

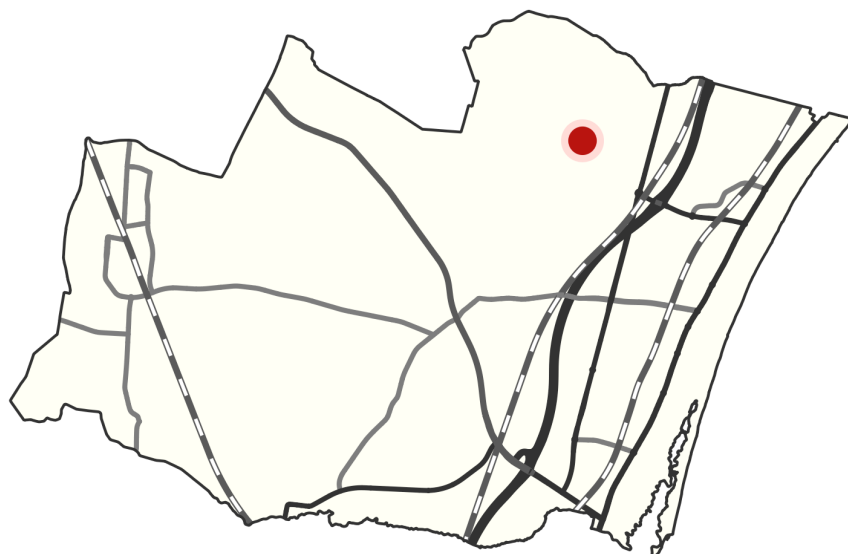
Lokalplan 693.3 Karlstrup Landsby

Forslag i høring fra den 6. oktober 2026 til den 1. december 2026.



Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 og lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

§1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

1.1

at det sammenhængende bevaringsområde omkring landsbyens centrale vej- og bystruktur fastholdes og understøttes, og at landsbyens kulturhistoriske betydning sikres ved udpegning af bevaringsværdig bebyggelse, jf. §§ 2.4-2.5.

1.2

at ny bebyggelse og ændringer af eksisterende bebyggelse får en arkitektonisk udformning og et materiale- og farvevalg, som er tilpasset landsbymiljøet og den enkelte ejendom.

1.3

at gårde i delområde III kan omdannes til boligformål, forudsat at ny bebyggelse og ændringer af eksisterende bebyggelse får en arkitektonisk udformning og et materiale- og farvevalg, som er tilpasset den enkelte ejendoms karakter. Ligeledes skal de ubebyggede arealer indrettes, så de understøtter den karakter som er karakteristisk for landsbymiljøet.

Redegørelse til § 1.3

Formålsbestemmelsen giver mulighed for at gårde i delområde III (se kortbilag 2) kan omdannes til boligformål, samtidig med at landsbyens karakter og kulturhistoriske struktur fastholdes. Gårdene i landsbyen er kendetegnet ved en traditionel bygningsstruktur og materialevalg, som tilsammen bidrager til landsbymiljøet særlige identitet.

Ny bebyggelse og ændringer af eksisterende skal derfor udformes med respekt for den enkelte ejendoms arkitektoniske karakter. Dette indebærer, at proportioner, bebyggelsesstruktur, tagformer og detaljering tilpasses den eksisterende bebyggelse, og at materiale- og farvevalg fremstår som en naturlig del af ejendommens helhed.

Dertil skal ubebyggede arealer indrettes, så de understøtter den karakter, der er typisk for landsbymiljøet. Det betyder, at gårdrum, opholdsarealer, beplantning, hegn og belægninger skal udformes så det historiske gårdmiljø fastholdes.

Bestemmelsen understreger, at omdannelse til boligformål ikke alene er en anvendelsesændring, men en udvikling, der skal ske med respekt for områdets arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier.

1.4

at bevare større træer og sammenhængende beplantning i landsbyen samt at sikre, at overgangen mellem landsbyen og det åbne land fastholder et grønt udtryk, jf. §§ 9.3-9.7.

