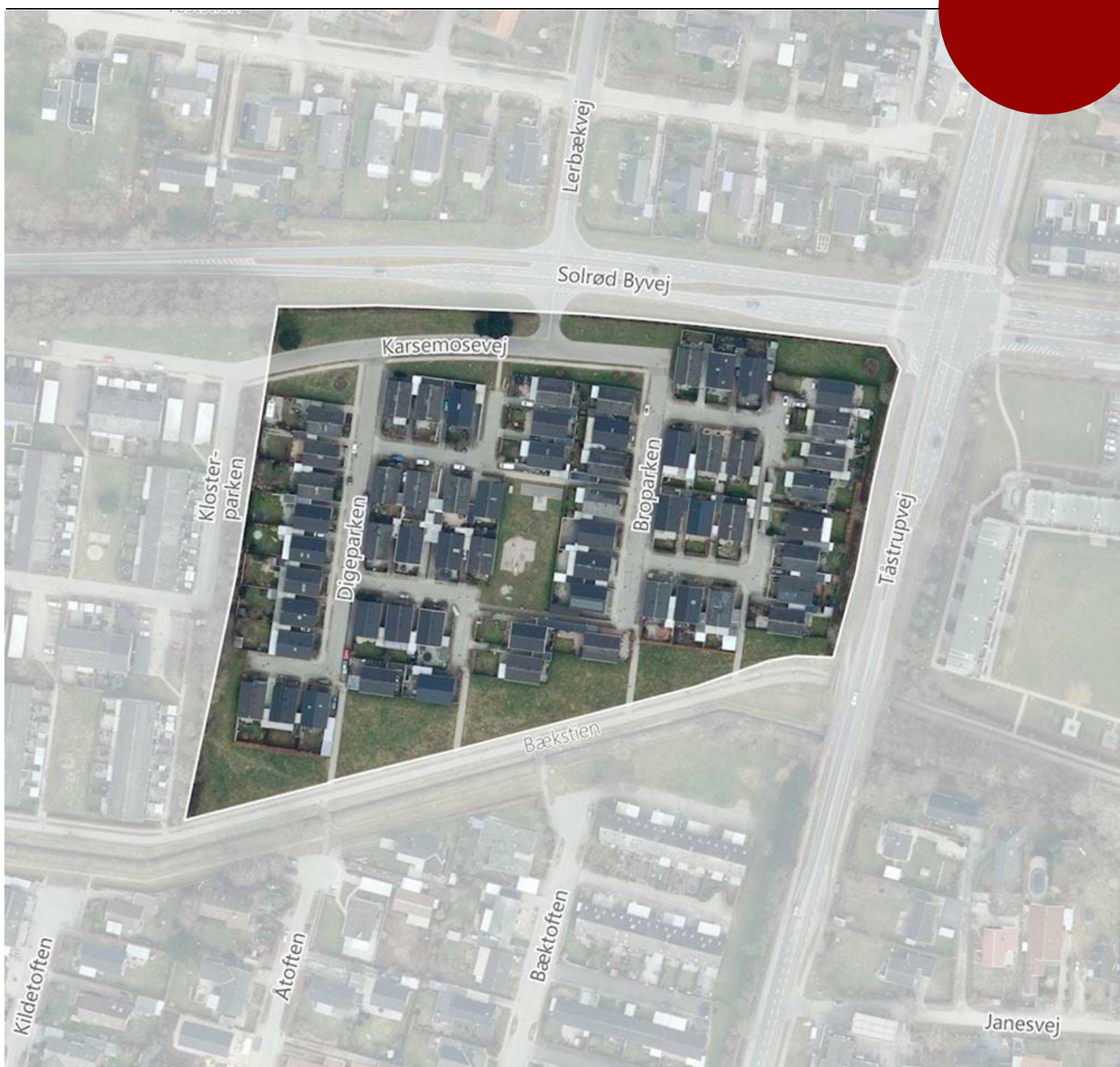


Lokalplan 312.3 Digeparken og Broparken

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

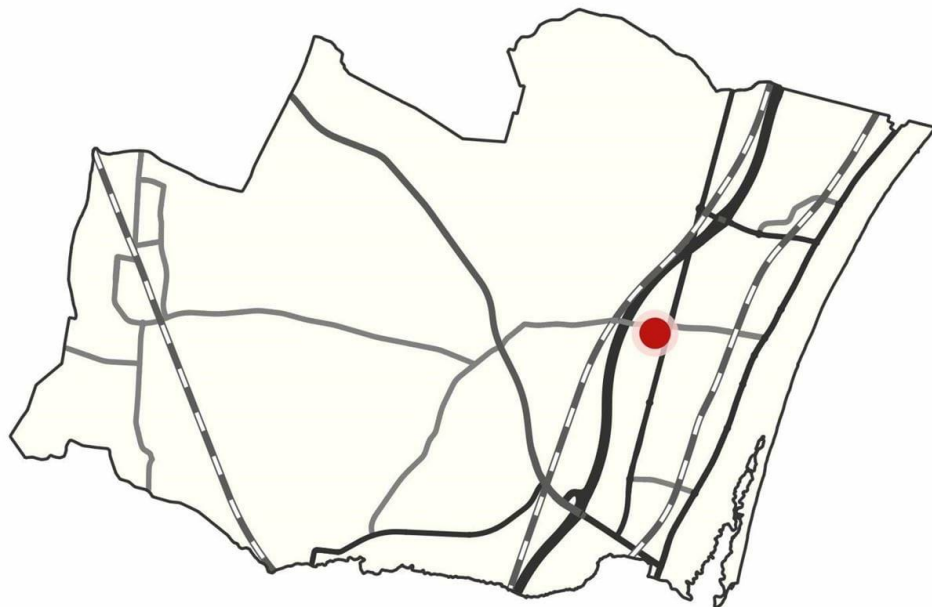
Offentliggjort 23. november 2023.



312.3 Digeparken og Broparken

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

Lokalplanens formål er:

At sikre, at bebyggelsens helhedsudtryk fastholdes.

1.2

At fastlægge bestemmelser for bebyggelsens udseende og omfang, herunder også at give mulighed for etablering af udestuer.

1.3

At give mulighed for etablering af afværgeforanstaltninger mod klimarelaterede oversvømmelser på de rekreative fællesarealer, og at anlægget skal have en rekreativ værdi for bebyggelsen.

§2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag og omfatter følgende matrikelnumre 18bo, 18qp, 18qq, 18qr, 18qs, 18qt, 18qu, 18qv, 18qx, 18qy, 18qz, 18qæ, 18qø, 18ra, 18rb, 18rc, 18rd, 18re, 18rf, 18rg, 18rh, 18ri, 18rk, 18rl, 18rm, 18rn, 18ro, 18rp, 18rq, 18rr, 18ts, 18rt, 18ru, 18rv, 18rx, 18ry, 18rz, 18ræ, 18rø, 18sa, 18sb, 18sc, 18sd, 18se, 18sf, 18sg, 18sh, 18si, 18sk, 18sl, 18sm, 18sn, 18so, 18sp, 18sq, 18sr, 18ss, 18st, 18su, 18sx, 18sy, 18yh, 18yi, 18yk, 18yl, 18ym, 18yn, 18yo, 18za, 18zb, 18zc, 18zd, 18ze, 18zf Solrød By, Solrød og vejlitra 7000au, samt alle de matrikler, der efter den endelige lokalplans vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Området er beliggende i byzone og forbliver beliggende i byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Der må i området kun opføres tæt-lav boligbebyggelse i form af kædehuse.

Redegørelse til § 3.1 - erhverv i egen bolig

I boligområder er erhverv i egen bolig tilladt under forudsætning af:

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

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

Klimatilpasning

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 f.eks. 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, f.eks. som et landskabselement.

Tekniske anlæg**3.3**

Inden for området kan der opføres transformestationer og lignende tekniske anlæg til områdets forsyning.

Forbud mod spillehaller**3.4**

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

Redegørelse til § 3.4

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 § 10.2 i denne lokalplan.

§4 Udstykning**4.1**

Der kan ske mindre udstykninger til eksempelvis transformestationer og anlæg til regnvandshåndtering og lignende, samt mindre skelreguleringer og arealoverførsler.

Derudover må udstykning ikke finde sted.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra de eksisterende veje Karsemosevej, Digeparken og Broparken, som vist på kortbilag 2.

Adgangsbegrænsning

5.2

Til Solrød Byvej og Tåstrupvej må der ikke være direkte adgang fra de tilstødende ejendomme.

Redegørelse til § 5.2

Adgangsbegrænsningen til Tåstrupvej er tinglyst ved deklaration lyst den 26. maj 1972.

Stier

5.3

De eksisterende stier skal fastholdes som princip (se kortbilag 2) og med adgang til det omkringliggende, eksisterende stisystem (Bækstien).

Parkering

5.4

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 40 for den enkelte ejendom.

Der må dog altid opføres én overdækket terrasse og/eller udestue på hver ejendom på tilsammen 27 m².

Redegørelse til § 6.1

Der kan opføres op til 20 m² sekundær bebyggelse pr. bolig, som ikke tæller med ved udregningen af bebyggelsesprocenten, jf.

[Bygningsreglement 2018 \(BR18\)](#).

