

Forslag til Lokalplan 391.13

Den Lille Gade 2

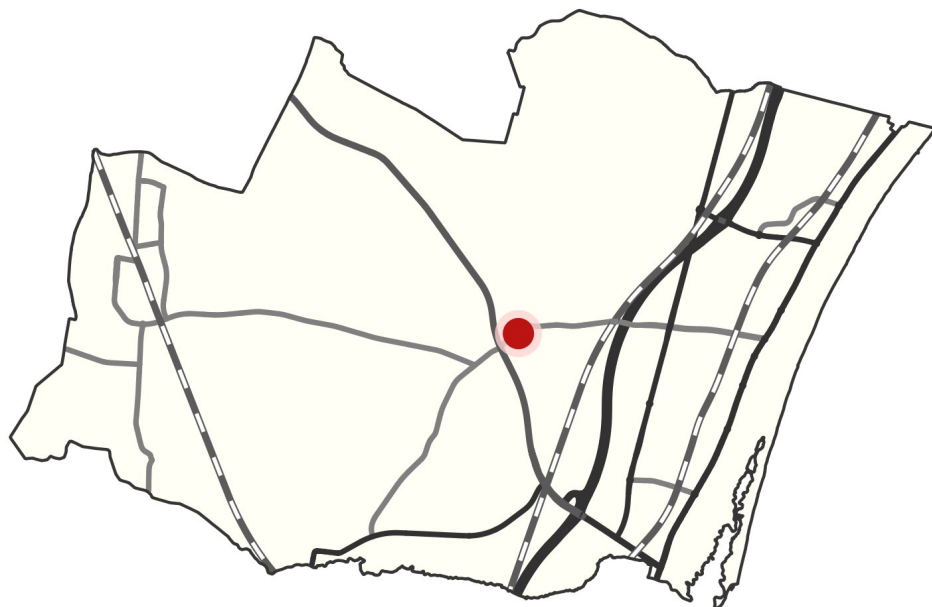
Forslag i høring fra den 14. december 2023 til den 25. januar 2024



391.13 Den Lille Gade 2

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.



Billede: Lokalplanområdets placering i kommunen.

§1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

1.1

At fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål, herunder tæt-lav boligbebyggelse.

1.2

At regulere bebyggelsens udseende, omfang og placering.

1.3

At sikre en ensartet arkitektonisk helhed indenfor lokalplanområdet, og at udformningen af bebyggelsen underbygger den eksisterende bebyggelse i landsbyen og dennes byggetradition.

Redegørelse til § 1.3

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for den nye bebyggelses udtryk med det formål, at opnå en god sammenhæng med landsbyens øvrige bebyggelse. En stor del af Solrød Landsbys karakteristiske bebyggelse er udført med saddeltag og sprossede vinduer, og dette udtryk søges videreført i den nye tæt-lave boligbebyggelse for at understøtte landsbymiljøet.

1.4

At sikre lokalplanområdets nuværende bakkede terræn søges fastholdt som karakteristisk for ejendommen.

§2 Område og zonestatus

Afgrænsning**2.1**

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikel nr. 6x, Solrød By, Solrød, samt de matrikler der efter den endelige lokalplans vedtagelse udstykkes fra nævnte ejendom.

Zonestatus**2.2**

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse i 1 etage, jf. § 1.1.

Redegørelse til § 3.1

I boliger 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 og lignende.
- 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.

Opholdsarealer

3.2

Minimum 20 % af det samlede lokalplanområde skal udlægges som grønt areal.

Redegørelse til § 3.2

I kommuneplanramme 394 for Den Lille Gade fastsættes det, at der ved ny bebyggelse skal udlægges sammenhængende rekreative grønne arealer og mindst 20% grønt areal. Lokalplan 391.13 giver mulighed for, at opføre fire tæt-lave boliger og fastholder kravet om mindst 20% grønt areal i form af private haver.

Forbud mod spillehaller

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 § 12.5 i denne lokalplan.

§4 Udstykning

4.1

Hver boligenhed skal udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang, efter princip vist i kortbilag 4.

§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold

Overkørsler

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via overkørsel fra Bakkevænget og Den Lille Gade, som vist på kortbilag 4.

Overkørsel til parcel 1 og 2 skal etableres som en fællesindkørsel og må maksimalt være 6 meter bred, jf. vejmyndighedens anvisninger.

Overkørsel til parcel 3 (se kortbilag 4) må maksimalt være 5 meter bred, jf. vejmyndighedens anvisninger.

Overkørsel til parcel 4 (se kortbilag 4) må maksimalt være 5 meter bred. Overkørslen skal placeres minimum 10 meter fra Yderholmvej, som vist på kortbilag 4, jf. vejmyndighedens anvisninger.

Redegørelse til § 5.1

Yderholmvej og Den Lille Gade har vejstatus af kommunalvej, og er således omfattet af vejloven. Bakkevænget har vejstatus af privat fællesvej, og er således omfattet af privatvejsloven (pr. 2023).

Bredden på overkørsel til parcel 4 er fastsat af hensyn til trafiksikkerheden efter vejmyndighedens anvisninger.

Parkering

5.2

Der skal anlægges minimum 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

Redegørelse til § 5.2

Parkeringsnormen er i Solrød Kommune fastsat i kommuneplanens generelle rammer (pr. 2023 er [Solrød Kommuneplan 2021](#) gældende). Her gælder, at der skal udlægges areal til mindst 2 p-pladser pr. bolig med tæt-lav boligbyggeri.