§2 Område og zonestatus

2.1

Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler: 3b, 3c, 4a (del), 4ak, 4ar, 4aq, 4k, 4l (del), 4n, 4z, 4æ, 4ø, 6a, 6aa, 6ab, 6ac, 6ad, 6af, 6ai, 6ak (del), 6d, 6n, 6o, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6u, 6v, 6x, 6y, 6z, 6æ, 7a, 7af, 7ag, 7c, 7e, 8a, 8c, 8d, 8e, 9a (del), 23, 24a, 24b, 25a, 27, 28a, 29a, 29b, 30, 33b, 34a, 34b, 35, 36a, 40, 42.

Hertil omfatter lokalplanområdet vejmatrriklerne 6ae, 7ai, 52a, 52b, 52c, 52d, 52e, 7000c (del), 7000d, 7000e (del), 7000f (del), 7000g (del), 7000h, alle af Karlstrup By, Karlstrup samt de matrikler der efter den endelige lokalplans vedtagelse udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone. Zonestatus forbliver uændret.

2.3

Bonusvirkning

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser (bonusvirkning) inden for lokalplanområdet for følgende forhold, som efter planlovens § 35, stk. 1, normalt ville kræve en landzonetilladelse. Disse forhold er udtrykkeligt reguleret i denne lokalplan og omfatter følgende:

- placering, omfang og proportioner af ny bebyggelse og tilbygning i hele lokalplanområdet (ikke bevaringsværdig bebyggelse) skal ske i overensstemmelse med lokalplanens §§ 6.1 – 6.5 og §§ 7.2 – 7.15.
- udseende på eksisterende, ny bebyggelse og tilbygning i lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med lokalplanens §§ 8.2 – 8.25.
- ombygning og på anden vis ændring af samt tilbygning på udpeget bevaringsværdig bebyggelse skal ske i overensstemmelse med lokalplanens § 7.1, § 8.1, §§ 8.9 – 10 og §§ 8.14 – 15, § 8.17, § 8.21 og § 8.23.
- udstykning på følgende matrikler; matr.nr. 9a, matr.nr. 6a, matr.nr. 4l, matr.nr. 24b og matr.nr. 4aq, skal ske i overensstemmelse med de betingelser der fremgår i §§ 4.1 – 4.4.
- eksisterende bygninger på Bygaden 3, matr.nr. 9a og Bygaden 11, matr.nr. 6a, må anvendes til boligformål i overensstemmelse med de betingelser der fremgår af § 3.4, § 4.4, §§ 7.13 - 7.14 og §§ 9.8 – 9.9.
- ubebyggede arealer på Bygaden 3, matr.nr. 9a, skal, når ejendommen overgår til boligformål, overgå til grønne rekreative formål og parkeringsformål jf. § 7.13.
- ubebyggede arealer på Bygaden 11, matr.nr. 6a, skal, når ejendommen overgår til boligformål, overgå til grønne rekreative formål og parkeringsformål jf. § 7.14.
- ubebyggede arealer på Bygaden 13, matr.nr. 4l, skal opretholdes i overensstemmelse med de betingelser der fremgår af § 7.15.
- bevaring af beplantning skal ske i overensstemmelse med lokalplanens §§ 9.3 – 9.7.
- regulering af belysning skal ske i overensstemmelse med lokalplanens § 9.9
- regulering af oplag af køretøjer m.m. skal ske i overensstemmelse med lokalplanens § 9.10
- regulering af opførelse af minivindmøller, m.m. skal ske i overensstemmelse med lokalplanens § 10.3
- regulering af ubebyggede arealer skal ske i overensstemmelse med lokalplanens §§ 7.13 – 7.15 og §§ 9.1 - 9.10

Redegørelse til § 2.3

Lokalplanen har bonusvirkning for ejendomme inden for lokalplanområdet, der er beliggende i landzone. Det betyder, at forhold, som er udtrykkeligt reguleret i lokalplanens bonusvirkning, kan realiseres uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 5, mens øvrige forhold fortsat er omfattet af planlovens §§ 34-38. Lokalplanens bonusvirkning forudsætter, at det klart og specifikt fremgår, hvilke bestemmelser der træder i stedet for en landzonetilladelse.

Bevaringsområde

Med lokalplanen udpeges et bevaringsområde, som fremgår af kortbilag 3 og omfatter følgende matrikler: 4k, 4l (del), 4n, 4ak, 6a, 6d, 6o, 6p, 7a, 7c, 8a, 8c, 8e, 9a (del), 23, 24a, 25a, 27, 28a, 29a, 29b, 30, 33b, 34a, 36a, 40, 42, 52d, 52e alle er af Karlstrup by, Karlstrup.

