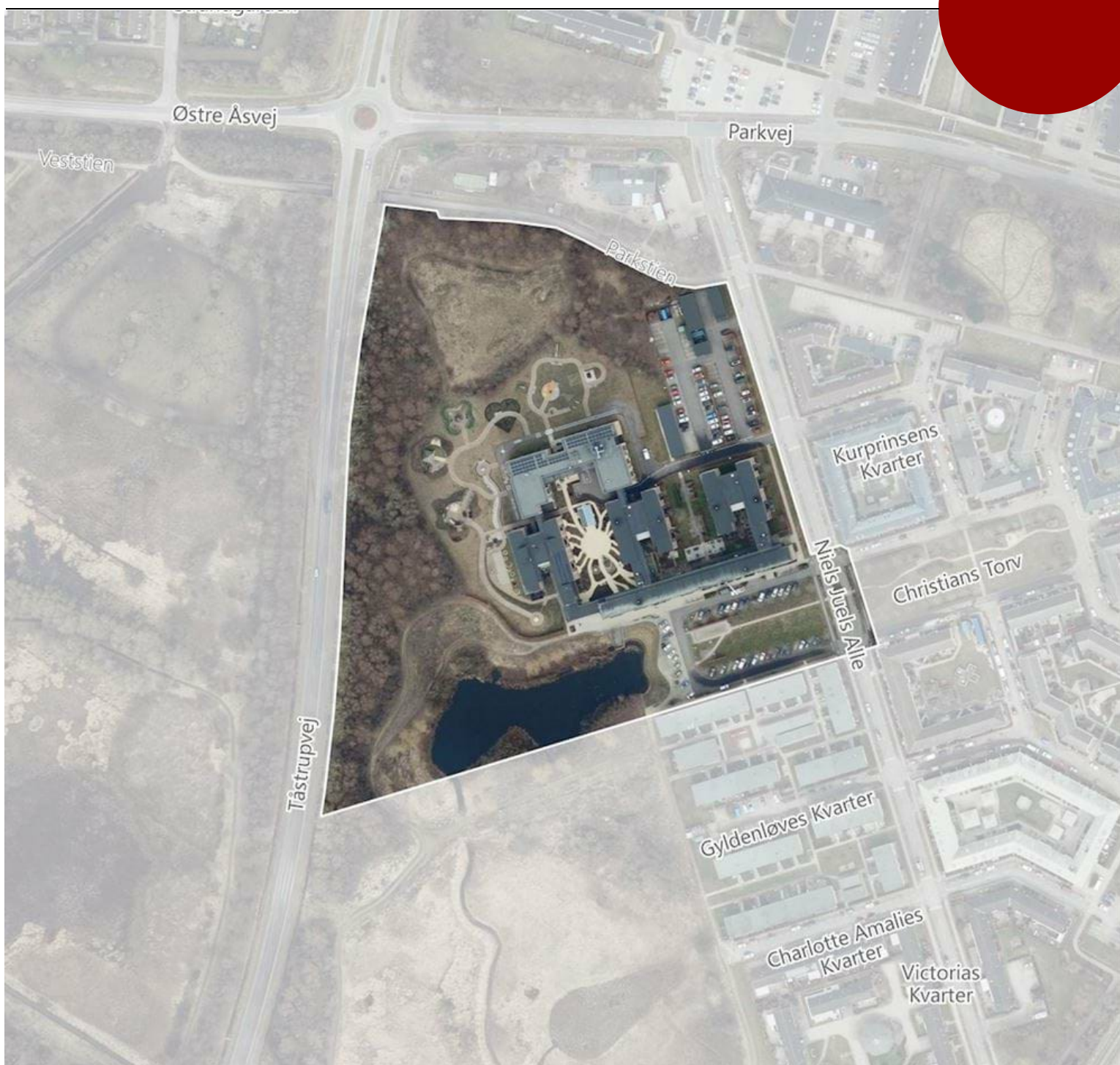


Lokalplan 402.4 Christians Have Plejecenter

Vedtaget den 29. november 2023

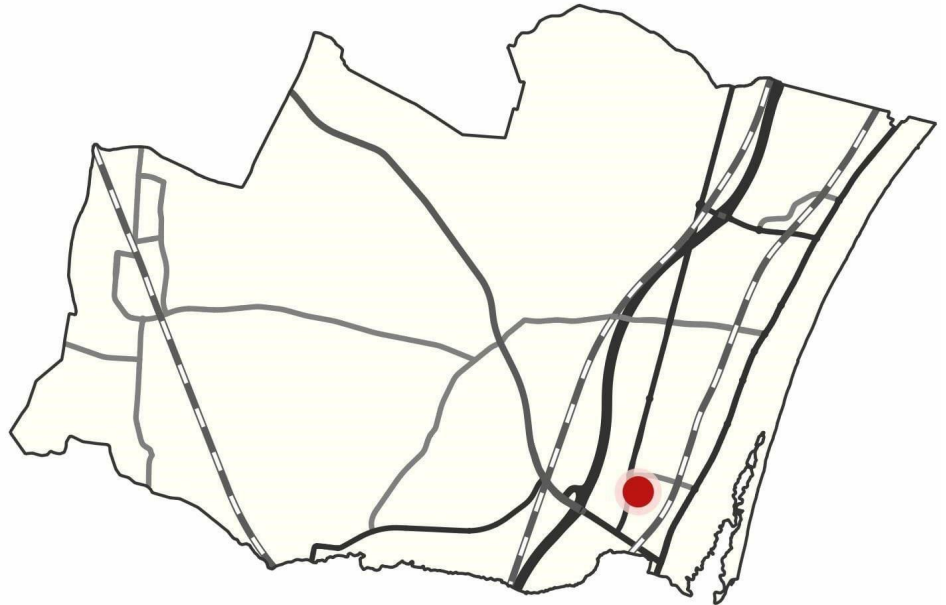
Offentliggjort den 7. december 2023



Udvidelse af Plejecenter Christians Have

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (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

1.1

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for udvidelse af plejecenteret Christians Have med tilhørende faciliteter samt at etablere faciliteter til Solrød Kommunes hjemmepleje og sygepleje.

1.2

Lokalplanen har desuden til formål at bevare Sansehaven.

Redegørelse til § 1.2

Sansehaven skal bevares med sin nuværende afgrænsning og funktioner (pr. 2023).

§2 Område og zonestatus

Afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 18q samt del af matrikelnummer 24b og 70, Jersie By, Jersie.

Zonestatus**2.2**

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§3 Områdets anvendelse**3.1**

Området skal anvendes til offentlige formål i form af pleje- og rehabiliteringscenter, plejeboliger, kontorer for hjemmeplejen, sygeplejen o. lign. med tilhørende faciliteter, parkeringsareal, haveanlæg, rekreative arealer, torv mv.

3.2

Inden for hele lokalplanområdet kan der etableres afværgeforanstaltninger for klimarelaterede oversvømmelser, f.eks. i form af regnvandsbassiner og lokal afledning af regnvand (LAR).

LAR-anlæg skal integreres som et landskabeligt element med en rekreativ værdi.

Redegørelse til § 3.2

Ved lokal afledning af regnvand (LAR) forstås ethvert tiltag, der har til formål at begrænse eller forsinke regnvandsstrømmen fra et område, eksempelvis ved nedsivning, forsinkelse, magasinering, fordampning eller en kombination heraf. Dette kan fx ske ved anvendelse af gennemtrængelige belægninger, regnvandsbede, regnvandsbassiner mv.

Ifølge de generelle rammer i Solrød Kommuneplan 2021 skal klimatilpasning og LAR-projekter give merværdi ved, at der indtænkes flere formål og funktioner i klimatilpasningsprojekterne. For lokalplanområdet vurderes, at merværdien for et eventuelt klimatilpasningsanlæg som minimum skal have en rekreativ funktion for bebyggelsen, fx som et landskabselement.