Belægning

5.3

Overkørsler og parkeringsarealer skal udføres med kørefast permeabel belægning.

Redegørelse til § 5.3

Permeable belægninger er gennemtrængelige for regnvand og anvendes til lokal nedsivning af regnvand. Der findes forskellige typer af permeable belægninger, eksempler herpå kan være; permeable asfalt, belægningssten anlagt med store og/eller porøse fuger, eller græsarmeringssten.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent

6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom inklusiv den del af ejendommens grundareal, der i matriklen er udlagt til vej.

Bebyggelsens disponering

6.2

Inden for lokalplanområdet må der maksimalt opføres fire boliger fordelt på to gange to sammenbyggede huse, efter princippet vist på kortbilag 4 og figur 1.



Figur 1: Viser princippet for sammenbygningen af bebyggelsen.

6.3

Bebyggelsen skal opføres med udgangspunkt i en principiel placering, som fremgår af kortbilag 4 og jf. § 1.2. Ingen del af bebyggelsen må opføres nærmere naboskel eller vejskel end 2,5 meter.

6.4

Bebyggelsen må opføres i 1 etage med en maksimal højde på 6 meter målt fra et niveauplan fastlagt af bygningsmyndigheden.

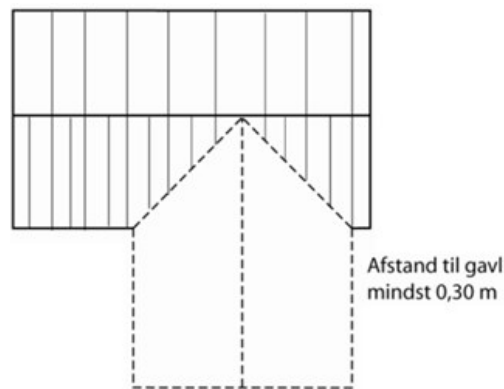
Redegørelse til § 6.4

Terrænet i lokalplanområdet er kuperet og har et fald mod Yderholmvej, se kortbilag 3 for eksisterende koteplan. Lokalplanen sigter mod, at fastholde landsbyens bakkede landskab og bebyggelsen vil således blive opført i forskellige niveauer for at understøtte et bakket udtryk.

6.5

Bebyggelsen skal opføres efter princippet vist på kortbilag 4 og bilag 5.

Vinkeltilbygningerne på parcel 2 og 4 skal placeres minimum 30 cm fra gavl, som princippet vist på figur 2.



Figur 2: viser vinkeltilbygningens placering ift. gavl på parcel 2 og 4.

Redegørelse til § 6.5

Vinkeltilbygningen til parcel 2 og 4 skal placeres væk fra hovedhusets gavl, for at understøtte et udtryk i overensstemmelse med landsbymiljøet, jf. § 1.3. Samme krav gælder dog ikke vinkeltilbygningerne til parcel 1 og 3, for at understøtte indretningen af boligerne.

6.6

Garager skal etableres som en del af den primære boligbebyggelse med fælles bærende konstruktioner og binder således boligerne sammen, jf. kortbilag 4 og figur 1.

Redegørelse til § 6.6

Bebyggelsen skal i udtryk fremstå sammenbygget, for at understøtte karakteren af tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen fastsætter derfor et krav om, at garager skal indgå i den primære bebyggelse, således at der opnås et ensformig udtryk, og at facade- og tagfladen ikke brydes i forbindelse med garagen.

§7 Bebyggelsens udseende

Bygningsfacader og materialer

7.1

Facader skal udføres i enten blank mur i tegl, pudset, vandskuret eller filtset murværk.

Blank mur skal udføres med enten hvide, gule, røde eller lyse tegl i grå eller brunlige nuancer.

Pudset, vandskuret eller filtset murværk skal fremstå som kalkfarver eller lignende mat silikat maling i lyse nuancer af grå, brun, gul eller hvid.

Facaderne skal udformes ensartet i materiale- og farvevalg indenfor lokalplanområdet.

Tage

7.2

Tage skal udføres som saddeltag med en taghældning på 30°.

Tagbeklædning skal udføres som tegltag med røde eller sorte tegl og skal fremstå ensartet i materiale- og farvevalg. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Glanstal må ikke overstige 20.

Der kan opsættes eller integreres solenergianlæg med ikke reflekterende overflader på tage. De dele af anlægget, som anbringes udvendigt på taget, skal udføres, så de flugter med bygningens tagflade.

Redegørelse til § 7.2

Tagenes form og materiale er fastsat med udgangspunkt i landsbyens oprindelige byggetradition for sadeltage beklædt med tegl, og bestemmelsen søger således at understøtte landsbymiljøet.

7.3

Bebyggelsen skal udføres uden tagudhæng. Facade og gavl skal afsluttes med en omløbende gesims efter princippet vist på figur 3. Gesimsen skal udføres som en aftrappet gesims.



Figur 3: Viser princippet for udførelsen af gesims på bebyggelsen.

Redegørelse til § 7.3

Gesimsen bidrager til at give bebyggelsen variation og karakter af landsbybebyggelse.

Vinduer

7.4

Vinduer skal etableres med sprosseopdeling.

I vinkeltilbygningernes gavle tillades vinduer til gulv efter princip vist på figur 4. På sydvest-vendte vinkeltilbygningers gavle skal vinduerne opdeles med en murpille efter princip vist på figur 5.