Redegørelse til § 2.4

Det udpegede bevaringsområde i Karlstrup Landsby er centreret om Bygaden, Krogen og Strædet samt Brændmosevej, Kalkværksvej og Højagervej og en stor del af landsbyens bevaringsværdige bygninger er placeret indenfor bevaringsområdet. Udpegningen af bevaringsområdet er med til at fastholde landsbyens særlige kulturhistorie og bevaringsværdi i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelse § 1.1.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der specifikt gælder for bebyggelse indenfor bevaringsområdet, med det formål at fastholde det eksisterende landsbymiljø ved at fastholde bebyggelsens struktur, placering og udtryk.

2.5

Bevaringsværdige bygninger

Med lokalplanen udpeges bevaringsværdige bygninger, som fremgår af kortbilag 3 og i listen nedenfor:

Adresse	Matrikel nr.	SAVE-værdi
Brændmosevej 8	30 Karlstrup By, Karlstrup	4
Bygaden 1	8a Karlstrup By, Karlstrup	3
Bygaden 3	9a Karlstrup By, Karlstrup	3
Bygaden 8	42 Karlstrup By, Karlstrup	3
Bygaden 10	40 Karlstrup By, Karlstrup	2
Bygaden 11	6a Karlstrup By, Karlstrup	2
Bygaden 13A og 13B	4l (del) Karlstrup By, Karlstrup	3
Kalkværksvej 2	25a Karlstrup By, Karlstrup	2
Kalkværksvej 4A	4n Karlstrup By, Karlstrup	2
Krogen 3	29a Karlstrup By, Karlstrup	3
Krogen 5	7a Karlstrup By, Karlstrup	2
Krogen 7	33b Karlstrup By, Karlstrup	2

Krogen 13	34a Karlstrup By, Karlstrup	3
Strædet 5	23 Karlstrup By, Karlstrup	2
Strædet 7	24a Karlstrup By, Karlstrup	2

Redegørelse til § 2.5

Landsbyens bevaringsværdige bygninger rummer en stor værdi for den kulturhistoriske fortælling om landsbymiljøet som helhed. Den bevaringsværdige bebyggelse er udpeget ved en SAVE-registrering (2025) - en metode til kortlægning og registrering af bygningers bevaringsværdi. Bygningerne vurderes på en skala fra 1-9, hvor 1 repræsenterer den højeste bevaringsværdi. I lokalplanen er der udpeget bygninger med bevaringsværdi 1-4. Du kan læse mere om baggrunden for udpegningen af bevaringsværdige bygninger i [redegørelsen](#) samt se, hvad der bl.a. gælder for den enkelte bevaringsværdige bygning i lokalplanens § 7.1 og § 8.1 samt i bilag 6. I bilag 5 kan du finde SAVE-registreringen af den enkelte udpegede bygning.

Bemærk, at udpegningen af bevaringsværdige bygninger ikke nødvendigvis omfatter hele den samlede ejendom men enkelte bygninger. Dette fremgår af kortbilag 3.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanen opdeles i delområderne I - IV som vist på kortbilag 2.

Redegørelse til § 3.1

Det udpegede bevaringsområde, jf. § 2.4 og kortbilag 3, dækker en del af delområde I, III og IV. For den del af delområderne, som er omfattet af det udpegede bevaringsområde, kan der gælde specifikke bestemmelser for bebyggelsen og dens placering. Dette er angivet nærmere i de enkelte bestemmelser.

Inden for lokalplanområdet kan der i boligerne drives erhvervsvirksomhed i form af liberalt erhverv, som almindeligvis udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig uden fremmed medhjælp i form af ansatte medarbejdere. Der er dog mulighed for medhjælp i form af regnskabsassistance, rengøring o.lign.
- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at karakteren af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende naboer,

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, udover hvad der er plads til på den pågældende ejendom/parcel.

Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.2

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

3.3

Delområde II (matr.nr. 8d) må kun anvendes til offentligt formål i form af rekreativt område.

3.4

Delområde III fastsætter anvendelsen for tidligere landbrugsejendomme der omdannes til tæt-lav boliger i overensstemmelse med § 1.3, § 4.4 og §§ 7.13 - 7.14.