6.2

På hver ejendom må kun indrettes én bolig i maksimalt én etage.

Byggelinjer

6.3

Der er fastlagt en byggelinje på 20 meter fra vejmidte af Solrød Byvej og Tåstrupvej, som vist på kortbilag 2.

Arealet mellem byggelinje og vejskel må ikke anvendes til nogen form for ny bebyggelse.

§7 Bebyggelsens udseende

Facader og murværk

7.1

Beboelsesbebyggelsen skal fremstå i materialer, der svarer til den eksisterende bebyggelse, hvilket er blankt murværk i gule teglsten og partier i træ eller træliggende materiale.

Gavle, gavltrekanter, vinduer, indgangspartier mv. må fremstå i træ eller træliggende materialer

Medmindre andet godkendes af Solrød Kommune, må gavle, gavltrekanter, vinduer, indgangspartier mv. kun fremtræde i farver dannet af hvid, sort eller jordfarver samt disses blanding med hvid, grå og sort.

Redegørelse til § 7.1

Den klassiske jordfarveskala, som kan benyttes til gavle, gavltrekanter, vinduer, indgangspartier mv.



Grundejerforeningen kan fastlægge yderligere bestemmelser om farvevalg på træværk og træliggende materialer i sine vedtægter. Foreningen skal i så fald selv håndhæve dette.

Tag

7.2

Tag på primær bebyggelse (beboelsesejendomme) skal fortsat udformes som saddeltag med en hældning på 15 grader.

Tag skal udføres i mørkt bølgeeternit eller lignende materiale, så de så vidt muligt fremstår ensartede (i materiale- og farvevalg). Dette gælder dog ikke for eventuelle anlæg for udnyttelse af solenergi, som nævnt i § 7.4.

Redegørelse til § 7.2

Tagenes form og materiale fastholdes for at sikre bebyggelsens helhedsudtryk, som er et af formålene med denne lokalplan.

Sekundær bebyggelse

7.3

Småbygninger som udhuse, skure, overdækninger, carporte, terrasser og udestuer, skal opføres i træ eller træliggende materialer. Udestuer kan desuden udføres med glaspartier.

Redegørelse til § 7.3

Grundejerforeningen kan fastlægge yderligere bestemmelser om farvevalg på træværk og træliggende materialer i foreningens vedtægter. Foreningen skal i så fald selv håndhæve dette.

Solenergianlæg

7.4

På bygninger kan der opsættes solenergianlæg med ikke-reflekterende, mørke overflader.

De dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, skal tilpasses tagfladens hældning eller bygningens øvrige ydervægge og arkitektur.

Skiltning

7.5

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

Redegørelse til § 7.5

Retningslinjer for skiltning (skilteregler) fremgår af [Solrød Kommuneplan 2021](#) (pr. 2022), og lokalplanområdet skal følge retningslinjerne for skiltning i boligområder i byzone.

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

§8 Ubebyggede arealer

Fælles grønne områder

8.1

De på kortbilag 2 viste grønne områder er udlagt og skal fastholdes som fælles rekreative opholdsarealer for bebyggelsen.

Parkeringspladser, klimatilpasningstiltag og nødvendige småbygninger, herunder eventuelt fælles affaldsløsninger, for bebyggelsen kan undtagelsesvis etableres på arealerne efter bestemmelserne, som er fastsat i denne lokalplan §§ 3.2, 5.4 og 9.7.

Hække og hegn

8.2

I naboskel samt skel mod fællesarealer skal der etableres hegn i en højde på maksimalt 180 cm. Hegn skal udføres som levende hegn (hæk) eller fast hegn med vandret afslutning.

Levende hegn kan suppleres med lavt trådhegn på indersiden af hækken.

Faste hegn skal udføres i træ eller træalignende materialer.

Redegørelse til § 8.2

Grundejerforeningen kan fastlægge yderligere bestemmelser om hegn, hegstyper eller hæk i foreningens vedtægter, herunder farvevalg på hegn. Grundejerforeningen skal i så fald selv håndhæve dette.

§9 Tekniske forhold

Vand

9.1

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

Varmeforsyning

9.2

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.

Vedvarende energi

9.3

Der kan etableres vedvarende energiforsyning.

Hvis der etableres solenergianlæg, skal de dele, som anbringes udvendigt på bygningen, tilpasses bygningens arkitektur, jf. §§ 7.2 og 7.4.

Kloakering og befæstelse

9.4

Bebyggelsen skal kloakforsynes af KLAR Forsyning.

Befæstelsesgraden skal ved nyt byggeri og belægningsarbejde overholde Solrød Kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan.

Hvis ikke dette kan overholdes, skal vandet forsinkes eller afledes på alternativ vis, f.eks. nedsivning, regnvandsopsamling eller forsinkelsesanlæg.