Større sammenhængende glaspartier er ikke tilladt.



Figur 4: viser princippet for vinduer i vinkeltilbygningernes gavle.



Figur 5: viser princippet for opdelingen med murpille på de sydvest-vendte gavle.

Skilte

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](#).

§8 Ubebyggede arealer

Terrænregulering

8.1

Der må inden for lokalplanområdet ske terrænregulering efter godkendelse af bygningsmyndigheden. Det eksisterende terræn skal så vidt muligt videreføres, jf. § 1.4.

Eksisterende indkørsler mod Den Lille Gade kan fyldes op, således at de understøtter et bakket terræn, jf. § 1.4.

Redegørelse til § 8.1

Solrød Landsby er beliggende i et bakket landsskab, og dette søges videreført med indeværende lokalplan. Terrænet i lokalplanområdet er kuperet og har et fald mod Yderholmvej fra kote 17,5 til kote 15,5 med en lokal bakke mod Bakkevænget på kote 18 (se kortbilag 3).

Lokalplanen giver mulighed for at terrænregulere, men fastsætter at det eksisterende terræn så vidt muligt skal videreføres, jf. § 1.4.

Bebyggelsen skal indpasses i det bakkede landskab, og skal derfor opføres med en bygningshøjde målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. På denne måde opnås et udtryk, hvor bebyggelsen fremstår i niveauer.

Eksisterende indkørsler kan fyldes op, for at opnå et terræn der understøtter et bakket landskab.

Terrænregulering må kun ske med rent jord, og flytning af jord skal ske i overensstemmelse med jordforureningsloven. Jord skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommen, men flytning af jord kan ske i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Genanvendelse af lettere forurenet jord i lokalplanområdet kræver tilladelse fra Solrød Kommune.

Opholdsarealer

8.2

Minimum 20 % af det samlede lokalplanområde skal udlægges som grønt areal, jf. § 3.2.

Redegørelse til § 8.2

I kommuneplanramme 394 for Den Lille Gade 2 fastsættes det, at der ved ny bebyggelse skal udlægges sammenhængende rekreative grønne arealer og tilstræbes mindst 20% grønt areal. Lokalplan 391.13 giver mulighed for, at opføre fire tæt-lave boliger og fastholder kravet om at tilstræbe mindst 20% grønt areal i form af private haver.

Hegn

8.3

Hegn mod Bakkevænget, Den Lille Gade og Yderholmvej skal bestå af levende hegn med en maksimal højde på 1,80 meter. De private haver kan ligeledes adskilles af et levende hegn med en maksimal højde på 1,80 meter.

Hegn mod Yderholmvej må opføres som fast hegn (f.eks. støjdæmpende hegn) i en maksimal højde på 1,80 meter, såfremt det ved støjregning påvises, at trafikstøjen ved vejskel overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj, samt på betingelse af, at hegnet på vejsiden begrønnes med planter, jf. § 10.1.

Der kan anvendes trådhegn, som skal placeres på den indvendige side af hegnet.

Hegn på hjørnet af Yderholmvej og Den Lille Gade må ikke forringe oversigtsforholdene ved ind- og udkørsel.

Hegn mod vej skal opføres min. 30 cm inde på egen grund, således at udvendig begrønning kan holdes på egen grund i skel.

Redegørelse til § 8.3

Det er vigtigt, at oversigtsforholdene ved ind- og udkørsel sikres på hjørnet af Yderholmvej og Den Lille Gade, jf. vejmyndighedens anvisninger. Beplantning, fast hegn eller lignende må ikke være til gene for oversigtsforholdene.

Oplag og tunge køretøjer

8.4

Udendørs oplag må ikke finde sted, ligesom køretøjer på over 3.500 kg., campingvogne og både ikke må henstilles inden for lokalplanområdet.

Affaldshåndtering

8.5

Der skal anvises plads til affaldshåndtering på egen grund, i overensstemmelse med Solrød Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

Redegørelse til § 8.5

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

§9 Tekniske forhold

Befæstelse

9.1

Regnvand skal håndteres efter bestemmelserne i den til enhver tid gældende spildevandsplan for Solrød Kommune. Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må max være 0,4. Hvis ikke dette kan overholdes, skal den ekstra vandmængde som den øgede befæstelse medfører, forsinkes internt på den enkelte ejendom.

Redegørelse til § 9.1

Lokalplanområdet udlægges til tæt-lav boligbebyggelse og skal derfor overholde en befæstelsesgrad på 0,4, jf. Solrød Kommunes spildevandsplan (pr. 2023 er [spildevandsplan 2014-2026](#) gældende).

Vand og varmforsyning

9.2

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

9.3

Området er udlagt til individuel varmforsyning. Kollektiv varmforsyning af området kan ske med fjernvarme fra Solrød Fjernvarme a.m.b.a. Derudover kan der etableres vedvarende energiforsyning i lokalplanområdet.

Redegørelse til § 9.3

Området er udlagt til individuel varmforsyning, og forsynes med naturgas ved udarbejdelsen af denne lokalplan (2023). Der er planlagt udbygning af fjernvarme i området 2027/2028, jf. Solrød Fjernvarmes plan for udbygning.

Antenner mv.

9.4

Antenner, paraboler mv. tillades i overensstemmelse med Solrød Kommunes gældende retningslinjer for placering og udformning.