Landbrugsejendomme i delområde III, må fortsat anvendes til landbrugsformål. Anvendelsen må opretholdes, indtil ejendommene omdannes til boligformål.

Omdannelse til boligformål forudsætter, at landbrugsdriften på ejendommen ophører. Landbrugsjord beliggende uden for lokalplanens afgrænsning skal i den forbindelse frastykkes ejendommen.

Der må ikke drives erhverv fra området, bortset fra hvad der er tilladt i henhold til den enhver tid gældende kommuneplans retningslinjer.

3.5

Delområde IV må kun anvendes til rekreativt område i form af golfbaneanlæg med tilhørende klub- og servicefaciliteter samt bevaringsværdig beplantning.

Fællesbestemmelser for hele lokalplanområdet

3.6

Hele lokalplanområdet må anvendes til regnvands- og klimaanlæg, herunder anlæg til håndtering, forsinkelse, nedsivning og afledning af overfladevand.

3.7

Inden for lokalplanområdet må der etableres butikker med et samlet bruttoetageareal på højst 250 m². Den enkelte butik må ikke overstige 250 m² bruttoetageareal.

Redegørelse til § 3.7

Kommuneplan 2025 giver mulighed for etablering af butikker med et samlet bruttoetageareal på op til 250 m² inden for

landsbyafgrænsningen i Karlstrup Landsby. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for detailhandel.

Det maksimale butiksareal kan være begrænset af lokalplanens øvrige bestemmelser, herunder krav til parkering, bebyggelsesprocent, opholds- og friarealer.

Gårdbutikker på eksisterende gårde i landzone administreres fortsat efter planlovens landzonebestemmelser jf. §§ 34 - 38, og indgår derfor ikke i opgørelsen over kvadratmeter til butikker.

3.8

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

Redegørelse til § 3.8

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](#)). Denne plan kan efter lokalplanens vedtagelse aflyses for det område, som lokalplanen dækker.

3.9

Inden for lokalplanens område kan der opføres tekniske anlæg til områdets forsyning efter tilladelse af Solrød Kommune. Det tekniske anlæg skal udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§4 Udstykning

4.1

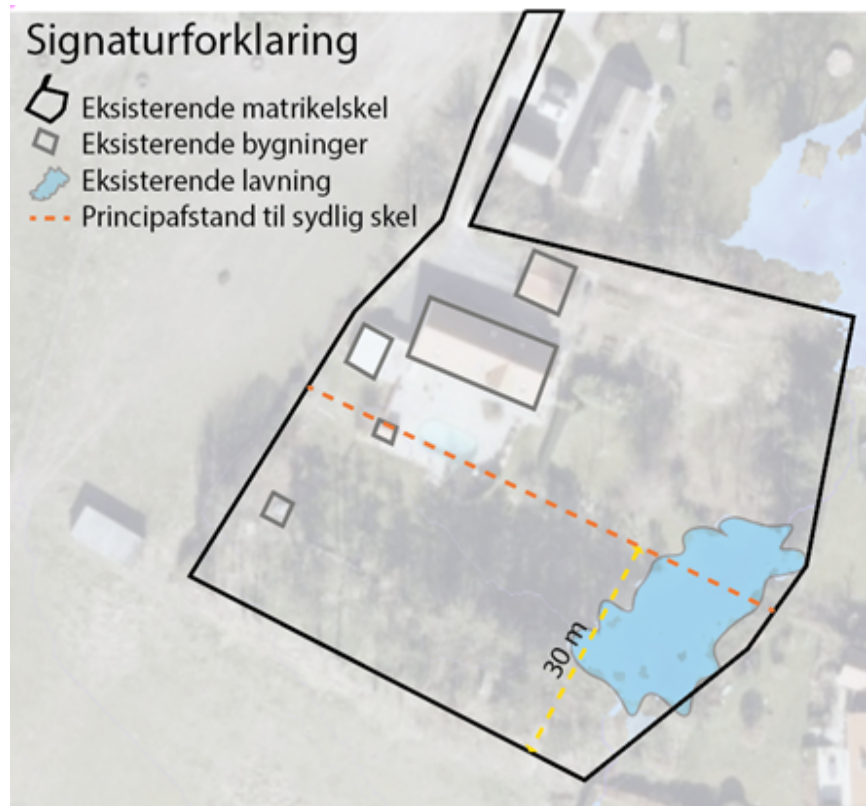
Strædet 9

Matr. nr. 24b må udstykke en ny grund med en mindste grundstørrelse på 1000 m².

