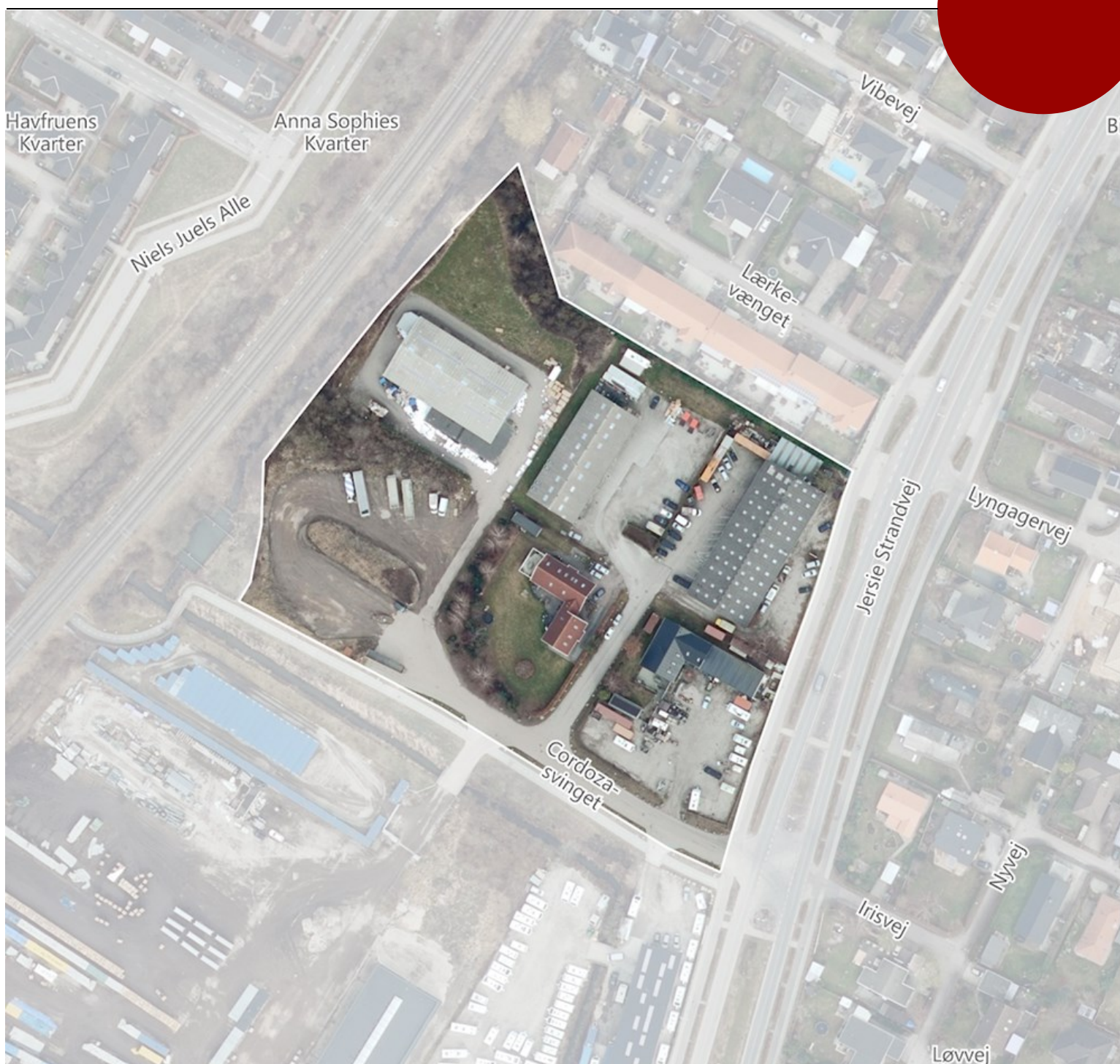


Lokalplan 416.2 Boliger på Cordozasvinget Nord

Vedtaget den 30. januar 2024

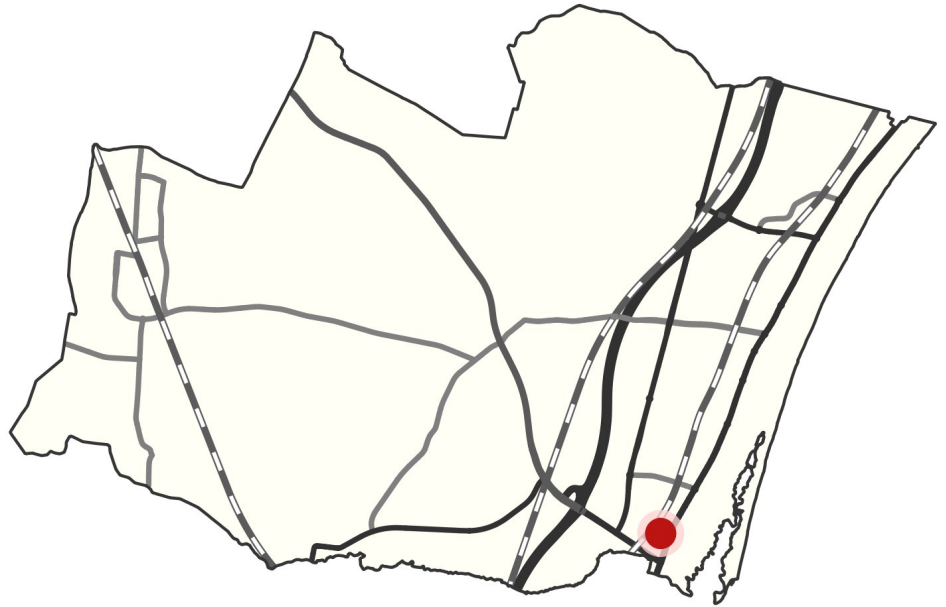
Trådt i kraft den 15. februar 2024



416.2 Boliger på Cordozasvinget

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.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

§1 Lokalplanens formål

1.1

At sikre, at lokalplanområdet udvikles som boligområde under hensynstagen til omkringliggende erhvervsvirksomheder.

1.2

At sikre, at vejadgang sker fra Jersie Strandvej via Cordozasvinget.

1.3

At sikre, at der opføres et boligbyggeri på et bæredygtigt grundlag.

Redegørelse til § 1.3

Byrådet i Solrød Kommune har bestemt, at boligbygger indenfor lokalplanområdet skal opføres som bæredygtigt byggeri. I forbindelse med indgåelse af Aftale om projektudvikling, forkøbsret og samarbejde har Byrådet således besluttet, at projektet på Cordozasvinget skal opføres, så det som minimum lever op til DGNB guldstandard eller tilsvarende certificering.

Ved DGNB certificering vurderes bygninger og byområders bæredygtighed ud fra såvel et socialt som økonomisk og miljømæssigt perspektiv.

§2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler 5s, 5t, 5be, 5bg, 5bh, 5bf og 5av, alle Jersie By, Jersie, samt alle matrikler, som efter vedtagelsen af lokalplanen udstykkes af de nævnte ejendomme.

2.2

Området er, og forbliver, beliggende i byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanen opdeles i de i Kortbilag 2 viste delområder og byggefelter.

Delområde I

3.2

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger med tilhørende fælles faciliteter (for delområde I og II), herunder vej- og parkeringsanlæg, rekreative grønne friarealer samt anlæg til lokal forsinkelse af regnvand.

Delområde II

3.3

Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lave boliger (rækkehuse) samt tilhørende fælles faciliteter og friarealer, herunder anlæg til lokal forsinkelse af regnvand.

Fælles bestemmelser

3.4

Minimum 20 % af lokalplanområdet skal anvendes til rekreativt, grønt friareal samt til håndtering af overfladevand.

3.5

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformer-, pumpestationer og lignende tekniske anlæg til områdets forsyning.

3.6

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spilleautomater.

§4 Udstykning

4.1

Der kan ske udstykning inden for lokalplanområdet.

4.2

Vejene skal udlægges som vejareal i matriklen og kan udstykkes som selvstændige matrikler.

Redegørelse til § 4.2

Ved udlæg eller udstykning af interne veje får vejene status af privat fællesveje.

§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold

Byggemodningsprojekt

5.1

Byggemodningsprojekt skal godkendes af Solrød Kommune inden påbegyndelse af anlægsarbejde og skal indeholde følgende:

- Vej-, sti- og parkeringsprojekt, herunder nødvendige hjørneafskæringer, vendepladser, befæstelse samt belysningsplan.
- Kote- og situationsplan for fremtidigt terræn.
- Landskabsplan og beplantningsplan for områdets friarealer, herunder beplantningsbælter jf. §§ 8.5-8.7.
- Vandhåndteringsplan for overfladevand, herunder skybrudshåndtering, jf. § 8.4 og § 9.1

Veje

5.2

Der skal opretholdes overkørsler til Cordozasvinget 3 samt Jersie Strandvej 88 fra Cordozasvinget.

Redegørelse til § 5.2

Der skal efter lokalplanens vedtagelse fortsat være vejadgang til virksomhederne syd for Cordozasvinget. Det skal derfor ved enhver ændring på den private fællesvej Cordozasvinget sikres, at der fortsat kan tilkøre sættevogne til virksomhederne, så deres drift kan fortsætte.

Projektudvikler har udarbejdet et kort med kørekurver, som redegør for, at dette fortsat kan ske ved en realisering af planen, se nedenfor.



5.3

Interne vejudlæg skal ske ud fra principperne i Kortbilag 3.

Interne veje skal anlægges med kørebane i minimum 7 meters bredde, dog 7,5 meter på strækningen hvor der sker kørsel til og fra naboejendommene Cordozasvinget 3 og 3A, samt Jersie Strandvej 88.

Kørebaner kan på strækninger uden tilstødende parkeringspladser og uden trafik til naboejendommene etableres i minimum 5,5 meters bredde.

Der skal etableres vendemuligheder i et passende omfang efter Solrød Kommunes godkendelse, jf. § 5.1.

5.4

Der skal til enhver tid sikres vejadgang til forsyningsselskabets olieudskiller mellem lokalplanområdet og S-banen.

Der skal derudover sikres adgang for drift og vedligeholdelse af vandløbet Skæringstreget, syd for lokalplanområdet.

Parkering

5.5

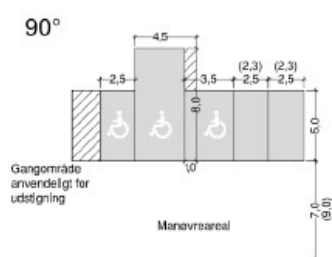
Der skal etableres minimum 2 p-pladser pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse samt minimum 1 p-plads pr. bolig ved etagebebyggelse.

Heraf skal der etableres minimum 5 handicapparkeringspladser fordelt i området.

5.6

Parkeringspladser skal udlægges i 2,5 x 5 meter efter principperne i Figur 1.

Handicappladser skal tilsvarende udlægges i 3,5 x 5 meter.



Figur 1: Princip for udformning af parkeringspladser (Kilde: Vejdirektoratet 2018, Håndbog - Anlæg for parkering og standsning i byer).

El-ladestandere

5.7

Alle parkeringspladser skal forberedes til el-ladestandere.

Redegørelse til § 5.7

Jf. BEK nr. 181 af 05/03/2020 Bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger skal der, ved nye beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser, forberedes til ladestandere på alle parkeringspladser.

Cykelparkering

5.8

Der skal etableres minimum 2 cykelparkeringspladser i stativ pr. bolig inden for lokalplanområdet. Heraf skal minimum 30% være udført som overdækkede eller integreret i bebyggelsen.

Der kan etableres el-ladestandere for el-cykler inden for lokalplanområdet i tilknytning til cykelparkering.

Stiforbindelser

5.9

Der skal inden for lokalplanområdet udlægges interne stier ud fra principperne i Kortbilag 3.

Derudover skal der sikres stiforbindelser til eksisterende offentlige sti syd for Cordozasvinget, samt stiadgang fra Jersie Strandvej via områdets nordøstligste hjørne.

Stiforbindelse til den offentlige sti skal ske ved overgang af Cordozasvinget umiddelbart vest for overkørslen til Cordozasvinget 3, jf. Kortbilag 3.

Stiadgang til Jersie Strandvej skal ske ud fra princippet i Kortbilag 3.

Belysning

5.10

Belysning af veje inden for lokalplanområdet skal ske i henhold til Solrød Kommunes til enhver tid gældende belysningskatalog.

Redegørelse til § 5.10

Belysningskataloget kan findes på Solrød Kommunes hjemmeside her: <https://www.solrod.dk/borger/veje-og-trafik/vejbelysning>.