Redegørelse til § 9.4

Retningslinjer for antenner og paraboler fremgår af Solrød Kommuneplan 2021 (pr. 2023). Se de generelle rammer i Solrød Kommuneplan 2021 [her](#).

Minivindmøller og lignende

9.5

Der må ikke opføres minivindmøller eller lignende inden for lokalplanområdet.

§10 Afskærmende foranstaltninger

10.1

Ved opførelse af bebyggelse skal det sikres, at støjniveau i boliger overholder Bygningsreglementets bestemmelser og Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 støj fra veje.

Redegørelse til § 10.1

Læs mere om de vejledende støjgrænser fra veje [her på Miljøstyrelsens hjemmeside](#).

§11 Ibrugtagning af bebyggelse

11.1

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

1. Overkørsler og parkeringsarealer jf. §§ 5.1 - 5.2.
2. Terrænregulering, jf. § 8.1.
3. Nye boliger skal være tilsluttet varmemforsyning, vandforsyning og offentlig spildevandssystem jf. §§ 9.2 - 9.3.
4. Nødvendige afskærmende foranstaltninger for at overholde vejledende grænseværdier for støj, jf. § 10.1.
5. Grønne arealer, jf. § 3.2 og § 8.2.
6. Affaldshåndtering, jf. § 8.5.
7. Grundejerforening, jf. § 13.1.

§12 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

Aflysning af lokalplaner

12.1

Lokalplan 391.10 for Solrød Landsby aflyses for den del, som denne lokalplan omhandler, matr. 6x Solrød By, Solrød, 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 § 3.3.

12.3

Lokalplan 704.1 om Butiks- og erhvervsskiltning aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 7.5.

Aflysning af servitutter

12.4

Følgende deklarationer aflyses med endelig vedtagelse af denne lokalplan:

- Deklaration af 13. august 1940 om byggelinjer mv. aflyses for den ejendom som denne lokalplan omhandler med vedtagelsen af denne lokalplan.
- Deklaration af 24. juni 1986 om udlejning til fabriks- og lagerbygning aflyses i sin helhed med vedtagelsen af denne lokalplan.

§ 13 Grundejerforening mv.

13.1

Får bebyggelsen status af ejer- eller andelsboliger, skal der oprettes en grundejerforening. Grundejerforeningen skal oprettes inden ibrugtagning.

Grundejerforeningen skal fastlægge vedtægter der sikre, at lokalplanens bestemmelser overholdes, samt at bebyggelsen opnår et ensartet udtryk, jf. § 1.3 og §§ 7.1 - 7.2.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Byrådet, jf. planlovens § 42.

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

Retsvirkninger efter planens 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

Baggrund for lokalplanen

Den nuværende grundejer ønsker med det konkrete projekt at opføre ny boligbebyggelse i form af fire tæt-lave boliger (dobbelthuse), som vil variere i størrelsen.

Natur-, klima- og planudvalget besluttede i august 2023 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan 391.13 Den Lille Gade 2 med henblik på, at muliggøre tæt-lav boligbebyggelse.

Forud for denne beslutning blev der i 2022 vedtaget en helhedsplan for Solrød Landsby. Helhedsplanen pegede på et behov for et mere varieret boligudbud i landsbyen, gennem nye boligformer og mindre grundstørrelser. I forlængelse heraf blev Kommuneplantillæg nr. 2 vedtaget i 2022, og anvendelsen af lokalplanområdet blev ændret fra åben-lav (parcelhuse) til tæt-lav boligbebyggelse.

Formålet med lokalplan 391.13 er således at give mulighed for at opføre fire tæt-lave boliger inden for lokalplanområdet, og at sikre bebyggelsens udtryk i forhold til det omkringliggende landsbymiljø.

Offentlig høring

Forslag til Lokalplan 391.13 Den Lille Gade 2 er i offentlig høring i perioden fra den 14. december 2023 til den 25. januar 2024, begge dage medregnet.

Der afholdes borgermøde om lokalplanforslaget den 8. januar 2024 kl. 18.30 i kantinen på Rådhuset, Solrød Center 1, 2680 Solrød Strand.

Tilmelding til borgermødet sker ved mail til teknisk@solrod.dk senest den 3. januar 2024. I emnefeltet skrives 'Tilmelding til borgermøde om Den Lille Gade 2'.

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Den Lille Gade 2 i Solrød Landsby, beliggende i byzone. Området afgrænses i overensstemmelse med matrikel 6x Solrød By, Solrød og udgør et areal på 2.115 m².

Lokalplanområdet er omkranset af vejene Yderholmvej, Den Lille Gade og Bakkevænget og er beliggende midt i Solrød Landsby. Solrød Landsby er præget af varierende bygningstyper og byggestile opført i forskellige tidsperioder. En stor del af landsbyens karakteristiske bebyggelse er udført med saddeltag og sprossede vinduer, og dette udtryk søges videreført til den nye boligbebyggelse med lokalplan 391.13.

Ved lokalplanens udarbejdelse (2023) består ejendommen af et parcelhus og to værkstedsbygninger, som skal nedrives i forbindelse med realiseringen af indeværende projekt. Terrænet på grunden er kuperet, og lokalplanområdet har et fald mod Yderholmvej fra kote 17,5 til kote 15,5 med en lokal bakke mod Bakkevænget på kote 18 (se kortbilag 3).



Billede: Lokalplanområdets placering i nærområdet.