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 ([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

Der må ske mindre udstykninger til eksempelvis transformerstationer og anlæg til regnvandshåndtering og lignende, samt arealoverførsel og mindre skelreguleringer.

§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold

Vejforhold

5.1

Vejadgang til de eksisterende bygninger skal ske fra Niels Juels Allé og Christians Torv.

5.2

Vejadgang til byggefelt 1 kan ske fra enten Niels Juels Allé eller fra Tåstrupvej.

Vejadgang til byggefelt 2 skal ske fra Tåstrupvej.

Overkørsel fra Tåstrupvej skal udlægges i maksimalt 10 meters bredde. Overkørselens placering og udformning skal godkendes af Solrød Kommune inden anlægget går i gang.

Adgangsveje må maksimalt være 10 meter brede.

Der må ikke være mulighed for gennemkørsel for motorkøretøjer mellem Tåstrupvej og Niels Juels Allé.

Parkering

5.3

Udlæg og nyanlæg af parkeringspladser samt veje og stier med tilhørende belysning skal ske på baggrund af et projekt, som godkendes i forbindelse med byggetilladelse.

Der skal udlægges min. 30 parkeringspladser i forbindelse med anlæg af etape 4 samt yderligere min. 30 i forbindelse med etape 5.

Elladestandere

5.4

I forbindelse med parkering til nybyggeri skal der etableres min. én elladestander i forbindelse med parkeringsanlægget.

Derudover skal min. hvert 5. nyetablerede parkeringsplads forberedes til elladestandere.

Redegørelse til § 5.4

Ifølge [ladestanderbekendtgørelsen](#) skal der ved nybyggeri (som ikke er beboelse) med mere end 10 parkeringspladser forberedes til elladestandere ved hvert 5. parkeringsplads.

Etablering af ladestandere ved parkeringspladser skal overholde forskrifterne i ladestanderbekendtgørelsen. Dette fremgår også af kommuneplanens [generelle ramme for parkeringspladser](#) (pr. 2023 i Solrød Kommuneplan 2021).