Redegørelse til § 9.4

Befæstelsesgraden er et udtryk for, hvor meget regnvand, der forventes at blive afledt til afløbssystemet samt for den maksimale del af arealet, der må befæstes. I befæstelsesgraden indgår også bebyggede og overdækkede arealer.

Det betyder, at maksimalt 40 % af det regnvand, der falder på det areal, som lokalplanområdet dækker, må afledes uforsinket til den offentlige regnvandskloak. Hvis dette ikke kan overholdes, skal vandet forsinkes eller afledes på alternativ vis, eksempelvis ved nedsivning.

Rent overfladevand fra terrasser og tagflader bør nedsives på egen grund eller opsamles til vandingsformål eller lignende.

Terrasse-, grus- og grønne arealer kan ved større regnskyl 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.

Du finder vores spildevandsplan her på kommunens hjemmeside under [Planer og politikker for teknik- og miljøområdet](#).

Antenner**9.5**

Der må ikke opsættes synlige udvendige antenner og lignende.

Paraboler må kun placeres på terræn i over ensstemmelse med kommunens retningslinjer herfor, jf. de generelle rammer i Solrød Kommuneplan.

Redegørelse til § 9.5

For individuelle parabolantener gælder følgende, jf. de generelle rammer for antenner i Solrød Kommuneplan 2021:

1. Generelt skal det tilstræbes, at paraboler opsættes så diskret som muligt under hensyntagen til modtagerforholdene.
2. Der må på hver ejendom placeres én parabol på maksimalt 1,00 m i diameter, når den placeres således, at overkant ikke overstiger mere end 2,50 m fra terræn, og parabolen ikke placeres tættere skel end 2,50 m.
3. Eventuelt flere paraboler, eller paraboler placeret højere end angivet i punkt 2 eller tættere på skel end angivet i punkt 2 kræver bygningsmyndighedernes særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, hvorved bygningsmyndigheden kan fastsætte bestemmelser om parabolens placering.

[Solrød Kommuneplan 2021 kan ses her](#) (pr. 2023).

Støj

9.6

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

Redegørelse til § 9.6

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

Affald

9.7

Der kan etableres fælles affaldsløsninger, eventuelt som nedgravede løsninger. Eventuelle miljøstationer kan inddækkes eller overdækkes i nødvendigt omfang.

Løsninger til håndtering af affald (miljøstationer) skal godkendes af Solrød Kommune inden etablering og skal etableres i overensstemmelse med Solrød Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Redegørelse til § 9.7

Solrød Kommunes regulativ for husholdningsaffald kan findes her på [Solrød Kommunes hjemmeside](#) (pr. 2023).

Minivindmøller

9.8

Der kan ikke placeres minivindmøller inden for lokalplanområdet.

Redegørelse til § 9.8

Minivindmøller er ikke tilladt i byzone, jf. de generelle rammer i Solrød Kommuneplan 2021.

[Se Solrød Kommuneplan 2021 her](#) (pr. 2023).

§10 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

Lokalplan 312.1

10.1

Lokalplan 312.1 for Bækbo, Dige-, og Bro- og Klosterparken aflyses for den del, som denne lokalplan omhandler med vedtagelsen af denne lokalplan.

Lokalplan 703.1**10.2**

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 3.4.

§11 Grundejerforening**11.1**

Inden for lokalplanområdet er alle grundejere forpligtet til medlemskab af eksisterende grundejerforening.

11.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af fællesarealer inden for lokalplanområdet.

11.3

Foreningens vedtægter og eventuelle ændringer heraf skal godkendes af Byrådet.

Redegørelse til § 11.3

Ifølge Planlovens § 42 skal der indhentes samtykke fra Byrådet, hvis ejer (eller grundejerforening) ønsker at pålægge en eller flere ejendomme servitutbestemmelser om forhold, der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. Dette gælder også ved tinglysning af grundejerforeningens vedtægter.

§12 Lokalplanens retsvirkninger**Midlertidige retsvirkninger, mens planen er i forslag****12.1**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan. Der gælder efter §17 i Lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsendelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelsen.

Retsvirkninger efter planens vedtagelse

12.2

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

Eksisterende 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 tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Redegørelse

Baggrund og høring

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en anmodning fra grundejerforeningen for lokalplanområdet om at revidere det gældende plangrundlag for bebyggelsen.

Økonomi-, teknik- og miljøudvalget besluttede i december 2018 på baggrund af grundejerforeningens anmodning om revision af den gældende lokalplan, at der skulle foretages et servicetjek af lokalplanen med henblik på at vurdere, om den gældende lokalplan skulle revideres. Grundet en verserende sag i Planklagenævnet blev servicetjekket i december 2019 udskudt, indtil Planklagenævnet havde truffet en afgørelse.