Fremtidige forhold

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

Anvendelse

Forslag til lokalplan 391.13 Den Lille Gade 2 fastsætter, at lokalplanområdet kan anvendes til boligformål med tæt-lave boliger. Her kan der bygges fire boliger i form af dobbelthuse med private haver. Områdets karakteristik af landsbyområde ændres ikke.

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

Bebyggelsen

Lokalplanen fastlægger bestemmelser med det formål at regulere bebyggelsens omfang, placering og arkitektoniske udtryk. Bebyggelsen skal i udtryk fremstå således, at der inden for lokalplanområdet opnås en samlet arkitektonisk helhed, se figur 6.

Den fremtidige bebyggelse vil bestå af tæt-lav boligbyggeri, herunder fire dobbelthuse i én etage og med en maksimal højde på 6 meter.

Bebyggelsen skal udføres i overensstemmelse med landsbyens oprindelige byggetraditioner, og skal derfor udføres med saddeltag, hovedgesims og sprossede vinduer.



Figur 6: Bebyggelsen set fra Den Lille Gade.

Facader og tag skal udføres i overensstemmelse med gældende krav til materialer i lokalplan 391.10 Solrød Landsby, for at styrke helheden i landsbyen. Garager skal etableres som en del af den primære bebyggelse med fælles bærende konstruktioner, således at bebyggelsen fremstår sammenbygget, se figur 6.

Bebyggelsens samlede udtryk understøtter således en enkel og afklaret arkitektur i sammenhæng med det omkringliggende landsbymiljø.

Lokalplanområdet er beliggende på et kuperet terræn, som ønskes videreført. Bebyggelsen skal så vidt muligt indpasses heri og bygges i niveauer, se figur 7. Lokalplanen fastsætter derfor krav om, at bygningshøjden måles fra et niveauplan fastlagt af bygningsmyndigheden.



Figur 7: Bebyggelsen set fra Yderholmvej, viser niveauerne mellem de enkelte bygninger.

Ubebyggede arealer

Minimum 20% af lokalplanområdet skal anlægges som grønne arealer. Lokalplanen fastsætter ikke krav om, at de grønne arealer skal udlægges som fællesarealer, da omfanget af boliger er beskedent (her fire boliger). De grønne arealer kan således anlægges og anvendes som private haver.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Den Lille Gade og Bakkevænget af 3 overkørsler, der skal vejbetjene de enkelte boliger.

Overkørsel til parcel 1 og 2 skal etableres som en fællesindkørsel af trafiksikkerhedsmæssige grunde, jf. vejmyndighedens anvisninger.

Jf. gældende ramme for parkeringspladser i Kommuneplan 2021, skal der anlægges minimum 2 parkeringspladser pr. tæt-lav bolig på egen grund.

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.

Den Lille Gade 2 er beliggende inden for "byfingrene" i Fingerplan 2019. Lokalplan 391.13 Den Lille Gade 2 har til formål at sikre, at lokalplanområdet udvikles som tæt-lav boligbyggelse, og medfører ikke ændringer, der er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2019.

Solrød Kommuneplan 2021 og Kommuneplantillæg nr. 2

Lokalplanområdet er i dag omfattet af ramme 394 i Solrød Kommuneplan 2021 (pr. 2023).

Rammeområdet er udlagt til boligområde med tæt-lav boligbebyggelse i max 1,5 etage. Bebyggelsesprocenten må max være 40 og skal beregnes for den enkelte ejendom. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdet.

Herudover gælder de generelle rammer, som findes i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. De generelle rammer kan findes [her](#) (pr. 2023).

Desuden indeholder kommuneplanen også retningslinjer for skiltning, som danner grundlag for bestemmelser om skiltning i denne lokalplan.

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 lokalplan 391.13 Den Lille Gade 2 vurderes ikke at være i strid med dette.

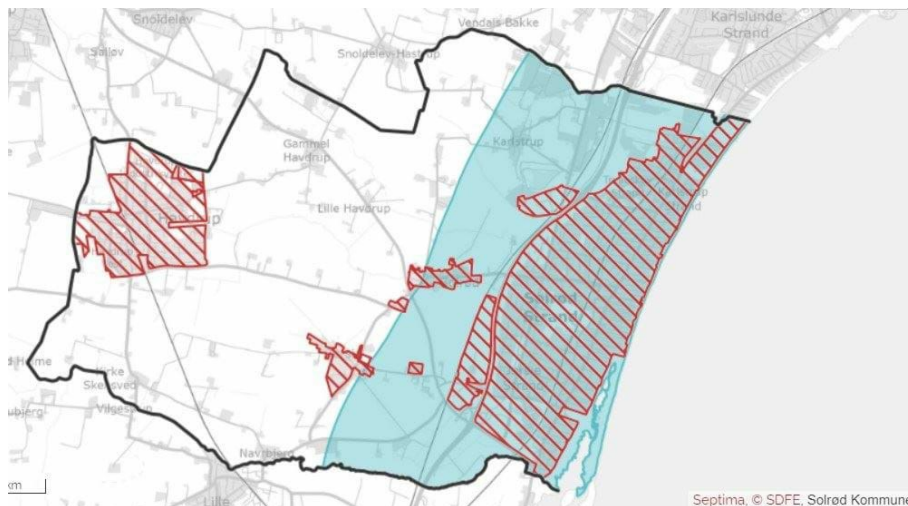
Aflysning af lokalplan og servitutter

Desuden aflyses lokalplan 704.1 Butiks- og erhvervsskiltning ved vedtagelse af denne lokalplan, for det område som lokalplan 391.13 Den Lille Gade 2 omfatter, idet bestemmelse § 7.5 om skiltning er indarbejdet i nærværende lokalplan.