5.11

Langs interne stier i lokalplanområdet kan der etableres belysning i form af pullerter/parkarmaturer under hensyn til lysgener for nærliggende boliger.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Indenfor lokalplanområdet må der maksimalt opføres 141 boliger fordelt på 128 etageboliger og 13 rækkehuse.

6.2

Der må opføres boligbebyggelse med et samlet etageareal på maksimalt 11.160 etagekvadratmeter inden for lokalplanområdet.

Redegørelse til § 6.2

Etagearealet beregnes ud fra bestemmelserne i § 455 i BR18.

Et etageareal på 11.160 m² svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 53,5.

6.3

Ny bebyggelse skal opføres med udgangspunkt i de på Kortbilag 2 angivne byggefelter. Solrød Kommune kan dog tillade, at bygningerne forskydes med op til 0,5 meter uden for byggefeltet.

Mindre bygningsdele, så som trapper, altaner, terrasser og lignende kan desuden etableres uden for byggefelterne.

Ingen del af bebyggelsen må opføres nærmere skel til vej eller omkringliggende ejendomme end 2,5 meter.

6.4

Bygningshøjder måles fra færdigmodnet terræn eller et af byggemyndigheden fastsat niveauplan.

6.5

Inden for delområde I må opføres bebyggelse i form etageboliger i maksimalt 7,4 meter og 2 etager i områdets nordlige og østlige del stigende til maksimalt 16,7 meter og 5 etager nærmest S-banen i områdets sydvestlige del, jf. Kortbilag 3.

6.6

Inden for delområde II må bebyggelse i form af rækkehuse opføres i maksimalt 2 etager og 8,5 meters højde.

§7 Bebyggelsens udseende

7.1

Facader skal udføres i teglsten i lyse grågule og beige farver. Facadernes farvetoner skal variere fra bygning til bygning og skal udføres med 2-3 forskellige farvetoner i både tegl og fuge, se Figur 2.

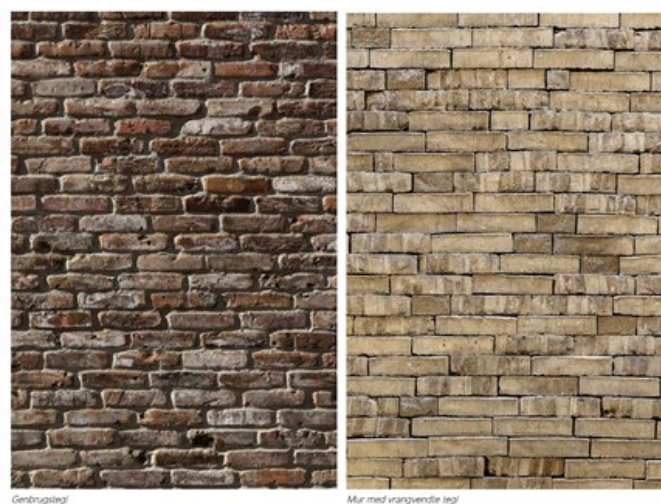


Figur 2 - Eksempler på facadetegl

7.2

Der skal i facaderne indarbejdes detaljebånd bestående af vrangvendte tegl eller brug af genbrugstegl, jf. Figur 3. Detaljebåndene skal gå hele vejen rundt om bygningen.

Placeringen og omfanget af detaljebånd skal variere fra bygning til bygning.



Figur 3 - Genbrugstegl og vrangvendte tegl

7.3

Bygningernes base skal markeres af et detaljebånd, hvor alle sten er vrangvendt og hvor der er anvendt mørk fuge, se Figur 4.



Figur 4 - Detaljebånd

7.4

Vinduer skal etableres med sprosseopdeling og udføres i farver i grønne og varme grå nuancer, se Figur 5. Der kan udføres hvide detaljebånd under enkelte vinduer, jf. Bilag 5.



Figur 5 - Principper for farvenuancer



Figur 6 - Vinduer og altaner

Altaner og tagterrasser

7.5

Der kan opsættes enkeltstående altaner med tremmeværn i samme farve som vinduerne på den pågældende facade, eller i lys grå eller hvide nuancer.

Tagterrasser kan etableres med tremmeværn som på altaner eller med værn i glas af hensyn til, at sikre overholdelse af miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Tagterrasser kan etableres ud fra principperne i Kortbilag 3.

Afskærmning

7.6

Der kan monteres støjafskærmning ud for facader jf. § 10.2.

Skærme skal udføres i glas og med stålramme i samme farve som på vinduerne på den pågældende facade. Skærmen skal desuden udføres efter principperne i Bilag 5.

Tagudformning

7.7

Bygninger i delområde I skal opføres med flade tage. Der kan etableres tagterrasser i et omfang som vist på Kortbilag 3.

Bygninger i delområde II skal opføres med flade tage eller med ensidig taghældning på maks. 15 grader og med fald mod nord.

Tage kan etableres som grønne tage.

7.8

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

§8 Ubebyggede arealer

Terrænregulering

8.1

Der må inden for lokalplanområdet ske terrænregulering til kote 2,25, dog +0,5/-0,3 m.

Terrænregulering må ikke ske nærmere skel mod naboejendomme til lokalplanområdet end 0,5 meter.

8.2

Der må uanset § 8.1 ske terrænregulering på op til +/- 2 meter, dog maks. til kote 4,50, i forbindelse med anlæg til håndtering af overfladevand samt i forbindelse med landskabelig bearbejdning af de fælles friarealer, se redegørelse.

Redegørelse til § 8.2

I forbindelse med den landskabelige bearbejdning kan Solrød Kommune tillade, at der etableres mindre bakkeformationer og lignende i op til 2 meters højde. Godkendelse skal ske ud fra en samlet plan for terrænregulering, som også omfatter anlæg til håndtering af overfladevand.

8.3

Der må uanset §§ 8.1-8.2 ikke indenfor en afstand på 20 meter mod områdets nordlige afgrænsning ske terrænregulering til mere end kote 2,25 af hensyn til naboejendommene.

Fælles grønne friarealer

8.4

Minimum 20% af lokalplanområdet skal anlægges til fælles grønne friarealer, herunder også håndtering af overfladevand. I forbindelse med etablering af løsninger til håndtering af overfladevand skal disse udformes som rekreative elementer.

Beplantning

8.5

Mod det eksisterende boligområde mod nord skal der etableres et beplantningsbælte ud fra principperne i Kortbilag 3 og Bilag 4.

Redegørelse til § 8.5

En lokalplan har ingen handlingspligt. Der er derfor ikke krav om, at det eksisterende beplantningsbælte mod nord skal fjernes. Fjernes det eksisterende beplantningsbælte skal nye plantninger til gengæld udføres i henhold til §§ 8.5 og 8.7.

8.6

Mod den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet skal der etableres afskærmende beplantning i henhold til principperne på Kortbilag 3 og Bilag 4.

Beplantningsbæltet skal bestå af træer med underbeplantning.

I tilfælde af trækroner, som rager ud over skel, skal der til enhver tid sikres en frihøjde på minimum 2,5 meter mod den offentlige sti.

8.7

Beplantning skal ske med fortrinsvist hjemmehørende arter.

Legearealer

8.8

Der skal etableres minimum 1 legeredskab/-mulighed pr. 10 boliger. Omfang og placering af legeredskaber/-muligheder skal godkendes af Solrød Kommune.

Oplag og tunge køretøjer

8.9

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

§9 Tekniske forhold

Håndtering af regnvand

9.1

Håndtering af regnvand skal ske i henholdt til Solrød Kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan.

Der skal etableres anlæg til håndtering af overfladevand, herunder i forbindelse med skybrudshændelser, for at sikre dette.

Redegørelse til § 9.1

Anlæg til håndtering af regnvand kan udformes på mange forskellige måder, eksempelvis som åbne våde bassiner, regnvandsbede med tilpasset beplantning, kassetter under kørearealer/parkering eller andet. Lokalplanen sætter ikke specifikke krav til typen af anlæg. Dog skal anlæg til håndtering af regnvand inden for de fælles grønne friarealer sikres merværdi ved at tilføre dem rekreative funktioner.

Forsyning

9.2

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk.

9.3

Området er udlagt til kollektiv varmeforsyning.

Kollektiv varmeforsyning 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 forsynes med naturgas ved vedtagelsen af denne lokalplan. Der er planlagt udbygning af fjernvarme i området jf. Solrød Fjernvarmes plan for udbygning og Projektforslag for fjernvarmeforsyning af Solrød Strand Vest.

Du kan læse mere om udbygningen af fjernvarme på Solrød Kommunes hjemmeside [her](#) (pr. februar 2024).

Tekniske anlæg

9.4

Der kan opsættes solceller på tage i delområde I til områdets energiforsyning, jf. dog § 9.5.

9.5

Tekniske anlæg og installationer på tage må opføres i maks. 1,5 meter og skal etableres tilbagetrukket fra tagets kant minimum 2 meter og skal indarbejdes som et arkitektonisk element på taget, eksempelvis ved inddækning eller begrønning. Inddækning kan ske med solceller.

9.6

Antenner, paraboler mv. tillades i overensstemmelse med Solrød Kommunes retningslinjer herfor, jf. de generelle rammer i Solrød Kommuneplan 2021.

Miljøstationer

9.7

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

§10 Afskærmende foranstaltninger

Støjafskærmning

10.1

Hvor der på facader ikke kan overholdes Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, jf. § 11.1, skal der etableres støjafskærmende foranstaltninger.

10.2

Ved facader hvor miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj ikke kan overholdes, skal der opsættes en støjskærm 1 meter fra bygningernes facader, dog 1,5 meter fra facade hvor der opsættes altaner. Afskærmning skal desuden udformes jf. § 7.6.

10.3

Langs skel mod Jersie Strandvej skal der etableres en støjskærm med omfang og placering som angivet i Kortbilag 3.

Støjskærmen skal beplantes så den fremstår grøn.

Støjskærm inkl. beplantning skal holdes inden for skel mod vej.

§11 Ibrugtagning af bebyggelse

11.1

Det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra hhv. veje, virksomheder og jernbaner er overholdt, jf. §§ 10.1-10.3.

11.2

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

1. Vejanlæg, parkeringsarealer og stier, jf. §§ 5.2-5.9
2. Vej- og stibelysning, jf. §§ 5.10 og 5.11
3. Lege- og opholdsarealer, jf. §§ 8.4 og 8.8
4. Miljøstationer, jf. § 9.7
5. Beplantningsbælter, jf. § 8.5-8.6

11.3

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal denne være tilsluttet vandforsyning, spildevandsanlæg og varmeforsyning, jf. §§ 9.2-9.4.

Midlertidig ibrugtagning

11.4

Ved etapevis opførelse af bebyggelsen kan Solrød Kommune meddele midlertidig ibrugtagningstilladelse såfremt de i §§ 11.1-11.3 nævnte forhold etableres etapevis i et omfang, svarende til den (i etappen) opførte bebyggelse.

§12 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

12.1

Lokalplan 416.1 for Solrød Erhvervsområde Cordoza, Jersie aflyses for den del, som nærværende lokalplan omhandler, 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 § 3.6.

12.3

Lokalplan 704.1 om Butiks- og erhvervsskiltning aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 7.8.

§ 13 Grundejerforening mv.

13.1

Får bebyggelsen status af ejer- eller andelsboliger, eller får området flere ejere skal der oprettes en (grundejer)forening. Grundejerforeningen skal etableres inden ibrugtagning, eller når Byrådet kæver det.

13.2

Grundejerforeningen skal i så fald forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer (fælles friarealer, parkerings- og vejarealer) inden for lokalplanområdet.

13.3

Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle efterfølgende ændringer skal godkendes af Byrådet.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Eksisterende lovlig anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Mere væsentlig afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre 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.

Baggrund og høring

I forbindelse med, at der skal opføres etageboliger og rækkehuse skal der vedtages en ny lokalplan.

Lokalplan 416.2 er udarbejdet for at sikre muligheden for opførelse af etageboliger og tæt-lave boliger. Da det ikke er muligt at opføre boliger inden for den gældende lokalplan, er der behov for at der udarbejdes en ny. Forud for udarbejdelsen af lokalplanen er der afholdt et dialogmøde med deltagelse af Solrød Kommune, bygherre og interesserede borgere og naboer.

På dialogmødet blev nedenstående punkter bl.a. drøftet:

- Højden på byggeriet
- Forhold til naboejendomme
- Fortsat mulighed for drift af virksomhederne syd for Cordozasvinget
- Bæredygtighed

Input fra dialogmødet er taget med i arbejdet med lokalplanen.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget (med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 7) har været i offentlig høring i perioden fra den 5. oktober til og med den 30. november 2023.