Økonomi-, teknik- og miljøudvalget besluttede derefter i september 2020, at den gældende lokalplan 312.1 for Bækbo, Digeparken, Broparken og Klosterparken skulle revideres for en række emner, som fremgik af sagen med servicetjekket. Samtidig besluttede udvalget, at det nye lokalplangrundlag skulle deles op i tre nye lokalplaner, herunder en ny lokalplan for bebyggelsen Digeparken og Broparken (som denne lokalplan omfatter). Denne lokalplan er den sidste reviderede plan ud af i alt tre nye lokalplaner.

Resultat af offentlig høring

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 15. december 2022 til og med den 26. januar 2023. Lokalplanforslaget blev desuden sendt i supplerende høring i perioden fra den 12. maj til den 9. juni 2023. Der var ved høringsperiodens udløb indkommet tre hørings svar (heraf to enslydende), som har givet anledning til mindre ændringer og præciseringer i lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget blev sendt i endnu en supplerende høring i perioden fra den 21. september til den 12. oktober. Der blev desuden afholdt borgermøde i den 2. oktober 2023.

Ved høringsperiodens udløb var indkommet i alt 5 skriftlige bemærkninger og ændringsforslag, som har givet anledning til følgende væsentlige ændringer i lokalplanen:

- Der tillades op til 27 m² udestue og/eller overdækket terrasse på hver ejendom.
- Hække/hegn præciseres, så der ikke gøres forskel på hæk/hegn i for- og baghaver, da disse i flere tilfælde støder op til hinanden.
- Bestemmelsen i §6.1 om, at områder udlagt til vej kan indgå i udregning af bebyggelsesprocenten fjernes, da det ikke er relevant for det område, som lokalplanen dækker.

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger syd for Solrød Byvej, øst for bebyggelsen Klosterparken, vest for Tåstrupvej og afgrænses mod syd af Bækstien og Solrød Bæk.

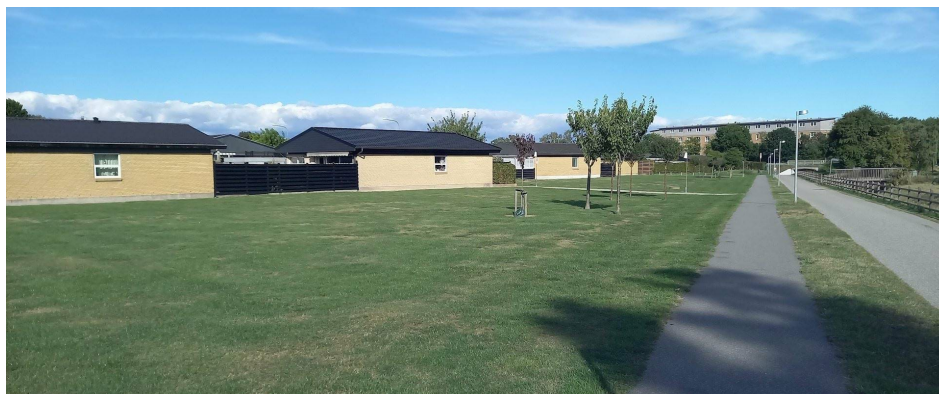


Billede: Lokalplanområdets placering i nærområdet.

Bebyggelsen er opført i 1972 og består af kædehuse i ét plan. Murværk er opført i gule tegl, mens gavltrekanter og mindre facadepartier er udført i træ. Gavltrekanter og træpartier er udført i forskellige farver. Tage er udført som saddeltage med lav taghældning på 15 grader og er beklædt med grå fibercement.



Billede: Eksempel på forskellige farver på gavle.



Billede: Store grønne fællesarealer mellem bebyggelsen og Solrød Bæk

Området vejbetjenes via Karsemosevej, som forbindes til Solrød Byvej. Gangstier internt i området skaber smutveje, ligesom der er flere stiforbindelser til Bækstien, som ligger syd for bebyggelsen. Der er fælles grønne områder rundt om og centralt i bebyggelsen, hvor der er både legeplads og motionsredskaber.

Fremtidige forhold

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

Anvendelse

Lokalplanen lægger op til at områdets anvendelse fastholdes som boligområde.

Derudover åbnes der op for, at der på fællesarealerne kan etableres afværgeforanstaltninger for at håndtere klimarelaterede oversvømmelser, f.eks. i form af regnvandsbassiner.

Anvendelsesbestemmelserne suppleres desuden med et forbud mod etablering af spillehaller i bebyggelsen, for at opretholde Byrådets politik for spillehaller.