Eksisterende byggelinje på 30 m fra det sydlige skel fastholdes for at sikre, at den eksisterende naturlige lavning i den sydlige del af matriklen bibeholdes (se figur nr. 1).

Lavningen (se figur nr. 1) og de naturlige strømningsveje skal bevares. Terrænregulering og ændringer af lavningen må kun ske i overensstemmelse med § 9.1 og efter de tilladelser, der måtte være nødvendige efter anden lovgivning, herunder Vandløbsloven.

Ny bebyggelse skal følge bestemmelser for delområde I.



Figur nr. 1: Skitserer eksisterende lavning samt byggelinjen på 30m fra det sydlige skel, jf. § 6.1.

Redegørelse til § 4.1

Den naturlige lavning i den sydøstlige del af matr. nr. 24b fungerer som en del af områdets naturlige afvandingssystem. Ved større nedbørshændelser modtager lavningen overfladevand fra højere beliggende arealer nord for matriklen, hvorefter vandet ledes videre mod syd ad de eksisterende naturlige strømningsveje.

For at bevare lavningens hydrauliske funktion og områdets naturlige afstrømningsforhold fastholdes den eksisterende byggelinje på 30 m fra det sydlige skel. Byggelinjen gælder både den eksisterende ejendom og en eventuel ny ejendom udstykket fra matr. nr. 24b. Selve udstykningen må ske over byggelinjen.

Ændringer af lavningen eller de naturlige strømningsveje kan påvirke afvandingen af omkringliggende ejendomme. Det følger af vandløbslovens § 6, at ingen uden vandløbsmyndighedens tilladelse må ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme. Lokalplanens bestemmelser understøtter derfor bevarelsen af de eksisterende terræn- og afvandingsforhold.

4.2

Bygaden 13A og 13B

Matr.nr. 4l må udstykkes til to selvstændige ejendomme med én bolig på hver ejendom i overensstemmelse med §7.15.

Udstykningen af de to boliger skal ske med lodret lejlighedsskel i eksisterende bevaringsværdig bebyggelse med tilhørende privat

udeareal til hver bolig jf. § 7.15.

Mindste grundstørrelse for boligen Bygaden 13 B skal være på 600 m².

Redegørelse til § 4.2

Bygaden 13A og 13B har gennem længere tid været indrettet og anvendt som to boliger med ejerskab som ideelle anparter. Lokalplanen giver mulighed for, at de to boliger kan udstykkes til selvstændige ejendomme med lodret skel gennem den eksisterende bebyggelse.

Udstykningen ændrer ikke på gårdanlæggets bevaringsmæssige status eller på kravet om, at den firelængede gård fortsat skal fremstå som én samlet arkitektonisk og kulturhistorisk helhed. De private udearealer skal derfor indpasses med respekt for gårdrummet og de sammenhængende ubebyggede arealer, jf. § 7.15.

Mindstegrundstørrelsen for Bygaden 13B fastsættes til 600 m² for at sikre et hensigtsmæssigt privat udeareal og samtidig fastholde gårdens samlede struktur og karakter.

4.3

Kalkværksvej 1B

På matr. nr. 4aq kan den eksisterende sammenbyggede boligbebyggelse udstykkes til to selvstændige ejendomme med én bolig på hver ejendom. Udstykningen skal ske med skel gennem den eksisterende bebyggelse som vist principielt på figur 2. Hver ejendom skal have en grundstørrelse på mindst 730 m².

Den eksisterende sammenbyggede bebyggelse skal opretholdes som én samlet bygningsmæssig helhed. Den ene del af bebyggelsen må ikke nedrives uafhængigt af den anden.

Ved nedrivning af den eksisterende sammenbyggede bebyggelse bortfalder muligheden for dobbelthus. Hele bebyggelsen skal i så fald nedrives, og ny boligbebyggelse skal opføres som åben-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for delområde I.