Der blev afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget (og det tilhørende forslag til kommuneplantillæg) den 30. oktober 2023 på Rådhuset.

Ved høringsfristens udløb var der indkommet 12 skriftlige høringssvar.

Høringssvarene omhandler særligt nedenstående emner:

- Forholdene for virksomhederne syd for lokalplanområder, herunder ift. hensyn til driften og påvirkning af adgangsforhold.
- Indbliksgener og skyggeforhold, særligt for beboere på Lærkevænget, som er nærmeste naboer.
- Byggeriets omfang, herunder indsigelser mod, at der tillades en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 50 til 55 % samt muliggørelsen af 3 etager mod Jersie Strandvej i områdets sydøstlige del.
- Trafikafvikling- og sikkerhed, herunder i forhold til den øgede trafik på Jersie Strandvej samt forholdene mellem boligtrafik, bløde trafikanter og erhvervstrafikken til virksomhederne syd for lokalplanområdet.
- Parkering, herunder normen på 1 plads pr. etagebolig.

Mange af emnerne kom ligeledes til udtryk på det afholdte borgermøde.

Ændringer fra planforslaget

På baggrund af de indkomne høringssvar er der foretaget nedenstående ændringer til den endelige lokalplan.

- Byggefelt 7 og 9 er flyttet 1 meter længere væk fra skel mod Lærkevænget.
- Der er udarbejdet et supplerende skyggediagram for den 21. december, hvilket er årets korteste dag (vintersolhverv). Skyggediagrammet kan ses i Bilag 6. Diagrammet viser, at der for nogle af haverne på Lærkevænget vil være skygge det meste af denne dag.
- Lokalplanens § 5.2 er tilføjet en redegørelse med en visualisering af svingkurver, der viser, at det fortsat vil være muligt at tilkøre virksomhederne ved en realiering af lokalplanen.
- Lokalplanens § 5.9 er blevet tilpasset, så den nu mere konkret fastlægger stiadgange til hhv. den offentlige sti syd for Cordozasvinget og til Jersie Strandvej.
- Kortbilag 3 tilrettes, så beplantningsbæltet mod nord forløber hele vejen langs skel.

På baggrund af Byrådets beslutning den 30. januar 2024 er lokalplanen desuden tilrettet, så der tillades maksimalt 2 etager i områdets østlige del mod Jersie Strandvej. Lokalplanens bestemmelser i § 3.2, 6.1 og 6.2 er tilrettet i henhold hertil. Således muliggør lokalplanens § 3.2 maksimalt 141 boliger fordelt på 128 etageboliger og 13 tæt-lave boliger. § 6.1 og 6.2 muliggør boligbebyggelse med et samlet etageareal på maksimalt 11.160 etagekvadratmeter, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 53,5.

Ud over ovenstående er der foretaget enkelte redaktionelle rettelser, der præciserer lokalplanens redegørelse, bestemmelser og kortbilag/illustrationer. Herunder er § 5.2 tilrettet, så Cordozasvinget 3A ikke fremgår, da denne ejendom ikke har vejadgang fra Cordozasvinget, men via ejendommen Cordozasvinget 3.

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

Området er på ca. 21.000 m² og afgrænses mod nord af tæt-lav boligbebyggelse, mod øst af Jersie Strandvej, mod vest af S-banen og mod syd af vandløbet Skæringsstregtet og tre virksomheder.

Lokalplanområdet består af seks grunde samt vejareal. På fem af grundene ligger der i dag virksomheder, som dog alle er opkøbt og under afvikling i forbindelse med planerne om boligbebyggelse. Den sidste af grundene ejes af Solrød Kommune. Denne anvendes af lastbiler til parkering.

Fremtidige forhold

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

Anvendelse

Lokalplanen fastsætter anvendelsen til boligformål i form af tæt-lave og etageboliger, og at dette skal ske under hensynstagen til naboejendommenes virksomheder.

Boligbyggeri inden for lokalplanområdet skal desuden opføres på et bæredygtigt grundlag. Dette med udgangspunkt i, at Byrådet i Solrød Kommune har bestemt, at boligbebyggelse inden for lokalplanområdet som minimum skal certificeres til DGNB Guld. Ved DGNB certificering vurderes bygningers og byområders bæredygtighed ud fra såvel et socialt som økonomisk og miljømæssigt perspektiv.

Bebyggelsen

Mod områdets nordlige afgrænsning kan der opføres 13 rækkehuse. Bebyggelsen må opføres i maks. 8,5 meters højde og 2 etager. Boligerne skal udføres med fladt tag eller med ensidig taghældning mod nord.

I det øvrige område kan der opføres etageboliger. Mod Jersie Strandvej må bebyggelsen opføres i maks. 2 etager. I områdets centrale del og mod S-banen kan der opføres bebyggelse i 4-5 etager.



Figur 7 - Bebyggelsen set fra gårdrummet

Facaderne skal udføres i teglsten i lyse grågule og beige farver. Farverne skal variere fra bygning til bygning. Der skal benyttes 2-3 forskellige farvetoner for både tegl og fuge inden for lokalplanområdet.

I facaderne skal der indarbejdes detaljebånd med vrangvendte tegl eller genbrugstegl, for at skabe varierede facader. Placeringen og omfanget af detaljebåndet skal variere fra bygning til bygning.

Ved bygningernes base skal der ligeledes markeres med et detaljebånd. Her skal alle sten være vrangvendte og der skal benyttes mørk fuge.

Vinduer skal etableres med sprosseopdeling og udføres i grønne og varme grå nuancer. Under enkelte vinduer kan der udføres hvide detaljebånd.

Der skal opsættes altaner med tremmeværn i samme farve som vinduerne på den pågældende bygning. Alternativt kan altaner opsættes i lys grå eller hvide nuancer.

Afskærmning i form af glasskærm foran facader, som er påvirket af støj fra virksomheder, skal udføres med stålramme i samme farve som vinduerne på den pågældende facade.



Figur 8 - Bebyggelsen set fra sydvest. Ved den ene facade ses afskærmende foranstaltninger i form af glasskærm.

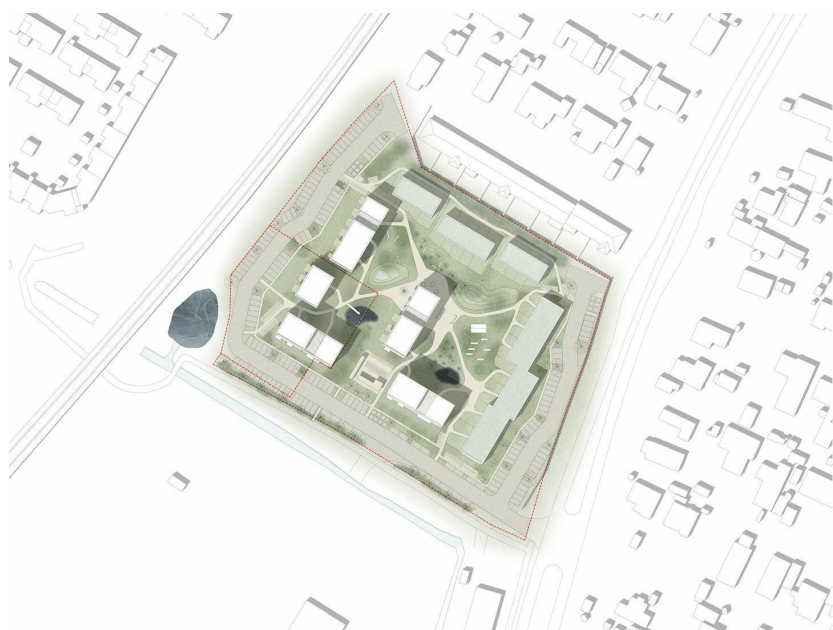
Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at der kan etableres indbydende gårdrum mellem bygningerne.

Minimum 20 % af området skal anlægges som fælles grønne friarealer samt håndtering af overfladevand. Anlæg til håndtering af overfladevand skal etableres med fokus på deres rekreative funktioner.

Friarealerne kan bearbejdes landskabeligt, eksempelvis ved etablering af små bakkeformationer. Dette giver både et varieret udtryk til gårdrummet og giver mulighed for genanvendelse af jord fra området.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres legeredskaber svarende til 1 redskab pr. 10 boliger.



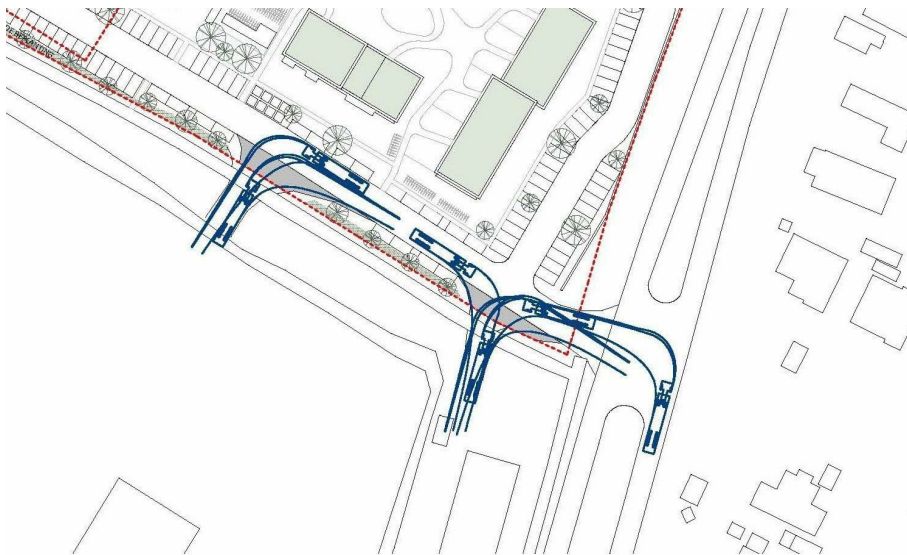
Figur 9 - Illustrationsplan med fælles friarealer.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

Lokalplanen sikrer, at der dels fortsat sker adgang til området fra overkørslen fra Jersie Strandvej, dels at virksomhederne syd for lokalplanområdet på Cordozasvinget 3 samt Jersie Strandvej 88 fortsat kan tilkøre deres ejendomme fra Cordozasvinget.

Der er udarbejdet kort med svingkurver, som viser, at der fortsat vil være mulighed for at tilkøre ejendommene med sættevogne, ved en realisering af lokalplanen.



På strækningen mellem Jersie Strandvej og overkørslen til Cordozasvinget skal vejen anlægges i minimum 7,5 meter bredde af hensyn til trafikken til og fra virksomhederne. Veje i lokalplanområdet derudover skal anlægges i minimum 7 meters bredde, hvis der etableres parkering i forbindelse med vejen. Etableres ikke parkering kan vejen anlægges i minimum 5,5 meters bredde.

Parkering

Der skal anlægges minimum 1 plads pr. etagebolig og 2 pladser pr. tæt-lav bolig. Derudover skal der etableres 5 handicappladser. Parkeringspladser skal etableres i 2,5 x 5 meter.

Alle parkeringspladser skal forberedes til el-ladestander i henhold til ladestanderbekendtgørelsens § 5, der siger, at: "Beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestander"

Stier

Der skal etableres interne stier i lokalplanområdet, som forbinder parkeringspladserne til boligerne og rundt i de fælles friarealer. Desuden skal der etableres stiforbindelse til den eksisterende offentlige sti syd for lokalplanområdet, samt til Jersie Strandvej i områdets nordøstlige hjørne.

Stiforbindelsen til den offentlige sti skal ske ved krydsning af Cordozasvinget umiddelbart vest for overkørslen til Cordozasvinget 3, så det ikke sker hvor der også er erhvervstrafik.

Stiforbindelse til Jersie Strandvej skal ske ud fra princippet vist i Kortbilag 3, så der kommer tilslutning i områdets nordøstlige hjørne.

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.

Lokalplan 416.2 er beliggende indenfor "byfingrene" i Fingerplan 2019. Lokalplanen har til formål at sikre, at området udvikles som boligområde og medfører ikke ændringer, der er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2019.

Solrød Kommuneplan 2021

Området blev omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 416A Cordozasvinget Nord.

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 ikke i overensstemmelse med det hidtil gældende rammeområde. Lokalplan 416.2 ledsages derfor af kommuneplantillæg nr. 7. Formålet med tillægget er, at give mulighed for opførelse af bebyggelse med et etageareal på maks. 11.160 etagekvadratmeter, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 53,5. Den hidtil gældende kommuneplanramme muliggjorde en bebyggelsesprocent på maks. 50.