Stiforbindelser

5.5

Lokalplanområdets stisystemer i haveområdet skal fortsat være forbundet med de rekreative arealer syd for lokalplanområdet.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 70 for den enkelte matrikel.

6.2

Ny bebyggelse i form af plejeboliger, rehabiliteringsværelser med tilhørende serviceareal samt øvrige faciliteter til pleje- og rehabiliteringscenter skal placeres inden for byggefeltene vist på Kortbilag 2.

Redegørelse til § 6.2

Byggefelterne nummereres hhv. Byggefelt 1 og Byggefelt 2. Inden for byggefelt 1 skal etape 4 etableres, mens etape 5 skal etableres inden for byggefelt 2.

6.3

Bygninger må opføres i op til 4 etager med en maksimal højde på 16 m.

6.4

Der gives mulighed for at etablere fælles affaldsløsninger (eventuelt som nedgravede løsninger), skure, garager, væksthuse, lysthuse og lignende bygninger uden for de på Kortbilag 2 viste byggefelter.

Byggelinje

6.5

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse nærmere end 25 m fra vejmidte af Tåstrupvej.

Redegørelse til § 6.5

Der henvises til deklaration lyst den 29.08.1980, løbenummer 925054-18.

§7 Bebyggelsens udseende

7.1

Facader på nye bygninger skal fremstå i harmoni med lokalplanområdets eksisterende bebyggelse.

Redegørelse til § 7.1

Ny bebyggelse skal følge det eksisterende byggeris arkitektoniske udtryk med hensyn til facader, vinduers placering og størrelse mv.

7.2

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

Redegørelse til § 7.2

Retningslinjer for skiltning (skilteregler) fremgår af [Solrød Kommuneplan 2021](#) (pr. oktober 2023).

7.3

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Glanstal må ikke overstige 20.

§8 Ubebyggede arealer

8.1

Arealer, der ikke er bebyggede eller anlagt til parkering, skal fastholdes og/eller anlægges som et samlet haveanlæg med sø og internt stisystem, der forbinder haveanlægget til de rekreative arealer syd for lokalplanområdet.

Ændring af eksisterende haveanlæg med evt. terrænbearbejdning skal godkendes af Solrød Kommune i forbindelse med byggetilladelse.

Den eksisterende Sansehave skal bevares med sin nuværende afgrænsning og funktion, jf. § 1.2.

8.2

Beplantningsbæltet langs Tåstrupvej skal have en bredde på min. 10 meter målt fra det vestlige matrikelskel, dog gives der mulighed for indkørsel fra Tåstrupvej jf. § 5.2.

§9 Tekniske forhold

9.1

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

9.2

Afløbskoefficienten i lokalplanområdet skal ved nybyggeri- og belægningsarbejde overholde Solrød Kommunes Spildevandsplan. For etagebyggeri er afløbskoefficienten 0,5. Hvis ikke dette kan overholdes, skal vandet, der falder på grunden, forsinkes eller afledes på alternativ vis, eksempelvis ved nedsivning, regnvandsopsamlingsanlæg eller forsinkelsesanlæg (f. eks. grønne tage).

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 50 % 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.

Solenergianlæg

9.3

Der kan etableres vedvarende energiforsyning i form af solenergianlæg i området.

Solenergianlæg skal tilpasses bygningernes arkitektur og må ikke etableres på terræn.

9.4

Der må ikke opføres minivindmøller eller lignende inden for lokalplanområdet.

Redegørelse til § 9.4

Minivindmøller er ikke tilladt i byzone, jf. de generelle rammer i Solrød Kommuneplan 2021. [Se Solrød Kommuneplan 2021 her](#) (pr. 2023).

§10 Afskærmende foranstaltninger

10.1

I forbindelse med etablering af ny bebyggelse skal det sikres, at der etableres afskærmning, så evt. vejstøj mv. ikke overstiger de grænseværdier, der fastsættes af Miljøstyrelsens (eller anden lovgivende myndigheds) til enhver tid gældende støjgrænser.

Redegørelse til § 10.1

Hvis Miljøstyrelsens (eller anden lovgivende myndigheds) vejledende grænseværdier for støj ikke kan overholdes på facader, skal der etableres støjafskærmende foranstaltninger. Støjafskærmning kan f.eks. udføres som støjvolde, støjværn, indbygges i facader o. lign. Støjafskærmende foranstaltninger kan etableres både inden og uden for lokalplanområdet.

§11 Ibrugtagning af bebyggelse

11.1

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

1. Vej-, sti- og parkeringsanlæg, jf. §§ 5.1-5.5, herunder elladestandere mv.
2. Nødvendige afskærmninger, jf. §§ 8.2 og 10.1.
3. Nye boliger skal være tilsluttet vandforsyning og offentligt spildevandssystem jf. §§ 9.1-9.2.
4. Støjdæmpende foranstaltninger, jf. § 10.1.