Ligeledes aflyses deklaration af 13. august 1940 om byggelinjer mv. og deklaration af 24. juni 1986 om udlejning til fabriks- og lagerbygning med vedtagelsen af denne lokalplan.

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

Lokalplan 391.13 Den Lille Gade 2 giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse i én etage og maksimalt 6 meter. Lokalplanens bestemmelser vurderes ikke at medføre en afgørende en afgørende visuel ændring af den eksisterende bebyggelse langs kysten, da bebyggelsen ikke vurderes at blive synlig fra kysten (Køge Bugt), idet det afskærmes af andre højere bygninger og beplantning i Solrød Kommune.



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

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. 3 km (Ølsemagle Strand og Staunings Ø) og ca. 2,6 km (Gl. Havdrup Mose). Alene på grund af afstanden vurderes, at gennemførelse af planerne ikke vil påvirke Natura 2000-områderne. 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.

Området som planforslaget omfatter, anvendes i dag til blandet bolig og erhverv og består mestendels af bebyggelse og befæstede arealer, med kun mindre arealer hvor der er beplantning i form af privat have. 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.

Boligpolitik

Byrådet vedtog i 2019 en boligpolitik for Solrød Kommune med fokus på kommunen som det bedste sted at bo – hele livet.

Denne overordnede målsætning om, at der skal være boliger til alle aldre, både de unge, de ældre og dem midt i mellem, opnår kommunen gennem følgende mål:

- Solrød Kommune skal have variation i typen af boliger.
- Der skal være 80% ejerboliger og 20% lejeboliger (almene og private lejeboliger).
- Kommunen vil i dialog med boligselskaberne om udlejningskriterier til almene boliger.
- Kommunens borgere skal tilgodeses i udlejningskriterierne med en andel af ledige almene boliger.
- Der skal være flere mindre boliger med 1-3 værelser i attraktive boligområder.
- Nye boligområder skal udvikles med fokus på bæredygtighed.

Denne lokalplan giver mulighed for fire dobbelthuse, og bidrager dermed til et mere varieret boligudbud i Solrød Landsby.

Byens andre funktioner

Her kan du læse, hvordan denne lokalplan forholder sig til byens øvrige funktioner.

Detailhandel

Lokalplanen giver ikke mulighed for at placere detailhandel inden for lokalplanområdet.

Det vurderes, at området kan forsynes fra bymidten Solrød Center, der ligger ca. 2,5 km fra lokalplanområdet og hvortil man nemt kan komme til via lokale veje.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje (vejledning nr. 4/2007) skal overholdes, jf. lokalplanens § 10.1.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen og den videre projektering skal bygherre dokumentere, at de vejledende grænseværdier for støj overholdes - både for boligerne og på de udendørs opholdsarealer.

Vand og varmforsyning

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

Lokalplanområdet forsynes for nuværende med naturgas. Der er i samfundet (pr. 2023) et ønske om at udfase brugen af naturgas, og Solrød Kommune har derfor godkendt Solrød Fjernvarmes plan for udbygning med fjernvarme til alle eksisterende gasforsynede områder, herunder også lokalplanområdet. Det fremgår af udbygningsplanen pr. november 2023, at Solrød Fjernvarme forventer at kunne forsyne lokalplanområdet med fjernvarme i 2027/2028.

Der er ikke tilslutningspligt til eksisterende naturgasforsyning eller til fremtidig fjernvarmeforsyning. Ejendommene i lokalplanområdet har således også mulighed for at etablere alternativ individuelle opvarmningsløsninger som eksempelvis varmepumpe, jordvarme og solvarme jf. i øvrigt gældende regler om afstandskrav, bygningskonstruktion mv.

Spildevandsplanlægning og klimatilpasning

Som led i kommunens klimatilpasningsplan ønsker Solrød Kommune at mindske overbelastning af kommunens regnvandskloaker, vandløb og søer for at forebygge oversvømmelser. Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må derfor max være 0,4. Befæstelsesgraden er både et udtryk for, hvor meget regnvand der forventes at blive afledt til afløbssystemet (afløbskoefficienten), og for den maksimale del af arealet, der må befæstes og dermed aflede regnvand til kloaksystemet. Vand fra området håndteres jævnfør den til enhver tid gældende spildevandsplan for Solrød Kommune.

Jordhåndtering og jordforurening

Lokalplanområdet ligger i områdeklassificeret areal. Der er ikke registreret jordforurening på vidensniveau 1 eller 2 inden for lokalplanområdet.

Jord skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommen, men flytning af jord kan ske i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Genanvendelse af lettere forurenede jord i lokalplanområdet kræver tilladelse fra Solrød Kommune.

Inden for lokalplanområdet er der store terrænforskelle, som kan medføre behov for flytning af jord.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet busbetjenes pr. oktober 2023 via busrute 215 og 220 på stoppestedet Solrød Kirke (Solrød Byvej). Stoppestedet ligger inden for 50 meter fra lokalplanområdet. Bus 215 kører mellem Hvalsø St. og Solrød Strand St. Bus 220 kører mellem Trekroner Øst og Solrød Strand St.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 2,6 km. fra Solrød Strand Station med S-tog og busholdeplads.