Kommuneplantillægget kan ses digitalt på www.kommuneplan.solrod.dk under "Tillæg".

Eksisterende kommuneplanramme

Kommuneplanramme 416A udlægger området til erhvervsformål eller boligformål. Således kan der enten etableres erhvervsområde eller boligbebyggelse.

Den nuværende bebyggelsesprocent for området er 50. Tæt-lav boliger må opføres i maks. 2 etager og 8,5 meter, mens etageboliger må opføres i maks. 5 etager. Bebyggelsen kan opføres i maks. 2 etager mod nord og øst og gradvist stigende til maks. 5 etager mod den sydvestlige afgrænsning.

Mindst 20 % af området skal udlægges til rekreativt, grønt fællesareal, eventuelt med klimatilpasningstiltag (fx. regnvandsbassiner). Der skal i tilfælde af anvendelse til boligformål sikres afskærmning mod erhvervsområdet syd for rammen.

Fremtidig kommuneplanramme

Kommuneplantillæg nr. 7 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 55 ved anvendelse til boligbebyggelse. Kommuneplantillægget giver desuden mulighed for, at der opføres etageboliger i 3 etager i den sydøstligste del af området mod Jersie Strandvej.

Der foretages derudover ikke yderligere ændringer til den eksisterende ramme.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser, hvilket betyder at der skal tages hensyn til grundvandet. Der må som hovedregel ikke ske arealanvendelse, som udgør en fare for forurening af grundvandet, inden for områder med drikkevandsinteresser. Bestemmelserne i Lokalplan 416.2 vurderes ikke at være i strid med dette.

Aflysning af lokalplan og deklarationer

Med endelig vedtagelse af Lokalplan 416.2 ophæves den hidtil gældende Lokalplan 416.1 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 416.2 omfatter, idet bestemmelse § 3.6 om forbud mod spillehaller er indarbejdet i nærværende lokalplan.

Desuden aflyses Lokalplan 704.1 Butiks- og erhvervsskiltning med vedtagelse af Lokalplan 416.2 idet der henvises til bestemmelse § 7.8 om skiltning inden for lokalplanområdet.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvorfor der skal redegøres for lokalplanens eventuelle visuelle konsekvenser. Lokalplan 416.2 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 7 giver mulighed for boligbebyggelse i op til 5 etager. Bebyggelsen vurderes ikke at medføre en afgørende visuel ændring af den eksisterende bebyggelse langs kystlinjen, da byggeriet maksimalt må opføres i 5 etager og da der i umiddelbar nærhed er opført boligbebyggelsen Green Hills i op til 9 etager.



Figur 10 - Visualisering fra kysten

Natur og miljø

Natura 2000-områder

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-område ligger ca. 300 meter øst for området (Ølsemagle Strand og Staunings Ø) og ca. 5 km. nordvest for området (Gl. Havdrup Mose). På grund anvendelsen af området, som planforslaget vedrører, vurderes det, at gennemførelse af 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.

Området som planforslaget omfatter, anvendes til erhverv og består mestendels af bebyggede og befæstede arealer, med kun mindre arealer hvor der er beplantning i form af krat og mindre træer. Der er således ingen naturarealer, beplantninger af væsentlig udstrækning eller lignende.

Det vurderes derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det kan dog ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus som enten fødesøgningsområde langs bebyggelsen, eller at bygningerne benyttes som overvintrings- eller sommerresidens for arter af flagermus. Det vurderes dog samlet, at planområdet enten ikke benyttes af flagermus overhovedet, eller at det udgør et uvæsentligt yngle- eller rasteområde for arter af flagermus.

Boligpolitik

Målsætningerne i Solrød Kommunes boligpolitik omfatter bl.a. at der skal være variation i boligudbuddet, både hvad angår boligstørrelser og forholdet mellem ejer- og lejeboliger. Desuden skal nye boligområdet udvikles med fokus på bæredygtighed.

Lokalplanen giver mulighed for både tæt-lave boliger i form af rækkehuse og etageboliger og taler dermed ind i boligpolitikken. Derudover har Solrød Kommunes Byråd besluttet, at projektet, som skal opføres inden for lokalplanområdet skal certificeres til minimum DGNB Guld.

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 Jersie Center, der ligger ca. 650 meter fra området og hvortil man nemt kan komme enten via stisystem eller via lokale veje.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes, jf. lokalplanens §§ 10.1-10.3 og § 11.1.

I forbindelse med udarbejdelsen af et skitseprojekt for området, er der beregnet hvilke påvirkninger fra støj området kan forvente. Notatet med beregningerne kan ses i Bilag 7.

Lokalplanen sikrer overholdelse af de vejledende grænseværdier ved at give mulighed for støjafskærmning mod Jersie Strandvej og mod virksomhederne mod syd.

Ved etablering af disse foranstaltninger kan miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes jf. Bilag 7.

Vand og varme

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk.

Lokalplanområdet forsynes for nuværende med naturgas. Området forventes udbygget med fjernvarme i 2025, jf. Solrød Fjernvarmes udbygningsplan. Kollektiv varmeforsyning af området kan ske med fjernvarme fra Solrød Fjernvarme a.m.b.a.. Uanset lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, 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

Håndtering af regnvand

Håndtering af regn- og spildevand skal ske i henhold til Solrød Kommunes spildevandsplan.

Der skal inden udledning til kloak ske forsinkelse af overfladevand (regnvand) inden for lokalplanområdet. Anlæg til håndtering af overfladevand skal udformes, så de ud over deres tekniske funktioner også får rekreative funktioner, eksempelvis ved anlæg af bro i et regnvandsbassin, etablering af åbne kanaler eller ved beplantninger. Lokalplanen fastsætter ikke specifikke krav til udformningen af sådanne anlæg men giver mulighed for, at der anvendes forskellige typer.

Havvandsstigning

Staten har udpeget Solrød Kommune som oversvømmelsestruet område. Som følge af udpegningsen skal kommunen udarbejde en risikostyringsplan for at mindske skaderne ved en oversvømmelse af kystzonen. Planen skal sikre, at kommunen kan handle effektivt, når der er risiko for oversvømmelse af byområder m.v. ud til kysten.

På denne baggrund har Solrød Kommune udarbejdet "Risikostyringsplan for oversvømmelse fra kystzonen 2015-2021" som omfatter ca. 5,7 km kyststrækning fra kommunegrænsen i nord og ned til udløbet af Skensved Å mod syd.

Af risikostyringsplanen fremgår det, at området for lokalplan 416.2 er særligt sårbart ved hændelser, der medfører oversvømmelse fra havet.

Solrød Kommune er i færd med at gennemføre et kystsikringsprojekt, som vil sikre kystområdet mod havvandsstigning på op til 2,80 meter. Projektet er allerede udført for den strækning, nærværende lokalplan omhandler.

Jordhåndtering og jordforurening

Jord skal som udgangspunkt genindbygges inden for lokalplanområdet.

Inden for lokalplanområdet er der registreret forurening på vidensniveau 2. Det betyder, at ændret arealanvendelse og håndtering af jorden i disse områder kræver tilladelse fra Solrød Kommune.

Kollektiv trafik

Ved udarbejdelsen af denne lokalplan (2023) busbetjenes området via busrute 121 på Jersie Strandvej. Bussen kører mellem Solrød Station og Køge Station.

Nærmeste S-togstation er Jersie Station, ca. 650 meter fra lokalplanområdet.

Dispensation og tilladelser

Dispensation fra lokalplanen

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

Fortidsminder

Lokalplanområdet er ikke udpeget til område med særlige kulturhistoriske interesser.

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

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

Miljøforhold

Miljømæssige forhold

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter jf. lovbekendtgørelse nr. 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.

Lokalplan 416.2 (med tilhørende kommuneplantillæg 7) ændrer ikke væsentligt på de overordnede forhold inden for lokalplanområdet.

Natur-, klima- og planudvalget besluttede den 26. september 2023, at der på baggrund af "screeningen" af Forslag til lokalplan 416.2 (med tilhørende Kommuneplantillæg 7) ikke skulle udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg.

Afgørelsen blev offentliggjort samtidigt med planforslagene. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

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.

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

Kortbilag 1: Matrikelkort

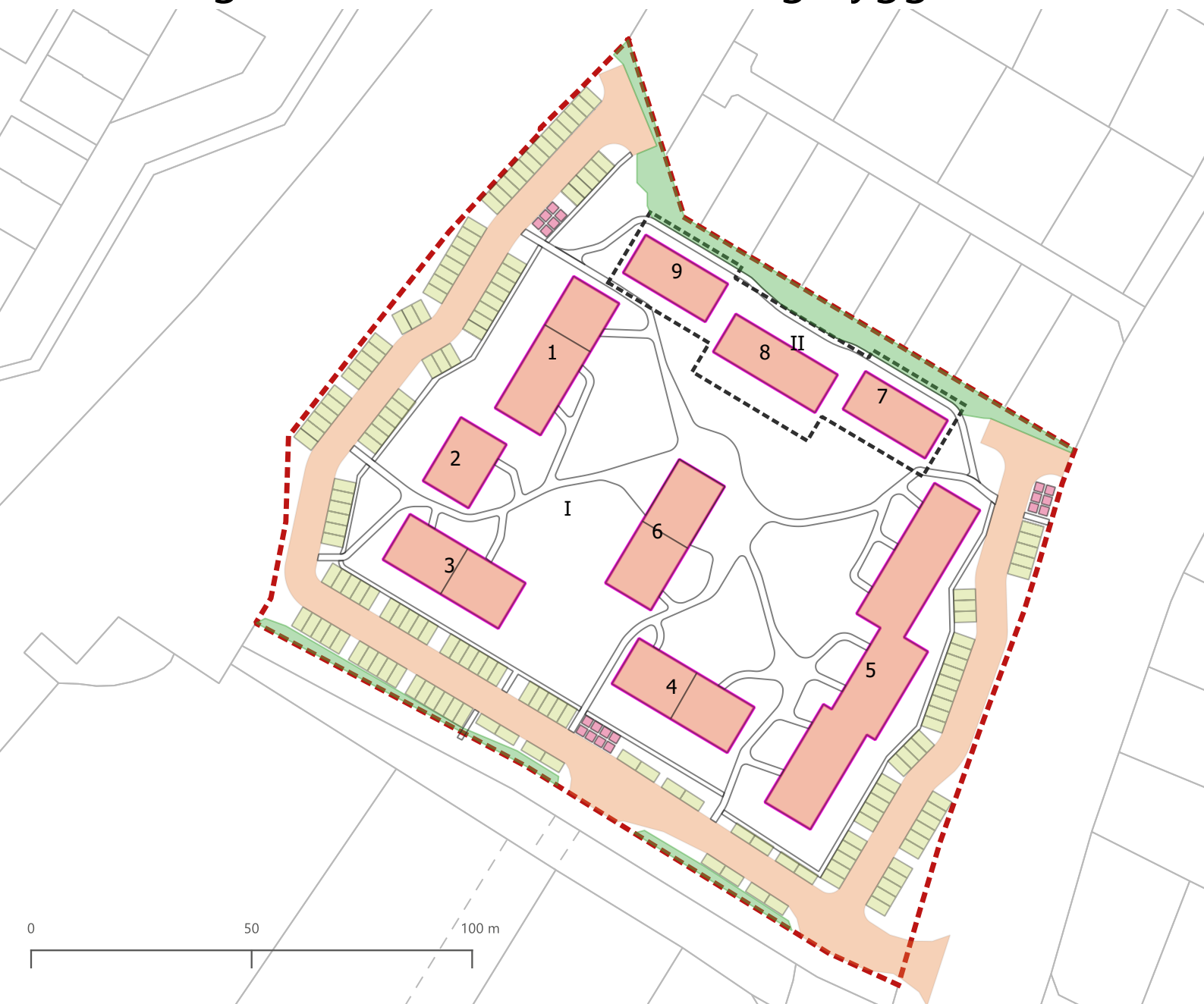


Signaturforklaring

-  Plangrænse for lokalplan 416.2
-  Matrikelskel m. matrikelnummer

Kortbilag 2:

Fremtidige forhold - Delområder og byggefelter



Signaturforklaring



Plangrænse for lokalplan 416.2



Delområdegrænse m. delområdenummer



Byggefelter m. byggefelt nummer

Kortbilag 3: Fremtidige forhold - Øvrige forhold



Signaturforklaring



Plangrænse for lokalplan 416.2



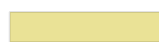
Delområdegrænse m. delområde nummer



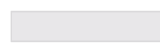
Byggefelt m. etageantal



Tagterrasser



Stier



Vej



Parkering



Beplantningsbælte

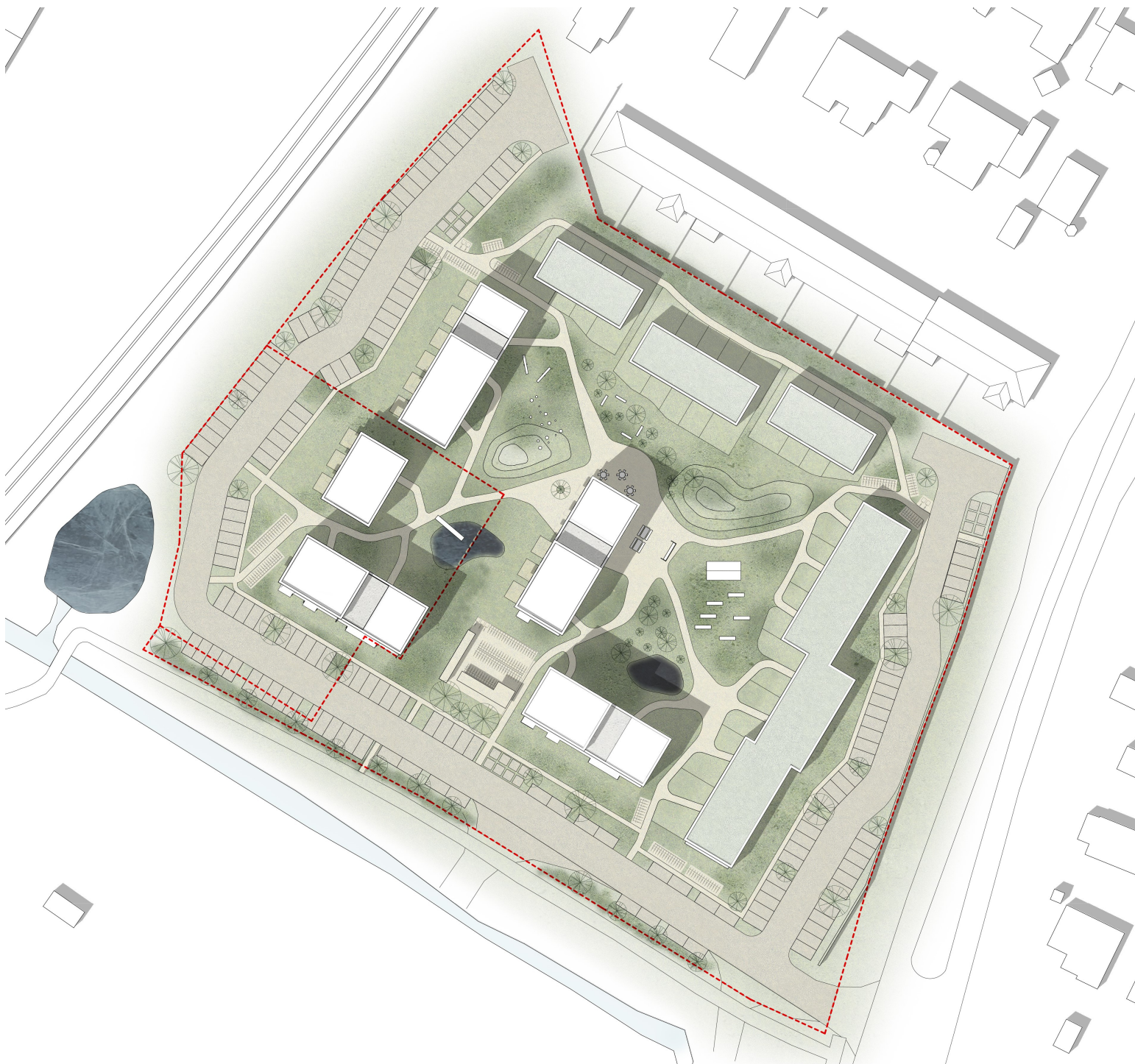


Affald



Støjskærm

Bilag 4: Illustrationsplan



Bilag 5: Facadeopstalter

Facade mod vest



Facade mod nord



Facade mod øst



Facade mod syd



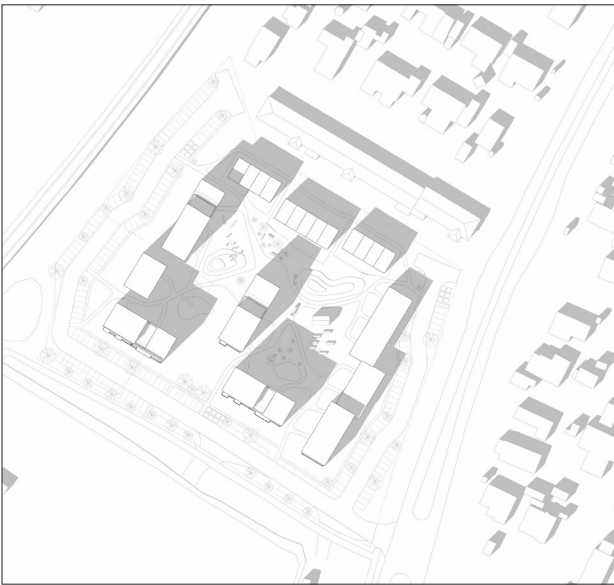
Bilag 6: Skyggediagrammer



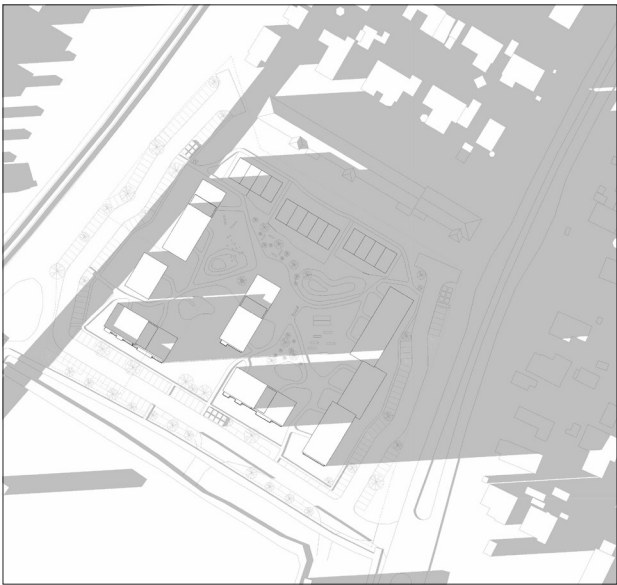
21. marts kl. 09



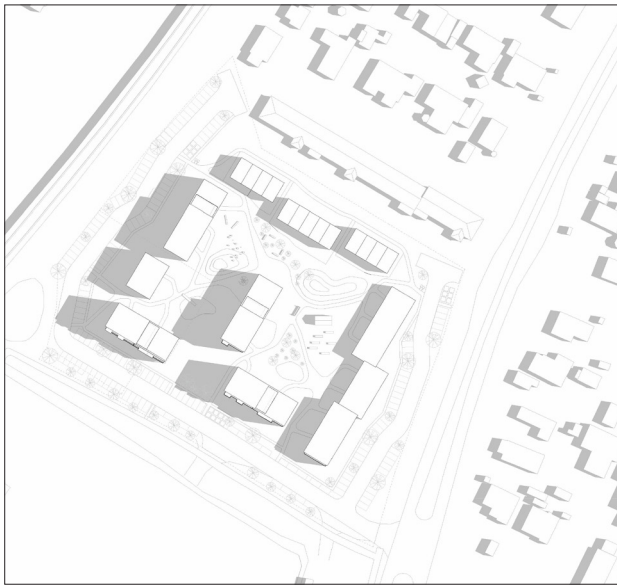
21. marts kl. 12



21. marts kl. 15



21. marts kl. 18



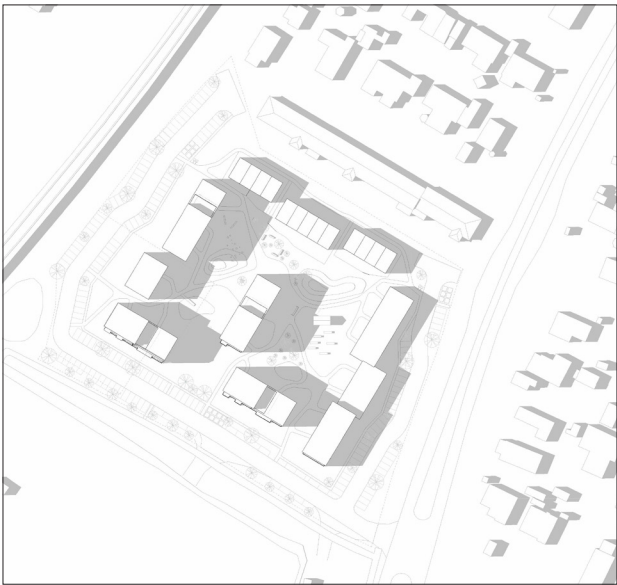
21. juni kl. 09



21. juni kl. 12

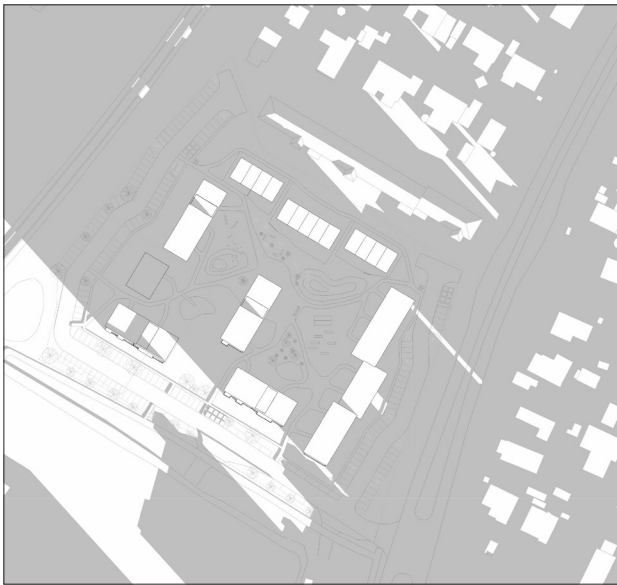


21. juni kl. 15



21. juni kl. 18

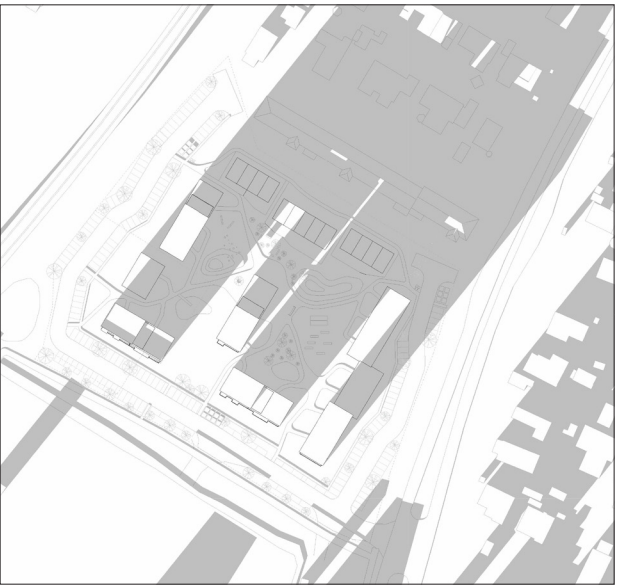
Bilag 6: Skyggediagrammer



21. december kl. 09



21. december kl. 12



21. december kl. 15

Notat (Rev.2)

12. juni 2023

HJ/JN/støj.08.06.23

Sag: 22.385
Antal sider: 18

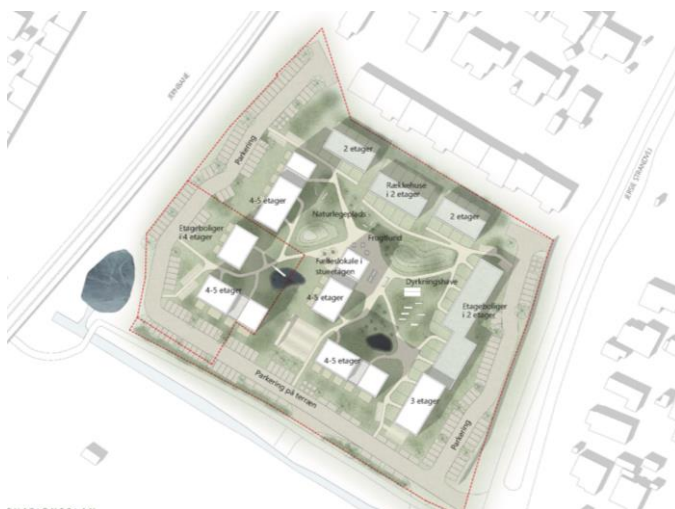
Til : AG GRUPPEN

Sag : Cordozasvinget

Emne : Støjforhold

1 Indledning

I forbindelse med planer om etablering af ny boligbebyggelse på Cordozasvinget i Solrød Strand er der udført beregninger og vurderinger af støjbelastningen fra vej, jernbane og virksomheder.