§12 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

Lokalplan 402.3

12.1

Lokalplan 402.3 for Christians Have aflyses helt med vedtagelsen af denne lokalplan.

Lokalplan 703.1

12.2

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 3.3 indeværende lokalplan.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger, mens planen er i forslag

13.1

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 forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelsen.

Retsvirkninger efter endelig vedtagelse

13.2

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 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

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes for at sikre det planmæssige grundlag for, at en udvidelse af plejecenteret Christians Have kan finde sted.

Som følge af den demografiske udvikling i Solrød Kommune er der behov for yderligere plejeboliger, end der er til rådighed i dag. På den baggrund planlægges udvidelse af plejecenteret i to etaper med hver 45 plejeboliger med tilhørende serviceareal.

Desuden skal lokalplanen sikre Sansehavens fortsatte funktion.

Resultat af offentlig høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i otte uger i perioden 24. august - 19. oktober 2023, begge dage inklusive.

Der blev afholdt borgermøde om lokalplanforslaget den 21. september 2023.

Ved høringsperiodens udløb var indkommet i alt 4 skriftlige bemærkninger og ændringsforslag, som har givet anledning til følgende væsentlige ændringer i lokalplanen:

- Lokalplanen suppleres med redegørelse for, hvordan støjafskærmning kan opføres, så Miljøstyrelsens (og andre myndigheders) grænseværdier for støj overholdes.
- Det præciseres i lokalplan, at planen ikke medfører nedrivning af eksisterende bygningsmasse og derfor ikke påvirker flagermus' mulighed for at anvende bygninger som overvintrings- eller sommerresidens.

Lokalplanområdet nu og fremover

Lokalplanområdet

Christians Have er beliggende i den nordvestlige del af boligområdet Admiralparken. Lokalplanområdet er ca. 44.000 m² og afgrænses mod øst af Niels Juels Allé, mod syd af Christians Torv, mod vest af Tåstrupvej og mod nord af Parkstien.

Eksisterende forhold

Den oprindelige bebyggelse til plejecenteret Christians Have blev opført i 2003 og udvidet af flere omgange, senest i 2019. Bebyggelsen omfatter ca. 12.300 m² etageareal. Samlet rummer det eksisterende plejecenter 130 plejeboliger samt 24 rehabiliteringsværelser placeret i en samlet 3 etagers bebyggelse. Bebyggelsen er placeret med en øst-vest orienteret længebygning med facadelinje langs Christians Torv samt tre nord-syd orienterede boligfløje.

Syd for bebyggelsen er etableret en sø og mod nord er anlagt et stort haveanlæg til plejecenterets beboere. Haveanlægget forbindes via stisystemer med de rekreative arealer vest og syd for Christians Have. Adgang til Christians Have sker fra Niels Juels Allé, hvor der er indrettet parkeringsareal samt fra Christians Torv, hvor plejecenterets hovedindgang er etableret. Torvet fungerer både som ankomstplads til centeret og som overgang mellem boligområderne og de rekreative arealer.

Fremtidige forhold

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

Anvendelse

Solrød Kommune har et stigende behov for plejeboliger grundet et stigende antal ældre i kommunen.

Det eksisterende plejecenter Christians Have ønskes derfor udvidet med op til 90 nye plejeboliger fordelt på to etaper, hhv. etape 4 og etape 5. Udvidelsen vil blive på i alt ca. 8.000 m².

I forbindelse med opførelsen af etape 4 etableres der desuden faciliteter for Solrød Kommunes hjemme- og sygepleje.

Bebyggelsen

Den fremtidige bebyggelse placeres i udlagte byggefelter nord for den eksisterende bebyggelse og Sansehaven. Sansehaven bevares i sin nuværende afgrænsning.

Bebyggelsen skal i form og udtryk tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Ubebyggede arealer

De arealer, der ikke er bebyggede eller anlagt til parkering, vil blive fastholdt som et samlet haveanlæg med sø og et internt stisystem, der forbinder haveanlægget til de rekreative arealer syd for lokalplanområdet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til den fremtidige bebyggelse skal ske fra enten Niels Juels Allé eller Tåstrupvej.

Der gives mulighed for adgangsveje i maksimalt 10 meters bredde fra Tåstrupvej. Der må ikke være mulighed for gennemkørsel mellem Tåstrupvej og Niels Juels Allé på fremtidige adgangsveje.

Der skal etableres minimum 30 parkeringspladser til hver etape af det nye byggeri. Parkering skal ske på terræn. Der skal etableres ladestanderkapacitet og forberedes til fremtidige ladestander i forbindelse med nye parkeringspladser.

Gangstisystemet med forbindelse til naturområdet syd for Christians Have skal bevares.

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.

Det bliver i Fingerplanen beskrevet, at der i byfingrene, herunder Solrød og Jersie Strand, skal planlægges således, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyn til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Den fortsatte anvendelse til plejecenter med stationsnær placering, der præsenteres i denne lokalplan, er i overensstemmelse med Fingerplanens principper.