Dispensation og tilladelser

Dispensation fra lokalplanen

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen. Det vil sige, at dispensationen ikke må stride mod lokalplanens principper.

Fortidsminder

Lokalplanområdet er ikke udpeget til område med særlige kulturhistoriske interesser.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Museum Sydøstdanmark.

Bygherren kan i henhold til museumslovens § 25 anmode Museum Sydøstdanmark om at tage stilling til, hvorvidt jordarbejder vil berøre væsentlige fortidsminder.

Kirkebyggelinje

Solrød Kirke, beliggende nordvest for lokalplanområdet, er omfattet af en kirkebyggelinje. Det er inden for 300 meter fra Solrød Kirke ikke tilladt at opføre bebyggelse, der overstiger en højde på 8,5 meter.

Miljøforhold

Miljømæssige forhold

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter, jf. lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige 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.

Lokalplan 391.13 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 391.13 Den Lille Gade 2, ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

[Se resultatet af miljøscreeningen her.](#)

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over beslutningen om, at planen ikke skal miljøvurderes, skal dette ske i forbindelse med offentliggørelse af planforslaget.

Klagen skal sendes til Planklagenævnet og være indgivet inden 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

[Læs mere om klagevejledning her.](#)

Høring

Forslag til lokalplan 391.13 Den Lille Gade 2 er i offentlig høring fra den 14. december 2023 til den 25. januar 2024.

Man kan afgive høringssvar til planforslaget enten via høringsmodulet på planens hjemmeside eller ved at sende en mail til Solrød Kommune via teknisk@solrod.dk. I emnefeltet skrives 'Høringssvar til planforslag for Den Lille Gade 2'.

Høringssvar skal være Solrød Kommune i hænde senest den 25. januar 2024.

Borgermøde

Der afholdes borgermøde om planforslaget den 8. januar 2024. Her vil planforslaget blive præsenteret og det vil være muligt at stille spørgsmål. Mødet afholdes i kantinen på Rådhuset, Solrød Center 1, 2680 Solrød Strand.

Af hensyn til planlægningen skal tilmelding ske senest den 3. januar 2024 via mail til teknisk@solrod.dk. I emnefeltet skrives 'Tilmelding til borgermøde om Den Lille Gade 2'. Ved tilmelding skal det oplyses, hvor mange der deltager.

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 forslagens 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.

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, inden for 4 uger fra planen træder i kraft.

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

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål, fx hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen, efter din opfattelse, burde have truffet en anden afgørelse, fx over kommunens skøn, dvs. når kommunen kunne vælge mellem flere forskellige afgørelser.

Hvem kan klage?

Enhver der har retlig interesse i sagens udfald, fx ansøgere, naboer, omboende, lokalforeninger (grundejerforeninger, vejlaug) og andre, som er omfattet af en retlig interesse eller er part i sagen.

Frist for at klage

Klagefristen er 4 uger fra den dato planen er offentliggjort (via det statslige planregister Plandata.dk).

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder fra den dato afgørelsen er meddelt

Gebyr

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

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

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

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

Kortbilag 1: Matrikelkort



Signaturforklaring



Plangrænse for lokalplan 391.13



Matrikelskel m. matrikelnummer



Optaget vej

Kortbilag 2: Eksisterende forhold



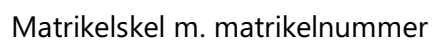
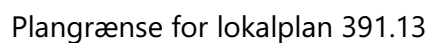
Signaturforklaring