Bebyggelsen

Fremadrettet lægges der op til muligheden for etablering af solenergianlæg.

Bebyggelsesprocenten skal fremadrettet beregnes for den enkelte ejendom i stedet for af området som helhed.

I tilfælde af omfattende skade, f.eks. ved brand, skal ny bebyggelse genopføres med samme placering, omfang, hovedform, materialer og arkitektoniske udtryk som den oprindelige bebyggelse.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen lægger op til, at der fremadrettet er mulighed for både faste og levende hegn (hæk).

Som følge af at dele af området er i risiko for oversvømmelse fra klimarelaterede hændelser, lægger lokalplanen også op til, der kan ske afværgeforanstaltninger inden for området. Det vil være relevant at se på mulighed for at etablere f.eks. regnvandsbassin eller lignende på en del af fællesarealerne.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

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

Anden planlægning

Herunder kan du læse om, hvordan lokalplanen forholder sig til anden relevant planlægning.

Landsplandirektiv Fingerplan 2019

Landsplandirektivet Fingerplan 2019 omfatter alle hovedstadsområdets kommuner og udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg m.m.

Digeparken og Broparken er beliggende indenfor "byfingrene" i Fingerplan 2019. Lokalplan 312.3 for Digeparken og Broparken har til formål at fastlægge bestemmelser for en eksisterende bebyggelse samt eventuelt fremtidige småbygninger, og medfører således ikke ændringer, der er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2019.

Solrød Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet er i dag omfattet af ramme 312A i Solrød Kommuneplan 2021 (pr. 2022)

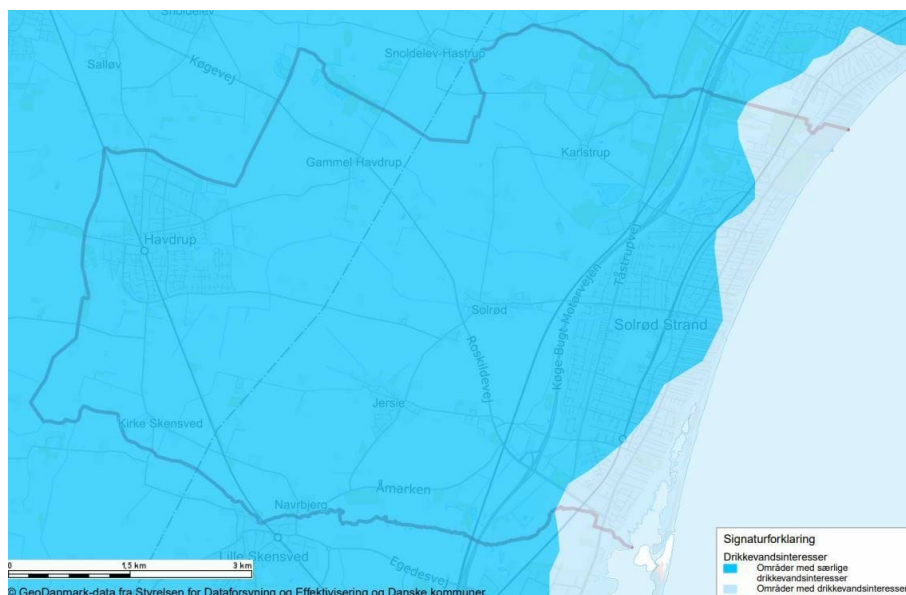
Rammeområdet er udlagt til offentlige formål (institutioner for yngre og ældre) samt boligområde med række- og kædehuse i max 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten i kommuneplanrammen må maksimalt være 40 for området som helhed. Dette er i praksis svært at håndhæve, idet rammen også dækker over bebyggelsen Bækbo.

Herudover gælder også de generelle rammer, som findes i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Desuden indeholder kommuneplanen også retningslinjer for skiltning, som danner grundlag for bestemmelser om skiltning i denne plan. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med 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.



Kort over drikkevandsinteresser i Solrød Kommune

Bestemmelserne i lokalplan 312.3 for Digeparken og Broparken vurderes ikke at være i strid med dette.

Aflysning af lokalplan og deklarationer

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 312.3 for Digeparken og Broparken ophæves den hidtil gældende Lokalplan 312.1 for den del, der er omfattet af lokalplanområdet.