Figur 1: Situationsplan

Beregningerne er udført med henblik på at belyse, hvordan området er støjbelastet, og om der forventes at blive stillet krav til støjafskærmning og særlige krav til facadernes lydisolation, således at Bygningsreglementets krav såvel som Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier sikres overholdt.

2 Trafikstøj

2.1 Myndighedskrav

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning 4/2007, *Støj fra veje*, samt i til-læg til vejledning 1/1997, *Støj og vibrationer fra jernbaner*, anføres at

ved etablering af nye boliger skal det sikres, at støjniveauet ikke overstiger L_{den} 58 dB fra veje og 64 dB fra jernbaner.

Bygningsreglementet foreskriver desuden, at støj fra trafik, L_{den} , indendørs i boliger med lukkede vinduer ikke må overstige 33 dB. Kravet gælder separat for vejtrafik og jernbanestøj og ikke som summen af begge.

Ved nybyggeri af boliger tæt op ad jernbaner skal det iflg. Miljøstyrelsen desuden sikres, at bebyggelsen ikke belastes med en maksimalstøj, L_{Amax} , fra de mest støjende tog på over 85 dB, og at byggeriet ikke påvirkes af vibrationer fra togtrafikken over 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Vibrationsgrænserne relaterer til komfortmæssige vibrationer målt på gulv inde i boliger.

2.2

Grundlag for trafikstøjberegningerne

Grundlaget for beregningerne af trafikstøj har været:

- Situationsplan modtaget d. 4. maj 2023.
- Kortmateriale fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (højdemodel, vejføring og bygningspolygoner), hentet januar 2022.

Der er benyttet følgende vejtrafikmængder for de omgivende veje:

	ÅDT (køretøjer)	Hast. (km/t)	vejbelægning
Køge Bugt Motorvejen	135.000	110/90	SMA8
Jersie Strandvej	8.800	50	SMA8
Cordozavej	12.800	70	SMA11
Tåstrupvej	6.600	50	SMA8
Parkvej	3.900	50	SMA8
Cordozasvinget	450	30	SMA8

Trafiktal er hentet fra Vejdirektoratets hjemmeside samt Niras' baggrundsrapport for udvikling af Cordozagrunden fra juni 2018, og fremskrevet med en antaget årlig vækst på 1,0 % til 2032 for kommunens veje og 1,5 % for Køge Bugt Motorvejen.

Trafikken på Cordozasvinget er skønnet med udgangspunkt i antal P-pladser i projektet (160) med en turrate på ca. 2,5 tur pr. P-plads plus 50 ekstra ture til virksomhederne i området.

Fordelingen af lette (kategori 1) og tunge køretøjer (kategori 2/3) og ml. dag-/aften-/natperioderne er baseret på Niras' rapport samt de an-

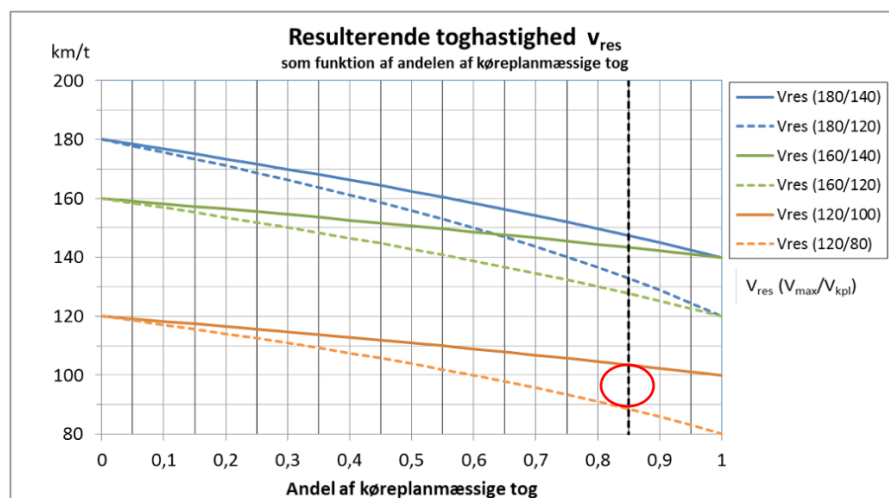
givne standardvejtyper jf. Vejdirektoratet Rapport 434/2013 ”Håndbog – NORD2000”.

Der er anvendt togmængder for jernbanestrækningen som anført i Trafikstyrelsens dataark *Trafikdata til grundlag for støjberegninger – opgørelse for den statslige jernbane 2019 og 2032*:

	Togmeter Dag	Togmeter Aften	Togmeter Nat
S-tog 2032	14.600	1.600	3.400

Hastigheden på togene er i beregningerne sat til 100 km/t, svarende til Miljøstyrelsens Referencelaboratoriums Orientering 50/2015, *Togstøj ved stationer*, hvor det antages, at 85 % af togene kører med køreplanshastigheden, mens øvrige tog kører med den maksimalt tilladte strækningshastighed.

Den maksimale hastighed på strækningen er 120 km/t og køreplanshastigheden er vurderet til 90-95 km/t.



Figur 2: Figur til bestemmelse af hastighed (fra Miljøstyrelsens Orientering 50/2015)

Ved henvendelse til Banedanmark om toghastigheder henviser de til ovenstående publikation.

Ved besigtigelse af grunden d. 10. januar 2023 kunne der konstateres impulser fra passerende tog umiddelbart nord for jernbanebroen over Cordozavej. Impulserne antages at skyldes en sporsamling.

Der er i henhold til Orientering 54 fra Miljøstyrelsens Referencelaboratorium, *Kildestyrker til Nord2000 for tog på vel vedligeholdte spor*, regnet med et 7 dB tillæg fra skinnerne i begge retninger i en strækning på i alt ca. 40 m umiddelbart nord for broen. Udstrækningen er angivet på Figur 3.



Figur 3: Område med skinnekorrektion

Terrænet er i alle beregningerne forudsat akustisk hårdt på befæstede arealer.

Støjberegningerne er udført ved hjælp af beregningsprogrammet SoundPLAN v. 8.2 i henhold til beregningsmetoden Nord2000.



Figur 4: 3D-model af området i SoundPLAN

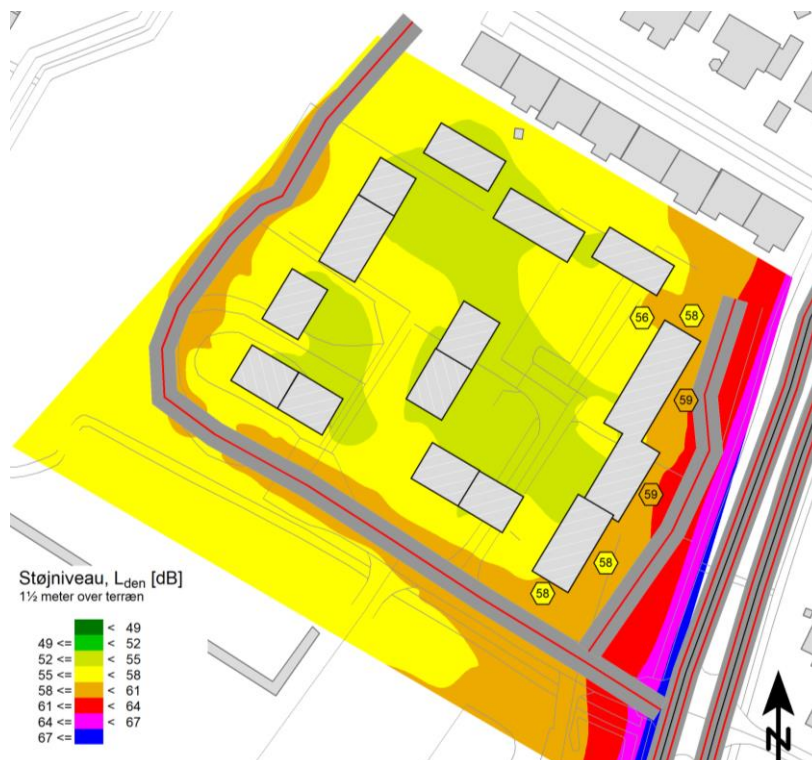
2.3 Beregninger af trafikstøj

2.3.1 Vejtrafikstøj

Der er udført beregninger af støjuddannelsen af vejtrafikstøj på området i højden 1,5 m over terræn. Støjkonturerne er beregnet inkl. bidrag fra sidste lydrefleksion fra egen facade og kan derfor vise op til 3 dB for høje niveauer nær bygninger. De viste støjkonturer kan derfor ikke direkte sammenlignes med støjgrænserne.

De viste talværdier udtrykker trafikstøjbelastningen i punkter på bygningens facader og på terræn beregnet for praktisk frit felt (dvs. uden sidste lydrefleksion fra egen facade). De viste talværdier kan derfor direkte sammenlignes med støjgrænserne.

Som det fremgår af Figur 5, forventes Miljøstyrelsens grænse for vejtrafikstøj på 58 dB (overgangen mellem gul og orange farve) at være opfyldt i opholdsområderne i terræn mellem bygningerne. Mellem selve bebyggelsen og Jersie Strandvej kan kravet ikke helt forventes opfyldt, og uden afskærmning kan kun dele af dette område udlægges til udendørs opholdsareal.

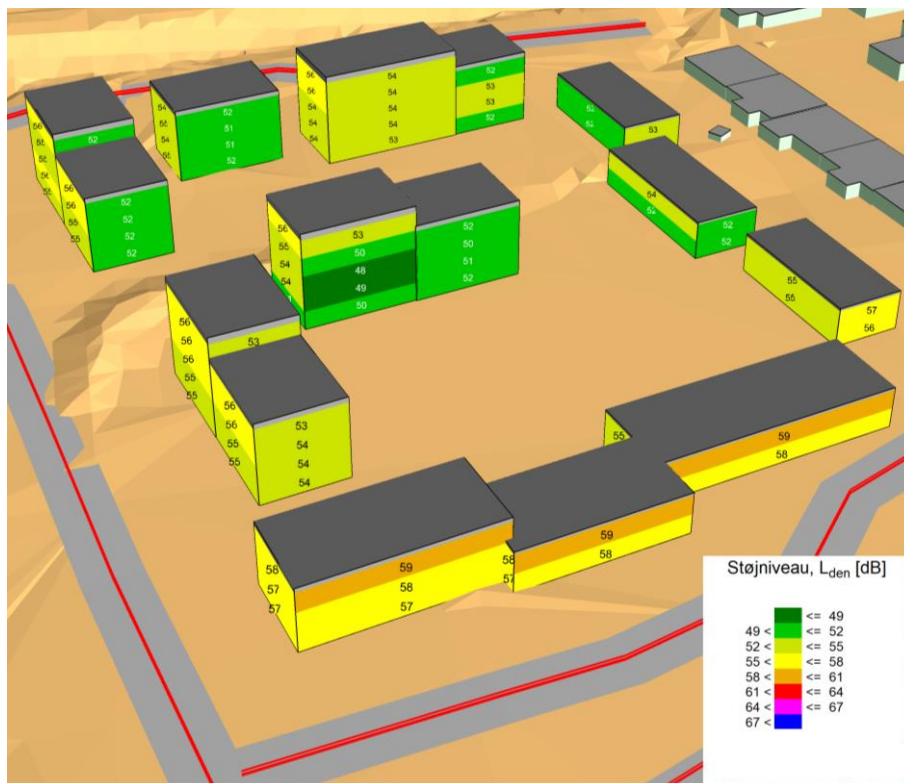


Figur 5: Vejtrafikstøj 1,5 m over terræn

Der er supplerende udført beregninger af vejstøjen på bebyggelsens facader.

Den beregnede vejtrafikstøj på bygningens mest udsatte facader fremgår på Figur 6. De beregnede værdier er angivet som L_{den} -værdier i frit felt.

Der beregnes en støjbelastning, L_{den} , på op til 59 dB på de mest udsatte facader – ud mod Jersie Strandvej. De vestvendte facader påvirkes af Køge Bugt Motorvejen på op til 57 dB.



