maksimale del af arealet, der må befæstes (tildækkes) og dermed aflede regnvand til kloaksystemet uden forsinkelse eller tilbageholdelse. I befæstelsesgraden indgår også bebyggede/overdækkede arealer.

Det betyder, at maksimalt 40 % af det regnvand der lander på det areal, som lokalplanområdet dækker, 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 terrasser og tagflader bør, hvor det er muligt, nedsives på egen grund eller opsamles til vandingsformål eller lignende.

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

Der kan findes yderligere information om befæstelsesgrad i [Solrød Kommunes Spildevandsplan 2014-2026](#) eller ved at kontakte Solrød Kommune.

9.3

Paraboler må kun opsættes i overensstemmelse med Solrød Kommunes regler for placering og udformning.

Retningslinjer for antenner og paraboler fremgår af [Solrød Kommuneplan 2021](#) (pr. 2023).

9.4

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

Redegørelse til § 9.4

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan findes på [Miljøstyrelsens hjemmeside](#) (pr. 2023).

§10 Afskærmende foranstaltninger

10.1

Boliger og øvrig bebyggelse skal sikres et acceptabelt støjniveau ved afskærmning mod trafikstøj. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

§11 Ibrugtagning af bebyggelse

11.1

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal denne være tilsluttet vandforsyning og spildevandsanlæg, jf. §9. Der skal desuden være anlagt parkeringsareal, jf. §5.

§12 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

12.1

Lokalplan 315.3 for Solvænget aflyses helt med vedtagelsen af denne lokalplan.

12.2

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 3 nærværende lokalplan.

§13 Grundejerforening mv.

13.1

Inden for lokalplanområdet er alle ejere af ejendomme, som er beliggende ved private fællesveje forpligtet til medlemskab af (eksisterende) grundejerforening.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger, mens planen er i forslag

14.1

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.

Retsvirkninger efter endelig vedtagelse

14.2

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 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

Resultat af offentlig høring

Lokalplanforslaget var i offentlig høring i perioden fra den 12. maj til den 9. juni 2023, begge dage medregnet.

Lokalplanen var i supplerende høring i perioden fra den 21. september til den 12. oktober 2023, begge dage medregnet. Der blev afholdt borgermøde i den 2. oktober 2023.

Ved høringsperiodens udløb var indkommet i alt 6 skriftlige bemærkninger og ændringsforslag, som har givet anledning til følgende væsentlige ændringer i lokalplanen:

- 5.2 samt §6.3 ændres, så der tillades sekundært byggeri inden for vejbyggelinjer, dog i en afstand af min. 1 meter fra vej- og stiskel i op til 2,5 meters højde, da dette følger Bygningsreglementets bestemmelser. Legehuse på max. 6m² og max. 1,8 m høje tillades dog i vej- og stiskel.
- Medlemspligt til grundejerforening (§13) ændres til kun at omfatte ejendomme ved private fællesveje.
- Der tilføjes §7.1 om, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer (glanstal max 25).

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter hele boligområdet, som hidtil har været omfattet af lokalplan 315.3. Det drejer sig om området mellem for S-banen, Solrød Byvej, Cementvej og Solrød Strand. Dog er ejendomme ud til Solrød Strandvej ikke omfattet - disse er omfattet af lokalplan 701.1 for Strandvejen.

Området er beliggende i byzone og består primært af boliger i form af parcelhusbebyggelse. Området er fuldt udbygget og ny bebyggelse vil derfor kræve nedrivning af eksisterende bygninger.

Fremtidige forhold

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

Anvendelse

Med udgangspunkt i områdets nuværende anvendelse udlægger lokalplanen området til boligformål og offentlige formål (børneinstitution).

Bebyggelsen

Området har fremover en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten udregnes for den enkelte ejendom. Bebyggelse må opføres i én etage med udnyttet tagetage i en højde på maksimalt 8,5 meter.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet er fuldt udbygget og har ikke fællesarealer.

Private ubebyggede arealer skal overholde bestemmelserne i lokalplanen.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Alle veje og stier fortsætter i deres nuværende udformning.

Der kan etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejene efter Solrød Kommunes nærmere godkendelse.

Lokalplanen fastsætter byggelinjer for at sikre en rimelig afstand mellem veje og den primære bebyggelse. Inden for byggelinjerne kan der dog opføres mindre (sekundær) bebyggelse, f.eks. carporte, skure, legehuse mv. i maksimalt 2,5 meters højde. Disse skal placeres i en afstand af min. 1 meter fra vejskel.