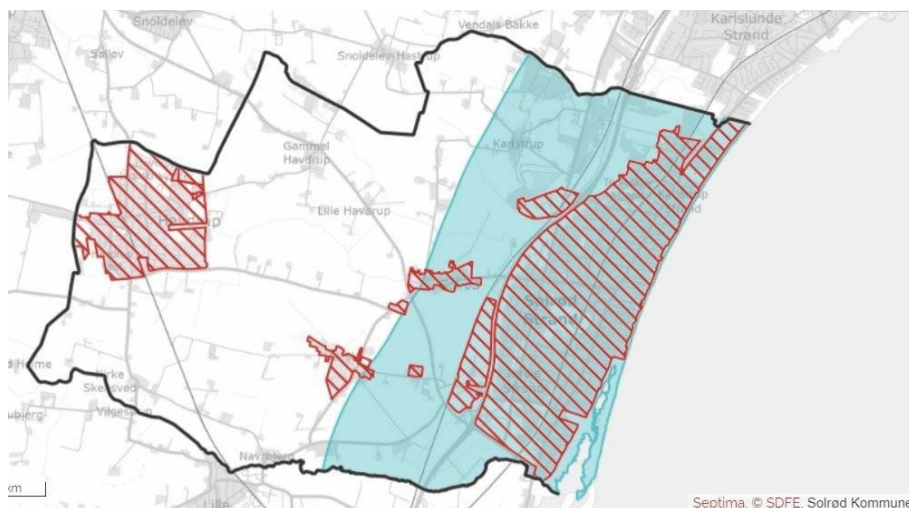
Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses ved vedtagelse af denne lokalplan for det område som Lokalplan 312.3 for Digeparken og Broparken omfatter, idet § 3 om forbud mod spillehaller er indarbejdet i nærværende lokalplan.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvorfor der skal redegøres for lokalplanens eventuelle visuelle konsekvenser.

Lokalplan 312.3 for Digeparken og Broparken giver ikke mulighed for ændringer af bebyggelsen, som kan ses fra kysten. Lokalplanens bestemmelser vurderes ikke at medføre en afgørende visuel ændring af den eksisterende bebyggelse langs kystlinjen, da etageantallet og bebyggelsens højde ikke ændres, samt fordi byggeriet ikke vurderes at blive synligt fra kysten (Køge Bugt), idet det afskærmes af andre højere bygninger og beplantning i Solrød Kommune.

Kort med angivelse af kystnærhedszonen (lyseblå markering) i Solrød Kommune. Den skraverede del er byzonen (fra Solrød Kommuneplan 2021).



Natura 2000 og Bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 133 Ølsemagle Strand og Staunings Ø, som er beliggende ca. 1500 m sydøst for planområdet. Natura 2000-området omfatter strandeng, lagune og revler. Det vurderes, at lokalplanen i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter ikke påvirker Natura 2000-området. Vurderingen er begrundet med afstanden til Natura 2000-området og at der alene planlægges for et i forvejen bebygget område.

Bilag IV-arter

Der er hverken registreret udryddelsestruede/fredede dyr eller bilag IV-arter i eller nær planområdet.

Området fremstår allerede som fuldt udbygget boligområde med haver. Realisering af planen forudsætter ikke nedrivning af større træer eller lignende. Det vurderes at realisering af planen ikke forventes at have en påvirkning af arter på habitatdirektivets bilag IV.

Fortidsmindebeskyttelse

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 bymidten Solrød Center, der ligger ca. 700 meter fra lokalplanområdet og hvortil man nemt kan komme enten via stisystemet eller via lokale veje.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes ved væsentlig ombygning eller genopførsel efter brand, jf. lokalplanens § 9.6.

Vand og varme

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

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.

Spildevandsplanlægning og klimatilpasning

Som led i kommunens klimatilpasningsplan ønsker Solrød Kommune at mindske overbelastning af kommunens regnvandskloakker, vandløb og søer for at forebygge oversvømmelser. Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må derfor max være 0,4 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.

Jordhåndtering og jordforurening

Jord skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommene/området.

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er beliggende ca. 800 m. fra Solrød Strand Station med S-tog og busholdeplads.

Derudover er der busstoppested (i begge retninger) for linjerne 215 og 220 på Solrød Byvej ved Veststien samt ved Taastrupvej (pr. oktober 2023).

Dispensationer

Dispensation fra lokalplanen

Solrød Kommune kan jf. [Planlovens § 19](#) 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. Dispensation kan først meddeles, når relevante parter er blevet hørt om dette og haft mulighed for at komme med kommentarer, jf. Planlovens § 20.

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 312.3 Digeparken og Broparken 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, dvs. klagen skal indgives senest den 19. oktober 2023.

[Læs mere om klagevejledning her.](#)

Høring

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 15. december 2022 til og med den 26. januar 2023. Lokalplanforslaget sendes i supplerende høring i perioden fra den 21. september til den 12. oktober 2023. Der afholdes borgermøde om lokalplanforslaget mandag den 2. oktober kl. 17.00 på Solrød Rådhus, Solrød Center 1, 2680 Solrød Strand.