Figur 6: Vejstøj på facader (set fra sydøst) vist som L_{den} i dB

2.3.2

Effekt af etablering af støjskærm langs Jersie Strandvej

Der er supplerende udført beregninger af vejstøjen ved etablering af 2 m høj støjskærm mod Jersie Strandvej langs matrikelskel, som vist på Figur 7.



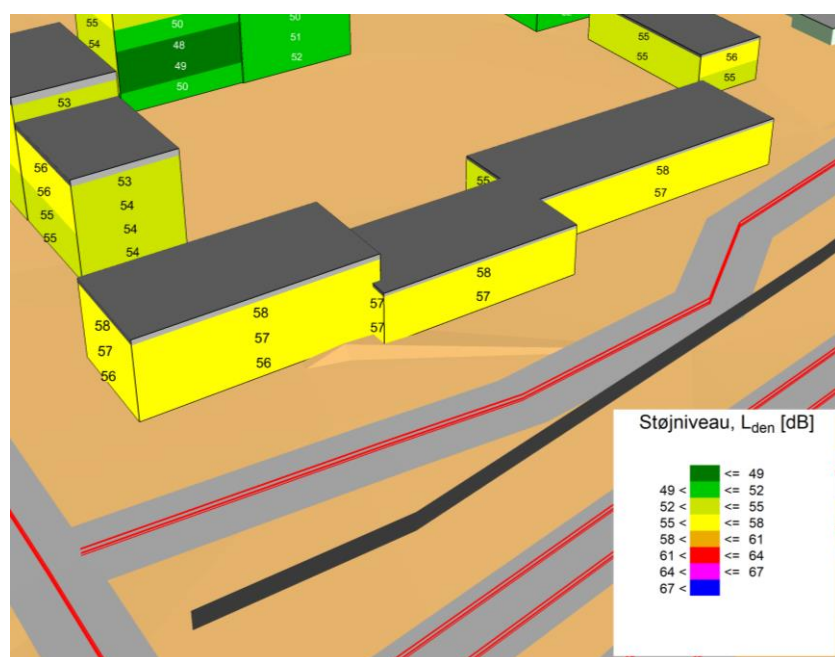
Figur 7: Illustration af oplæg til placering af støjskærm

Beregningerne viser, at støjbelastningen i området mellem bebyggelsen og støjskærmen dermed reduceres til ca. L_{den} 57 dB.



Figur 8: Vejtrafikstøj 1,5 m over terræn med 2,0 m høj støjskærm langs Jersie Strandvej

Ligeledes viser beregninger af støjen på facaderne, at støjskærmen vil medføre, at kravet om maksimalt 58 dB er sikret på facaderne.



Figur 9: Vejtrafikstøj på facader med 2,0 m støjskærm langs Jersie Strandvej vist som L_{den} i dB

2.3.3 Konklusion vedr. vejtrafikstøj

Uden støjafskærmende foranstaltninger beregnes der støjniveauer fra vejtrafikken på op til L_{den} 59 dB på bebyggelsens mest udsatte facader. For at sikre en overholdelse af maksimalt 58 dB i området – herunder på udearealer og på bebyggelsens facader kan der etableres ca. 2 m høj afskærmning langs Jersie Strandvej.

2.4 Beregning af jernbanestøj

Der er udført beregninger af støjuddbredelsen af jernbanestøj i området 1,5 m over terræn. Støjkonturerne er beregnet inkl. bidrag fra sidste lydrefleksion fra egen facade og kan derfor vise op til 3 dB for høje niveauer nær bygninger. De viste konturer kan derfor ikke direkte sammenlignes med støjgrænserne.

De viste talværdier udtrykker trafikstøjbelastningen vha. punkter foran bygningens facader beregnet i praktisk frit felt (dvs. uden sidste lydrefleksion fra egen facade). De viste talværdier kan derfor direkte sammenlignes med støjgrænserne.



Figur 10: Jernbanestøj 1,5 m over terræn

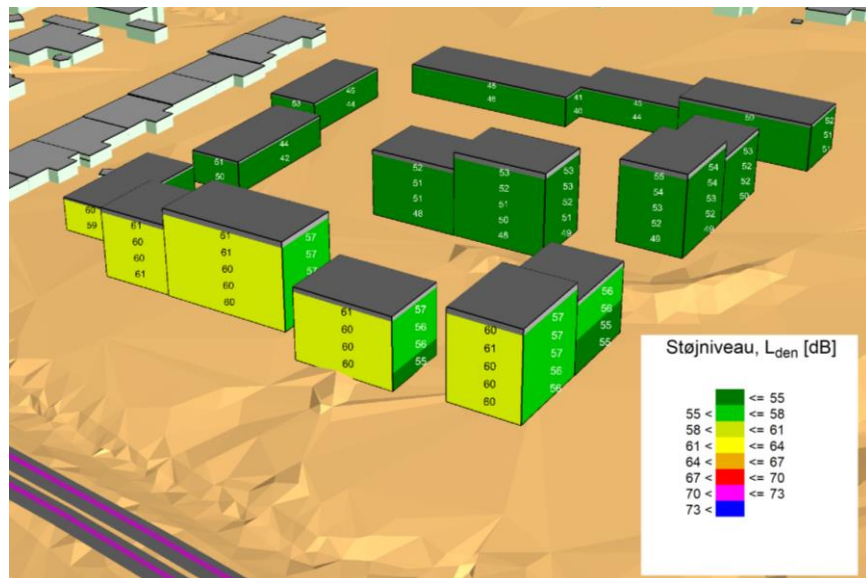
Som det fremgår af Figur 5, forventes Miljøstyrelsens krav om maksimalt 64 dB (overgangen mellem gul og orange farve) at være opfyldt i stort set hele området.

Der er supplerende foretaget beregninger af jernbanestøjen på facaderne.

Resultaterne er vist på Figur 11. Der beregnes en støjbelastning, L_{den} , på op til 61 dB på de mest udsatte facader.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 64 dB forventes dermed opfyldt på byggeriets facader samt på evt. tagterrasser.

Der beregnes maksimale støjniveauer fra forbigående tog på op til ca. $L_{A,max}$ 80 dB(A). Miljøstyrelsens grænseværdi på maksimalt 85 dB(A) betragtes dermed som opfyldt.



Figur 11: Støjbelastning fra jernbane på facader (set fra nordvest) vist som L_{den} i dB

2.4.1 Konklusion vedr. jernbanestøj

Der beregnes støjniveauer på op til L_{den} 60-61 dB på bebyggelsens mest udsatte facader og områder i terræn. Kravet om maksimalt L_{den} 64 dB betragtes dermed opfyldt i området.

Der beregnes maksimale støjniveauer på op til ca. $L_{A,max}$ 80 dB på de mest udsatte facader. Kravet om maksimalt $L_{A,max}$ 85 dB(A) betragtes dermed som opfyldt.

3 Støj fra virksomheder

3.1 Myndighedskrav

Ved planlægning for støjfølsom anvendelse tages udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj:

	Mandag-fredag Kl. 07.00-18.00 Lørdag Kl. 07.00-14.00	Mandag-fredag Kl. 18.00-22.00 Lørdag Kl. 14.00-22.00 Søn- og helligdag Kl. 07.00-22.00	Alle dage Kl. 22.00-07.00
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
Etageboligområder	50	45	40

Der er foretaget vurdering af støjen fra følgende virksomheder i området:

- Østsjælland's Camping-Center ApS (Jersie Strandvej 88).
- Titan Container A/S (Self Storage) (Cordozasvinget 3).
- Nordstrøm Handel A/S (Cordozasvinget 3)



3.2

Østsjælland's Camping-Center ApS

Virksomheden sælger og foretager reparation af campingvogne. Der er d. 10. januar 2023 foretaget besøg hos virksomheden, hvor der bl.a. er foretaget målinger af enkelte støjkloder.



Virksomheden oplyser:

- at der forekommer kørsel herunder med traktor samt håndtering af materiel på grunden i dagtimerne (ml. kl. 07-17).
- at der forekommer kørsel med 70-80 biler/vogne (til bl.a. reparation) om ugen.
- at virksomheden har en enkelt kompressor placeret i et skur udenfor.
- at virksomheden har åbent i weekenderne lørdag og søndag ml. kl. 10-16.

Der er udført beregninger af støjdbredelsen fra den oplyste drift, hvor følgende er forudsat:

- at der køres med traktor (tomgangskørsel inkluderet) på grunden 20 min. hver time ml. kl. 07-17 (160 min. i løbet af de mest støjende sammenhængende 8 timer).



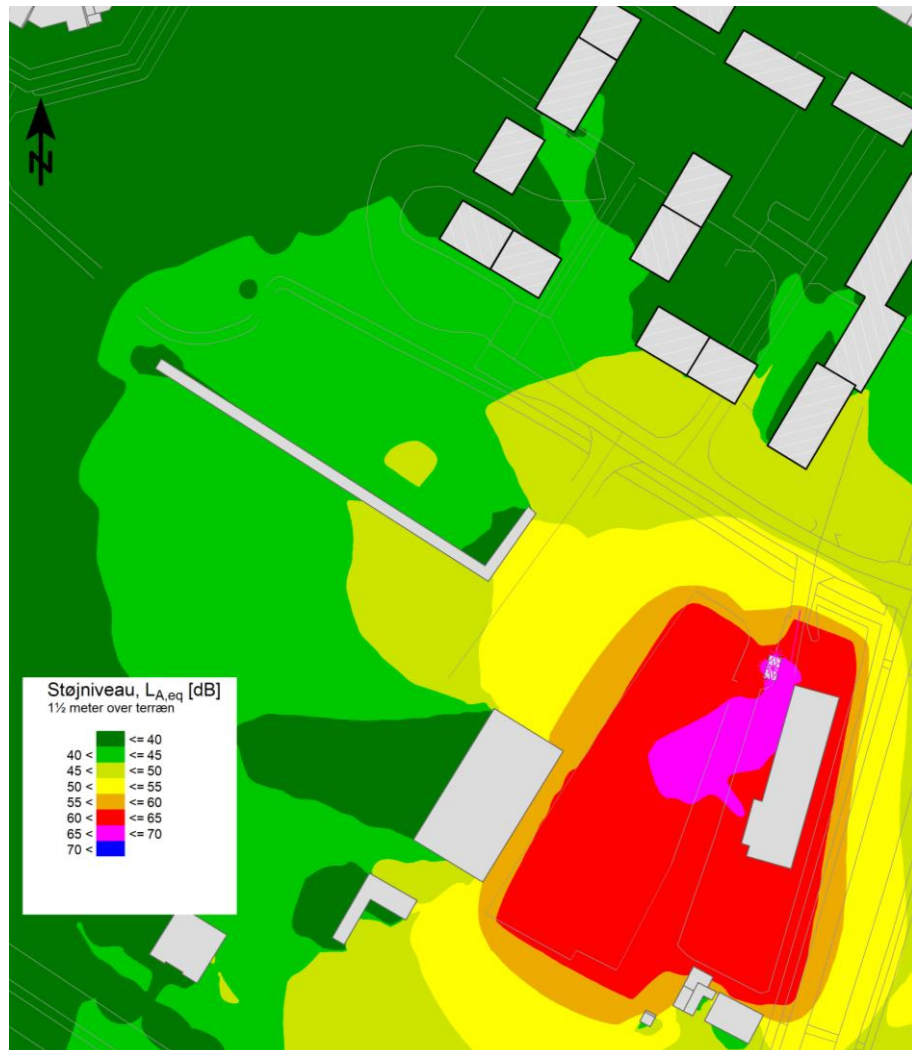
- der ankommer én lastbil, L_{WA} 97 dB(A) (Støj fra lastbiler. 2008. Rapport nr. 21 - 3. udgave. Miljøstyrelsens laboratorium for støj-målinger. DELTA. 4. juni 2015) på virksomhedens grund og kører med ca. 10 km/t hen til virksomhedens bygning, hvorefter den holder i tomgang i 1 minut inden motoren slukkes.
- Varer (reservedele, møbler mv.) aflæsses manuelt fra lastbil m. paralleløftere. (samlet lydeffektniveau, L_{WA} 91 dB(A) (Støj fra varelevering til butikker, Miljøprojekt Nr. 596 2001, Carl Bro - Acoutica/Miljøstyrelsen) og varighed ca. 20 min. for hele perioden)
- at kompressoren i skuret kører ca. 10 min hver time



- at 5 personbiler ankommer/forlader ejendommen i timen.
- at der ikke forekommer kørsel med traktor i weekenderne.
- at der ikke transmitteres nævneværdig støj fra værkstedet indendørs til omgivelserne.