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.

Lokalplanen for Solvænget er beliggende indenfor "byfingrene" i Fingerplan 2019. Lokalplanen har til formål at fastholde og bevare områdets helhedsudtryk, og medfører ikke ændringer, der er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2019.

Solrød Kommuneplan 2021

Området blev omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 315 (Solvænget). 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. Som skitseret i Solrød Kommunes Risikostyringsplan vurderes arealer inden for rammeområde 315 at være i risiko for at blive oversvømmet ved stormflodshændelser med havvand fra Køge Bugt.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige 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 lokalplanen vurderes ikke at være i strid med dette.

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 maksimalt være 0,3 for området som helhed.

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. Hvis ikke dette kan overholdes, skal vandet der falder på grunden, forsinkes eller afledes på alternativ vis, eksempelvis ved nedsivning.

Vand fra området håndteres jævnfør den til enhver tid gældende Spildevandsplan for Solrød Kommune.

Affald

Affaldssortering i lokalplanområdet skal ske i henhold til Solrød Kommunes [Affaldsplan](#).

Aflysning af lokalplan og deklARATIONER

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses nugældende lokalplan 315.3.

Desuden aflyses lokalplan 703.1 vedr. forbud mod spillehaller for den del, som lokalplanområdet dækker.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvorfor der skal redegøres for lokalplanens eventuelle visuelle konsekvenser. Lokalplan 315.6 for Solvænget vurderes ikke at medføre en visuel ændring af den eksisterende bebyggelse langs kystlinjen, da hverken etageantal eller den tilladte højde ændres.

Natur og miljø

Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne. Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

De nærmeste Natura 2000-områder ligger hhv. ca. 1,0 km (Ølsemagle Strand og Staunings Ø) og ca. 4,2 km (Gl. Havdrup Mose). Alene på grund af afstanden vurderes, at gennemførelse af planerne ikke vil påvirke Natura 2000-områderne væsentligt. Resultatet af screeningen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Det område, lokalplanen omfatter, består udelukkende af bebygget areal. Der er således ingen naturarealer, beplantninger af væsentlig udstrækning eller lignende. Det vurderes derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det kan dog ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus som enten fødesøgningsområde langs bebyggelsen, eller at bygningerne benyttes som overvintrings- eller sommerresidens for arter af flagermus. Det vurderes dog samlet, at planområdet enten ikke benyttes af flagermus overhovedet, eller at det udgør et uvæsentligt yngle- eller rasteområde for arter af flagermus.

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.

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 Solrød Center eller Trylleskov Center, der ligger ca. 100 meter hhv. 300 meter fra området og hvortil man nemt kan komme enten via stisystemet eller via lokale veje.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes, jf. lokalplanens § 10.1.

Vand og varme

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra ... (indsæt 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.

Affald

Affaldssortering i lokalplanområdet skal ske i henhold til Solrød Kommunes regulativer.

Jordhåndtering og jordforurening

Jord skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommene.

Inden for lokalplanområdet er der registreret to matrikler med en forurening på vidensniveau 2.

Kollektiv trafik

Ved udarbejdelsen af denne lokalplan busbetjenes området via busrute 121, som kører langs Solrød Strandvej. Kommunens centrale busholdeplads og S-togstation ligger ca. 200 meter fra lokalplanområdet.

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.

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 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 315.6 for Solvænget 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.](#)

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 digitalt - enten med NemID eller MitID.

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.](#)

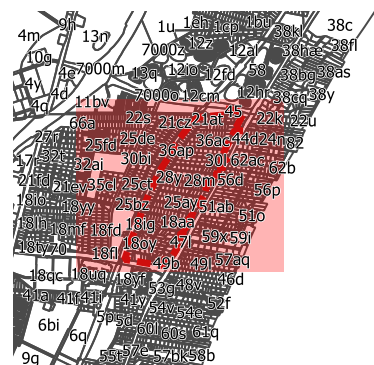
Eller du kan læse mere om Klageportalen på www.naevneneshus.dk.

Kortbilag 1: Matrikelkort



Signaturforklaring

- Plangrænse for lokalplan 316.5
- Matrikelskel m. matrikelnummer
- Optaget vej



Kortbilag 2: Fremtidige forhold



Signaturforklaring

 Plangrænse for lokalplan 315.6