Midlertidige retsvirkninger

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

Når fristen for fremsættelse 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 planens vedtagelse

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor

Hvad er en lokalplan?

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

Klagevejledning

Klagevejledning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retlige spørgsmål. Solrød Kommune videresender eventuel klage til Planklagenævnet sammen med kommunens bemærkninger til sagen. En eventuel klage skal sendes via Klageportalen, der findes på www.kpo.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.

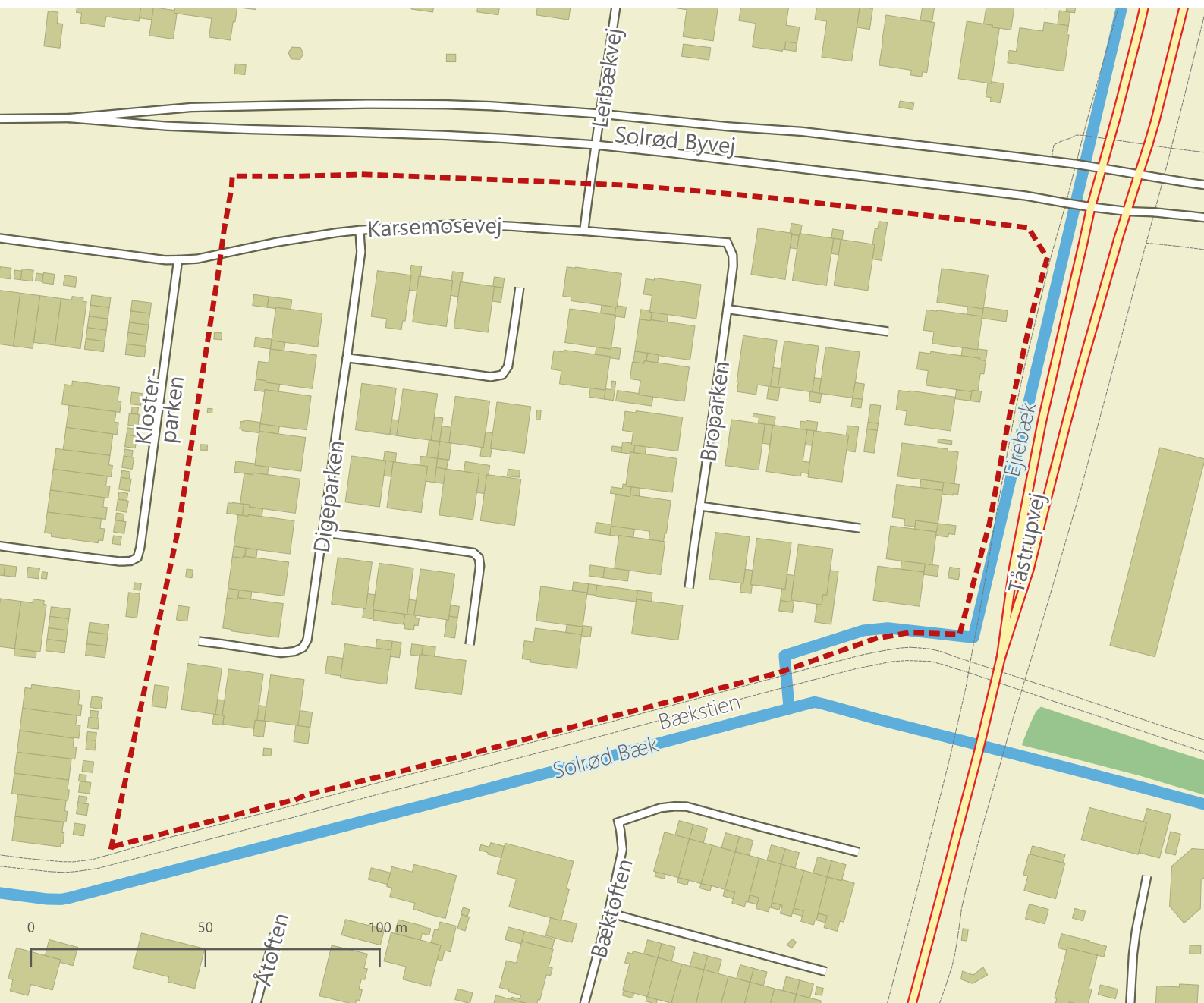
[Du kan også hente klagevejledningen her.](#)

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



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

Kortbilag 2: Fremtidige forhold



Signaturforklaring

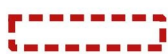


Plangrænse for lokalplan 312.3

Kortbilag 3: Fremtidige forhold - Byggelinjer



Signaturforklaring

-  Plangrænser for lokalplan 312.3
-  Byggelinje Solrød Byvej
-  Byggelinje Taastrupvej