Solrød Kommuneplan 2021

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 402, Admiralparken. 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.

Det planlagte byggeri overskrider den eksisterende kommuneplanramme, hvad angår antal etager og bebyggelsesprocent. Lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg, som muliggør den fremtidige bebyggelse.

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 særlige drikkevandsinteresser. Bestemmelserne i lokalplanen vurderes ikke at være i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.



Spildevand

I lokalplanområdet er der etageboligbebyggelse og skal derfor overholde en afløbskoefficient på 0,50. Dette følger af [Solrød Kommunes Spildevandplan](#).

Afløbskoefficienten henviser til, hvor meget vand der maksimalt afledes til kloaksystemet fra en ejendoms areal.

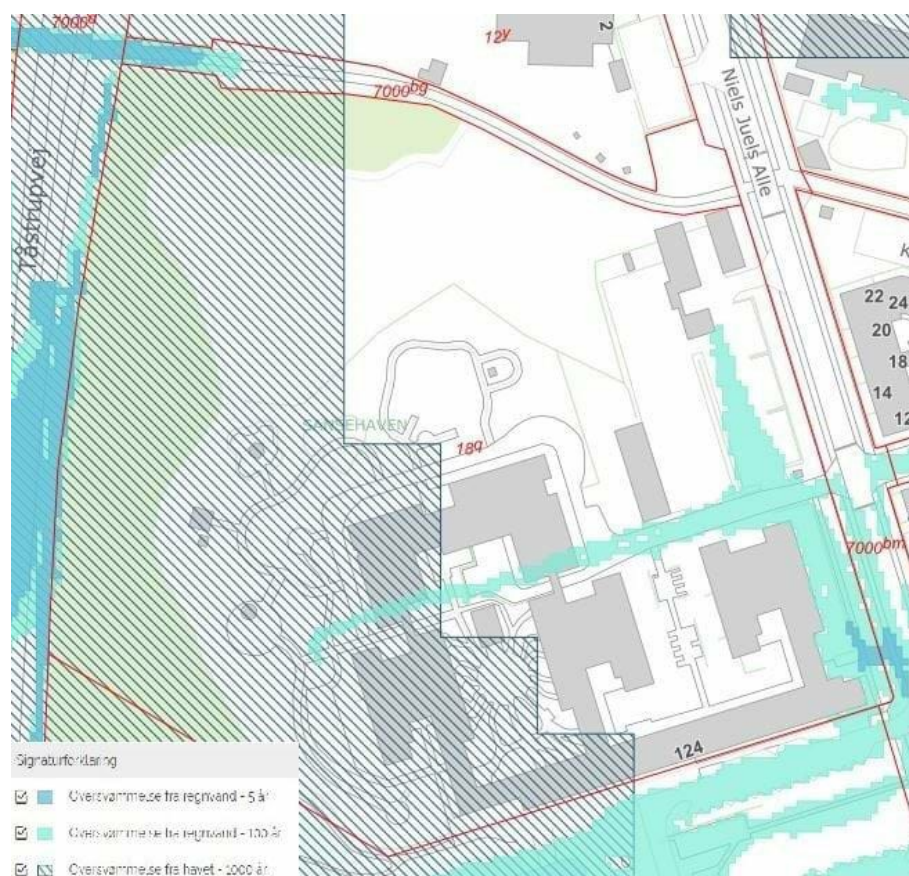
Som led i kommunens [Klimatilpasningsplan](#) ønsker Solrød Kommune at mindske overbelastning af kommunens regnvandskloakker, vandløb og søer for at forebygge oversvømmelser.

Det er derfor vigtigt, at overfladeafstrømningen overholder de forudsætninger, regnvandskloakken er anlagt efter. Hvis det eksempelvis ønskes at bygge nyt inden for lokalplanområdet, skal befæstelsesgraden på 0,5 overholdes. Dette betyder, at maksimalt 50% af den grund, hvor byggeri foregår, må være fuldt befæstet. Hvis ikke dette kan overholdes, skal vandet 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.

Klimatilpasning

En del af lokalplanområdet er i risiko for klimarelaterede oversvømmelser, hvorfor lokalplanen indeholder mulighed for etablering af afværgeforanstaltninger, f.eks. i form af regnvandsbassiner.