Plangrænse for lokalplan 391.13



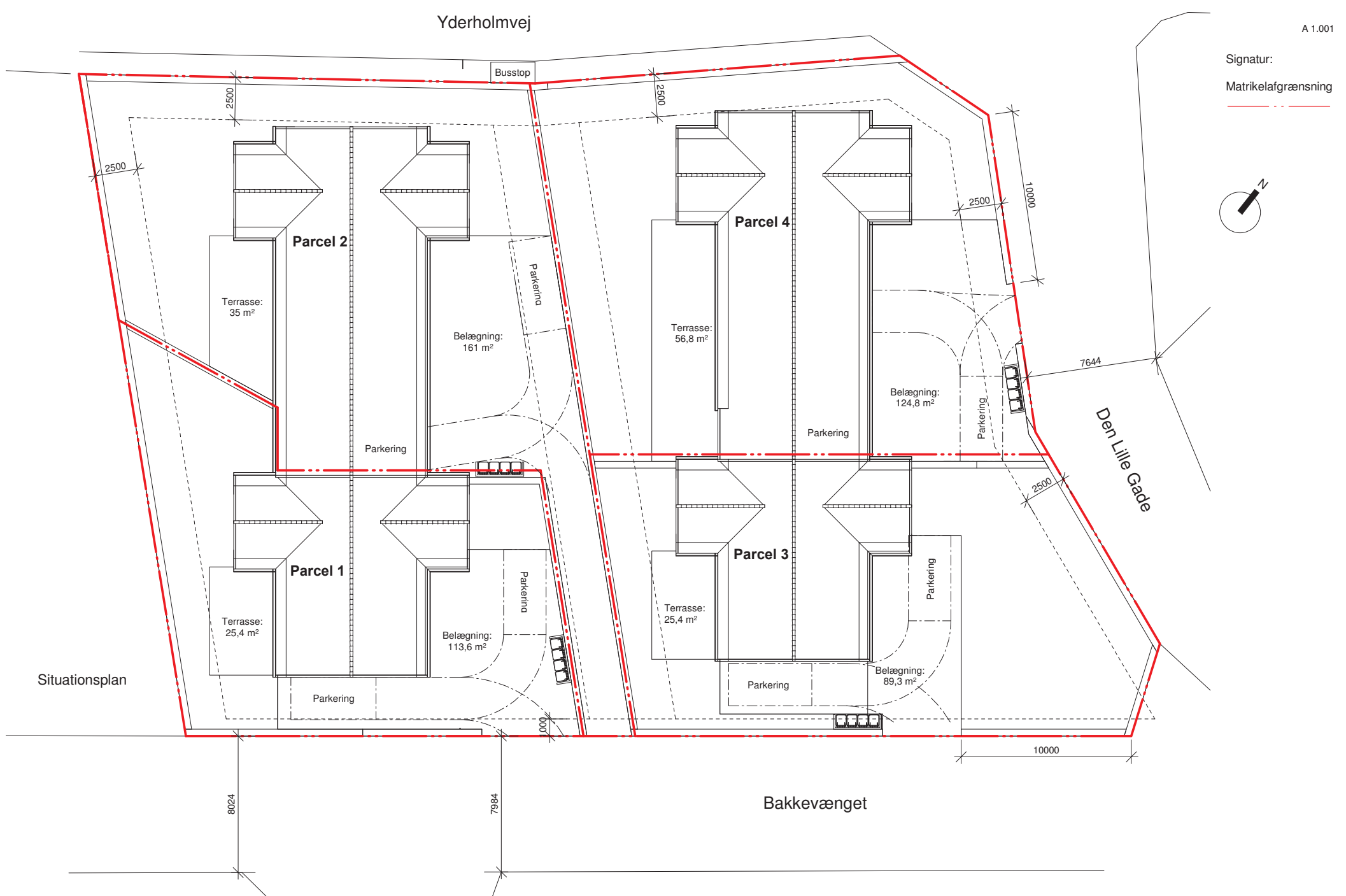
Bygning



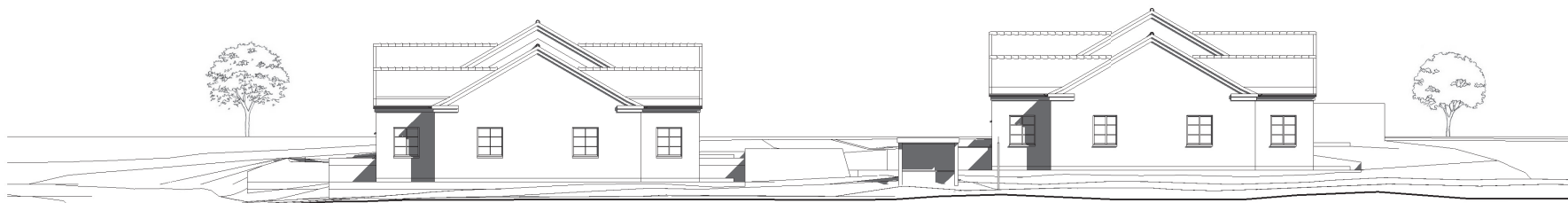
Visualisering af GIS i Teknik og miljø, Solrød Kommune | QGIS | Kortbilag 1

Signatur:

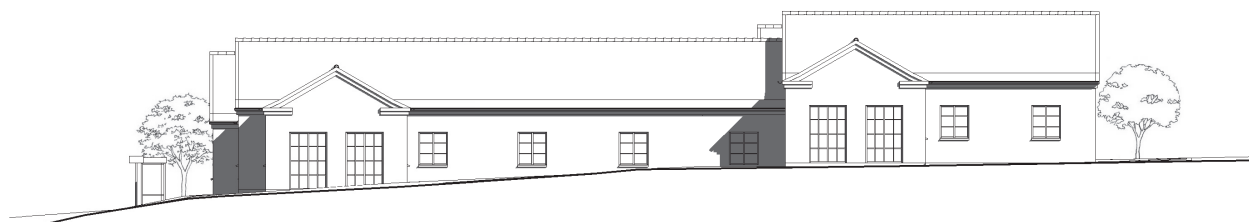
Matrikelafgrænsning



Kortbilag 4: Situationsplan og matrikelsag

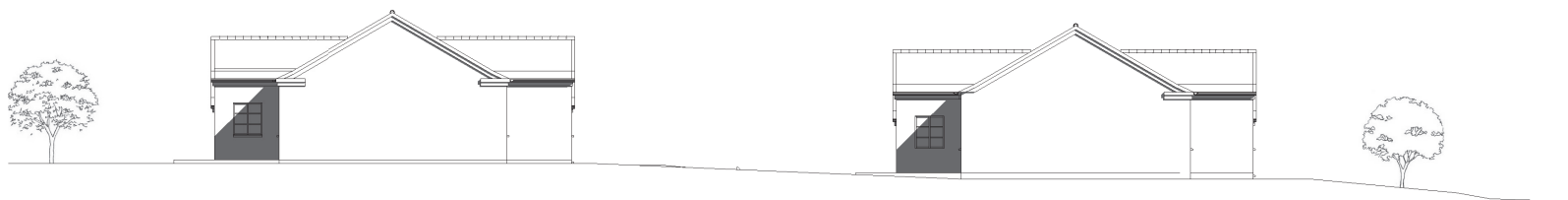


Facade Nord



Facade Vest

Bilag 5: Opstaltninger



Facade Syd



Facade Øst