Det forudsættes således, at der kun forekommer aktiviteter på virksomhedens areal i dagtimerne – ml. kl. 07-17.

Der beregnes en støjbelastning på $L_{Aeq,8t}$ 47 dB(A) på den mest udsatte facade af de fremtidige boliger.



Figur 12: Støjudbredelseskort 1,5 m over terræn fra Østsjælland's Camping-Center i dagperioden

Med ovenstående forudsætninger forventes støjgrænsen på maksimalt L_{Aeq} 50 dB(A) gældende for etageboligområde eller 55 dB(A) for etageboliger i områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse dermed overholdt for Østsjælland's Camping-Center.

Det vurderes ikke, at aktiviteterne indeholder støj med impulsagtig karakter eller rentoneindhold. Beregningsresultaterne er derfor ikke generkorrigeret for dette.

Støjbelastningen fra vejene i området fremstod ved besigtigelserne dominerende i projektområdet. Der registreredes en konstant baggrundsstøj på ca. 55 dB(A) under besigtigelserne.

3.3 Titan Containers A/S

Virksomheden udlejer containere til opbevaringsplads.

Området er besigtiget ad flere omgange (bl.a. d. 5. og 10. januar 2023). Der har ikke været nogen aktivitet i området under besigtigelserne. Det vurderes ikke, at aktiviteter fra virksomheden er specielt støjende. Støjkrav forventes opfyldt ved de fremtidige boliger.

3.4 Nordstrøm Handel A/S

Virksomheden forhandler pejsebrænde.

Der er d. 10. januar 2023 foretaget besøg af virksomheden, hvor der bl.a. er foretaget orienterende målinger af enkelte støjklinder.

Virksomheden oplyser:

- at der kan forekomme kørsel med lastvogne, varehåndtering med gaffeltruck, samt kørsel med personbiler i natperioden (ml. kl. 22-07).
- at der forekommer kørsel med lastvogne, varehåndtering med gaffeltruck, samt kørsel med personbiler i aftenperioden (ml. kl. 18-22).
- at der forekommer kørsel med ca. 5 lastvogne, konstant varehåndtering med gaffeltruck, samt kørsel med personbiler i dagperioden (ml. kl. 07-18).

Der er udført beregninger af støjudbredelsen fra den oplyste drift, hvor følgende forudsætninger er anvendt:

Mest støjende ½ time om natten (ml. kl. 22-07):

- Der ankommer én lastbil på virksomhedens grund og kører med ca. 10 km/t ind på den centrale del af ejendommen, hvorefter den holder i tomgang i 1 minut inden motoren slukkes.
- Efter pålæsning af lastvognen med en varighed på ca. 30 min. tændes motorerne igen, holder i tomgang i 1 minut, hvorefter lastvognen forlader området igen.
- Der forekommer kørsel med diesel-dreven gaffeltruck (kildestyrke L_{wA} målt til ca. 100 dB(A)) fordelt på hele virksomhedsgrunden, som læsser lastbilerne med en samlet varighed på 15 min. pr. ½ time.



- Der ankommer 2 personbiler på ejendommen.

Mest støjende time om aftenen (ml. kl. 18-22):

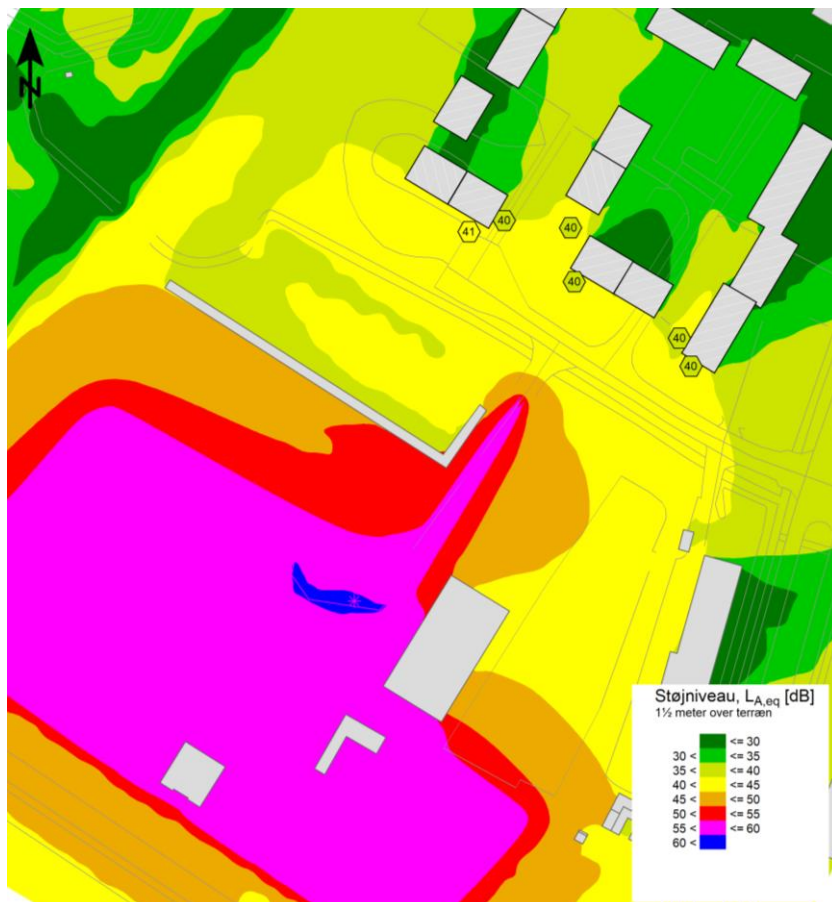
- der ankommer én lastbil på virksomhedens grund og kører med ca. 10 km/t ind på den centrale del af ejendommen, hvorefter den holder i tomgang i 1 minut inden motoren slukkes.
- Efter et kort ophold tændes motoren igen, holder i tomgang i 1 minut, hvorefter lastvognen forlader området igen.
- Der forekommer kørsel og håndtering af materiel med diesel-dreven gaffeltruck (kildestyrke L_{WA} målt til ca. 100 dB(A)) fordelt på hele virksomhedsgrunden i en samlet varighed på 30 min. pr. time
- 2 personbiler ankommer/forlader ejendommen.

Mest støjende sammenhængende 8 timer om dagen (ml. kl. 07-18):

- der ankommer én lastbil på virksomhedens grund i timen og kører med ca. 10 km/t ind på den centrale del af ejendommen, hvorefter den holder i tomgang i 1 minut inden motoren slukkes.
- Efter et kort ophold tændes motoren igen, holder i tomgang i 1 minut, hvorefter lastvognen forlader området igen.
- Der forekommer kørsel og håndtering af materiel med diesel-dreven gaffeltruck (kildestyrke L_{WA} målt til ca. 100 dB(A)) fordelt på hele virksomhedsgrunden i en samlet varighed på 30 min. pr. time
- 5 personbiler ankommer/forlader ejendommen i timen.

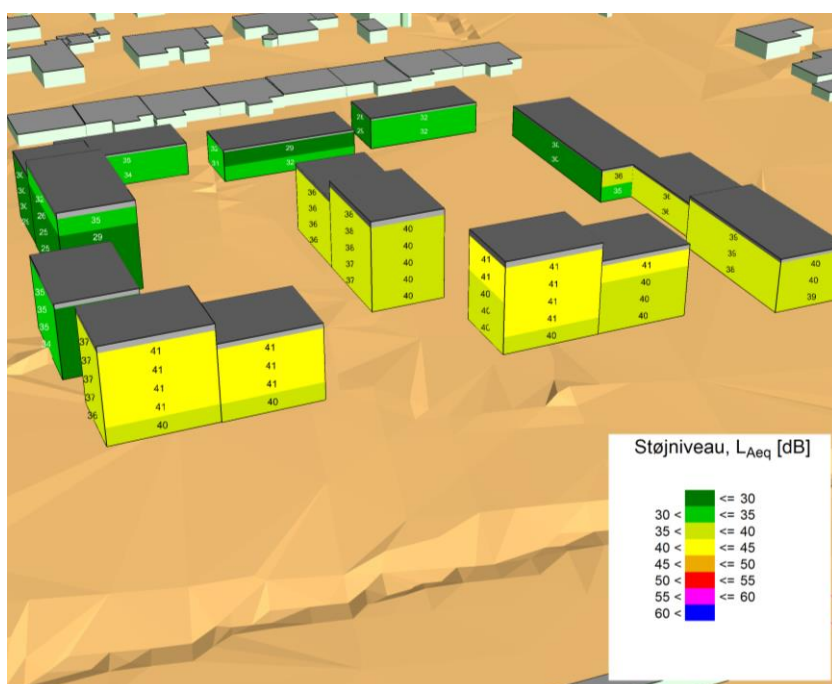
På Figur 13 er støjdbredelsen for det mest kritiske tidsrum, natten vist. Støjgrænsen på maksimalt 40 dB(A) fremgår som overgangen ml. gul – og grøn farve.

Værdierne indenfor sekskanterne udtrykker resultater af beregninger 1,5 m over terræn i frit felt 2-4 m fra de tilknyttede facaderne.



Figur 13: Støjudbredelse fra Nordstrøm 1,5 m over terræn i natperioden vist som $L_{Aeq\frac{1}{2}t}$ i dB

På projektets mest udsatte facade beregnes et støjniveau, $L_{Aeq,0,5t}$, på 41 dB(A).



Figur 14: Støj fra Nordstrøm på bebyggelsens facader i natperioden (set fra vest)

Håndtering af brænde på paller med gaffeltrucks indeholder ikke umiddelbart støj med tydelige hørbare toner eller impulser. Det vurderes heller ikke, at enkelte hændelser som f.eks. dørmæk fra en bil i en afstand på over 100 m fra bebyggelsen vil blive tydeligt hørbare i forhold til den øvrige baggrundsstøj i området. Til sammenligning vurderes baggrundsstøjen fra Køge Bugt Motorvejen at være ca. 45 dB(A) om natten.

Der er derfor ikke medregnet evt. genetillæg på 5 dB fra virksomhedens aktiviteter.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på maksimalt 40 dB(A) om natten kan ikke helt forventes opfyldt ved de fremtidige boliger, hvis virksomheden kører med nuværende drift i natperioden.

I dag- og aftenperioden beregnes støjbelastningen på op til 41 dB(A). Støjgrænsen på hhv. 50 – og 45 dB(A) for disse tidsrum betragtes overholdt.

3.5 Støjdæmpende foranstaltninger

Da det ikke er muligt vha. simpel støjafskærmning i terræn at sikre, at Nordstrøms aktiviteter vil kunne overholde Miljøstyrelsens støjgrænse på maksimalt 40 dB(A) om natten på alle etager, er det besluttet at etablere ydre støjafskærmende foranstaltninger i bygningernes fulde højde på facaderne mod vest.

Effekten af en støjafskærmende glasskærm vil afhænge af, hvor åben den vil være. Den vil let kunne dimensioneres, så der vil kunne opnås en reduktion af støjniveauerne på de bagvedliggende facader på over 10 dB.

På denne måde vil det kunne sikres, at støjkravet vil kunne overholdes overalt.

3.6 Konklusion vedr. virksomhedsstøj

Østsjællandss Camping Center ApS:

Støjgrænserne forventes opfyldt fra virksomhedens drift ved de fremtidige boliger.

Titan Containers A/S:

Støjgrænserne forventes opfyldt fra virksomhedens drift ved de fremtidige boliger.

Nordstrøm Handel A/S:

I tilfælde, hvor virksomheden får kunder i natperioden, kan kravet om maksimalt 40 dB(A) i natperioden ikke forventes opfyldt.

Der beregnes overskridelser på op til 1 dB.

For at sikre en overholdelse af støjkravet etableres støjafskærmende foranstaltninger ved de mest udsatte facader.

4 Konklusion

Såfremt Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser gældende for vejtrafikstøj skal sikres opfyldt overalt, skal der etableres en ca. 2,0 m høj støj-skærm langs Jersie Strandvej. Uden etablering af støj-skærm beregnes overskridelser på 1 dB.

Miljøstyrelsens vejledende grænse for jernbanestøj kan forventes overholdt.

Ved aktiviteter i natperioden hos Nordstrøm Handel A/S, forventes ca. 1 dB overskridelser i forhold til Miljøstyrelsens vejledende nattegrænse for virksomhedsstøj på 40 dB(A).

For at sikre en overholdelse af støjkravet i forhold til virksomhedsstøj etableres støjafskærmende foranstaltninger ved de mest udsatte facader.

Charlottenlund, d. 12. juni 2023

Hallur Johannessen