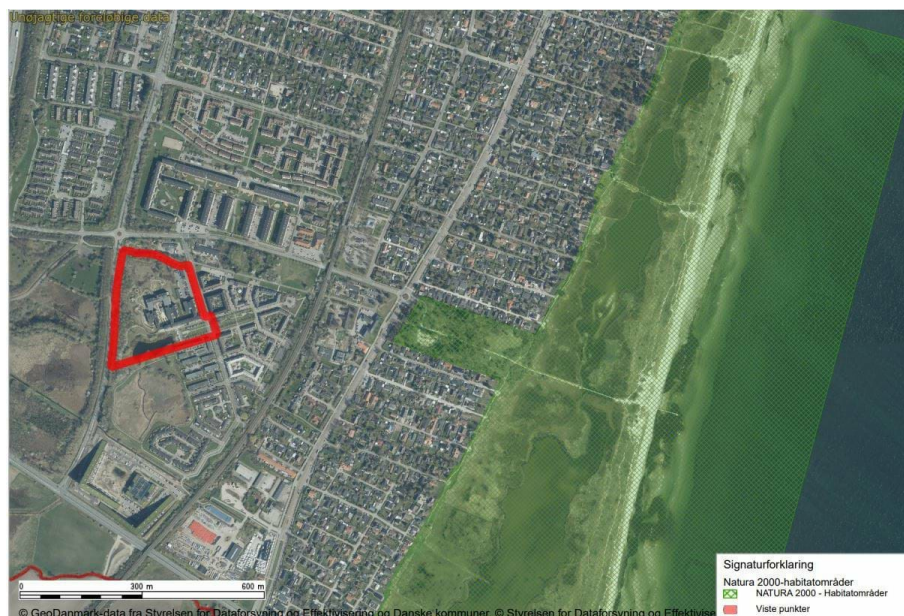
Natur og miljø

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.

Det nærmeste Natura 2000-område, Ølsemagle Strand og Staunings Ø (herunder Jersie Strandpark) ligger ca. 500 m fra lokalplanområdet. Da lokalplanen giver tilladelse til byggeri i en størrelse og højde, som allerede findes i området vurderes det, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-området 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.

De områder, planforslaget omfatter, består af både bebygget areal samt sø, bæltter med træer samt lysåbne områder. Området, som ønskes bebygget består primært af lysåbne områder. Der er inden for området, som ønskes bebygget ikke konstateret arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det kan dog ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus som enten fødesøgningsområde langs eksisterende bebyggelse og ved Sansehaven (som skal bevare sin funktion og udbredelse), eller at bygningerne benyttes som overvintrings- eller sommerresidens for arter af flagermus. Da lokalplanen ikke forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse, vurderes det samlet, at flagermus ikke påvirkes af det planlagte byggeri.

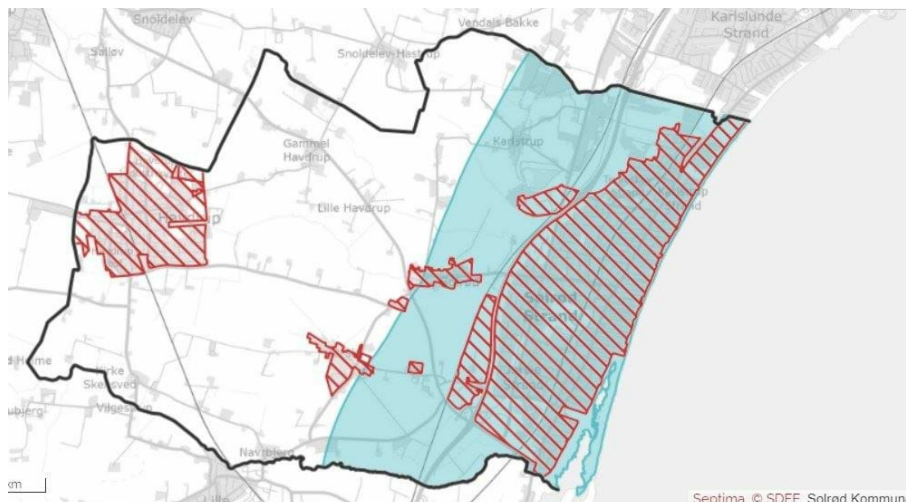
Ligeledes kan det heller ikke udelukkes, at søen, som ligger i lokalplanområdets sydlige ende, er hjemsted for forskellige frøer og tudser. Søen påvirkes dog ikke i forbindelse med opførelsen af nye plejeboliger, da disse ligger i lokalplanområdets nordlige ende.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger ca. 1.100 meter fra kysten og ligger dermed inden for kystnærhedszonen, hvorfor der skal redegøres for bebyggelsens højde og lokalplanens eventuelle visuelle konsekvenser.

Kyststrækningen i Solrød Kommune er karakteriseret ved, at kun bebyggelse i første række

Lokalplanen tillader at opføre byggeri i samme højde som det nuværende byggeri i området og vurderes ikke at medføre en afgørende visuel ændring af den eksisterende bebyggelse langs kystlinjen, da etageantallet kun øges med én etage i forhold til det eksisterende byggeri.



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.

Aflysning af lokalplan og deklarationer

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 402.4 for Christians Have ophæves den hidtil gældende Lokalplan 402.3 Christians Have i sin helhed.

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses ved vedtagelse af denne lokalplan for det område som Lokalplan 402.4 for Christians Have omfatter, idet forbud mod spillehaller er indarbejdet i nærværende lokalplans §3.3.

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 lokalcenteret ved Jersie Station, der ligger ca. 400 meter fra området og hvortil man nemt kan komme enten via stisystemet eller via lokale veje.

Støj

Lokalplanområdet er senest kortlagt for støj i 2017 af Vejdirektoratet. Området er påvirket af støj fra Køge Bugt-motorvejen i op til 63 dB.

Ved opførelse af nyt byggeri skal det sikres, at støjniveauet på opholdsarealer samt i plejeboligerne ikke overstiger de grænseværdier, der fastsættes af Miljøstyrelsens (eller anden lovgivende myndigheds) til enhver tid gældende støjgrænser. Mere om støj kan læses i [Miljøstyrelsens vejledning fra 2007](#).

De udendørs opholdsarealer til det kommende byggeri er allerede i brug som opholdsarealer for det eksisterende plejecenter, og det forudsættes derfor, at grænseværdierne her er overholdt.

Støjkort fra 2017 for lokalplanområdet. Gul svarer til en støjpåvirkning på 58-63 dB.



Vand og varme

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk. Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmforsyningsplan forsynes med kollektiv varmforsyning. Uanset lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, er Byrådet forpligtet til at skulle dispensere, når ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse (dvs. bebyggelsen opfylder bygningsreglementets krav til lavenergibebyggelse), jf. Planlovens § 19, stk. 4.

Jordhåndtering og jordforurening

Jord skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommen.

Der er ikke registreret jordforurening på vidensniveau 1 eller 2 inden for lokalplanområdet.

Kollektiv trafik

Nærmeste kollektive trafik findes ved Jersie Station, som ligger ca. 400 meter fra lokalplanområdet, hvorfra der kan opnås forbindelse til S-tog.

Dispensation og tilladelser

Dispensation fra lokalplanen

Solrød Kommune 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 402.4 for Christians Have ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslaget med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 8.

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:

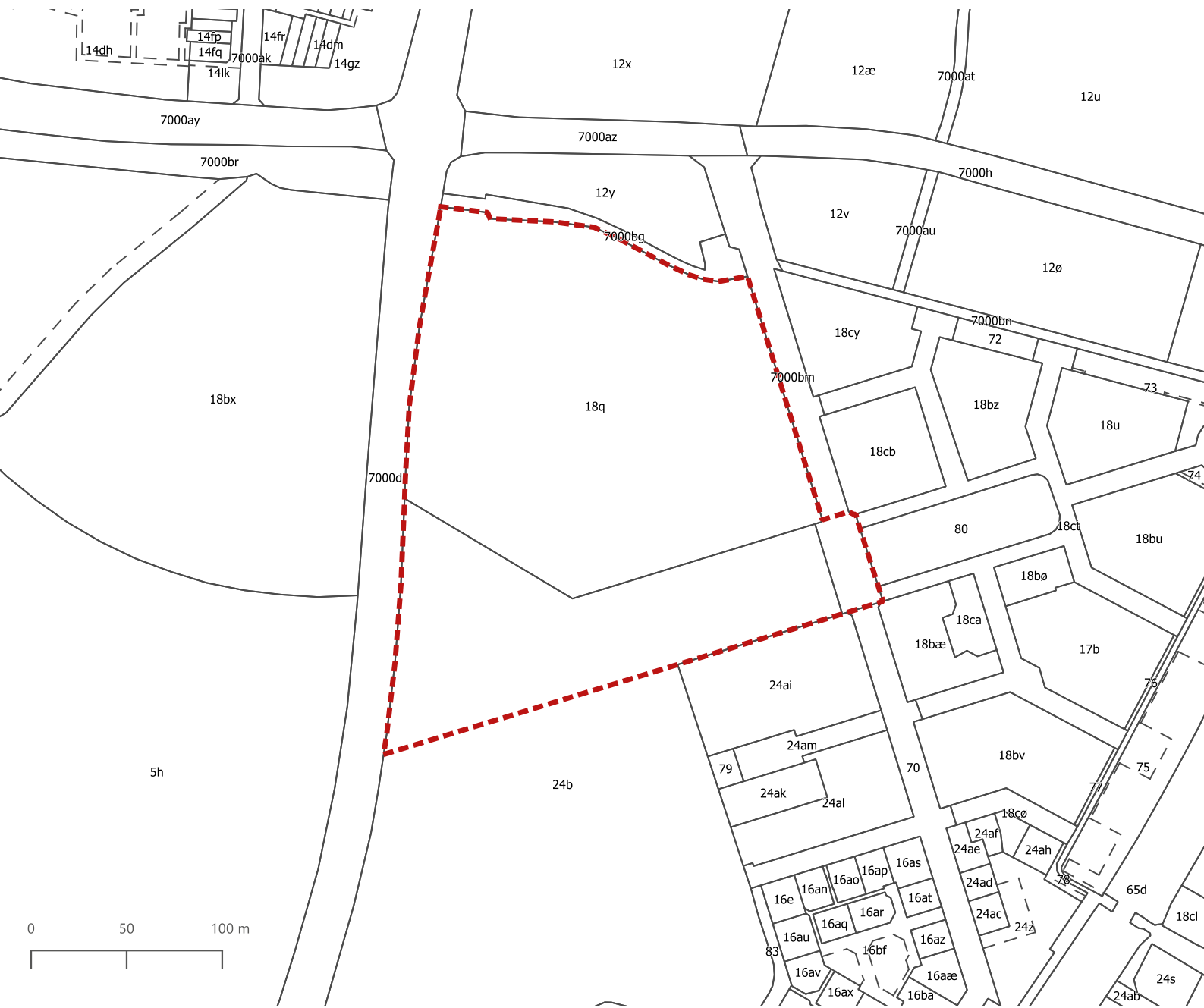
1. klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
2. klageren får helt eller delvist medhold i klagen, eller
3. klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

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.

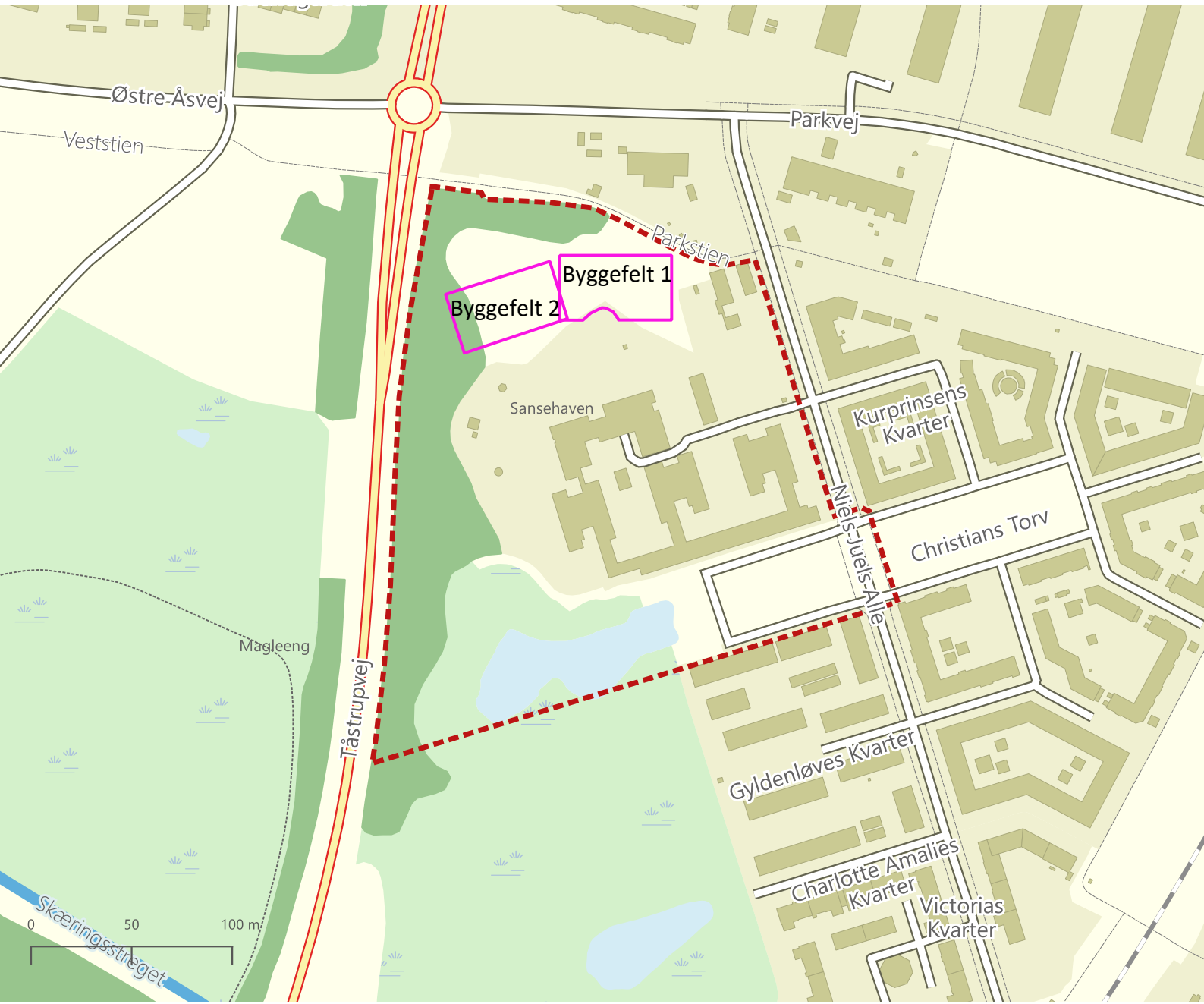
Kortbilag 1: Matrikelkort



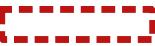
Signaturforklaring

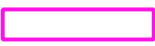
-  Lokalplanens grænse
-  Matrikelskel m. matrikelnummer
-  Optaget vej

Kortbilag 2: Fremtidige forhold



Signaturforklaring

-  Plangrænse for lokalplan 402.4
-  Delområdegrænse m. delområdenummer

 Byggefelter