Figur 2: Princip for mulig udstykning af matr. nr. 4aq med skel gennem den eksisterende sammenbyggede bebyggelse.

Redegørelse til § 4.3

På matr. nr. 4aq ligger, pr. 2026, en eksisterende sammenbygget boligbebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for at udstykke til to selvstændige ejendomme. Muligheden er alene knyttet til den eksisterende bebyggelse og giver ikke en generel mulighed for opførelse af dobbelthuse i delområde I.

For at fastholde bebyggelsen som én samlet bygningsmæssig helhed kan den ene boligdel ikke nedrives uafhængigt af den anden. Hvis den eksisterende bebyggelse ønskes erstattet, skal hele bebyggelsen nedrives, og eventuel ny boligbebyggelse skal opføres som åben-lav i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for delområde I.

Kravet om en mindste grundstørrelse på 730 m² for hver ejendom skal sikre, at udstykningen sker under hensyn til områdets eksisterende bebyggelsesstruktur og landsbykarakter.

4.4

Landbrugsejendomme inden for delområde III må udstykkes matrikulært ved ændret anvendelse til boligformål. I den forbindelse skal landbrugsjord, der er beliggende uden for lokalplanens afgrænsning, frastykkes ejendommen, jf. § 3.4.

Ved ombygning eller genopførelse af eksisterende længer, der sammen med stuehuset udgør den oprindelige tre- eller firelængede gård, kan der ske matrikulær udstykning af boliger med lodret lejlighedsskel med eventuel tilhørende privat udeareal til hver bolig, jf. §§ 7.13 - 7.14. Fælles ubebyggede arealer og gårdspladser skal tilskødes de enkelte grundejerforeninger, jf. § 14.1.

4.5

Der kan ske udstykning til tekniske anlæg jf. § 3.9. Derudover må der ikke ske yderligere udstykning.

§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold

5.1

Ved udstykning af nye ejendomme eller ændringer af eksisterende overkørsler, skal vejforholdene godkendes af Solrød Kommune.

5.2

På veje og stier må kun anvendes asfalt, grus, granitbrosten eller lignende belægningssten.

Gårdspladser i delområde III må kun belægges med perlesten, granitskærver og brosten el. lign.

Redegørelse til § 5.2

Belægninger på veje, stier og gårdspladser har betydning for oplevelsen af Karlstrup Landsbys kulturhistoriske miljø. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om materialevalg, så belægninger tilpasses landsbyens karakter.

For gårdspladserne i delområde III stilles særlige krav, da gårdspladsen er et vigtigt element i oplevelsen af de traditionelle gårdanlæg. Ved omdannelse til boligformål skal gårdspladserne derfor fortsat fremstå som sammenhængende gårdrum med en enkel og landsbypræget materialeholdning.

5.3

Ved udstykning af nye ejendomme skal parkeringsforholdene godkendes af Solrød Kommune.

Redegørelse til § 5.3

Parkeringsnormen i Solrød Kommune er fastsat i [kommuneplanens generelle rammer](#).

5.4

Fartdæpende foranstaltninger skal udføres i materialer, der understøtter det kulturhistoriske miljø.

Redegørelse til § 5.4

Hvis der etableres fartdæpende foranstaltninger, som for eksempel trafikgener på vejen skal der bruges materialer der ikke er fremmede i landsbymiljøet. For eksempel skal der bruges granitkantsten frem for betonkantsten.

§6 Byggelinjer

6.1

Der er udlagt byggelinje langs Vestergade på 5 m målt fra vejskel.

Redegørelse til § 6.1

Byggelinjen langs Vestergade fastlægges med henblik på at fastholde den eksisterende bebyggelsesstruktur, hvor den primære bebyggelse er placeret tilbagetrukket fra vejen. Byggelinjen fastsættes 5 m fra vejskel og viderefører princippet i lokalplan 693.2, hvor byggelinjen var fastlagt 10 m fra vejmidten.

6.2

I bevaringsområdet, jf. kortbilag 3, gælder følgende for placering af primær bebyggelse:

- Ny primær bebyggelse til erstatning for eksisterende primær bebyggelse skal placeres med samme afstand til vejskel som den bebyggelse, der erstattes.
- Ny primær bebyggelse, som ikke erstatter eksisterende bebyggelse, skal placeres mindst lige så langt fra vejskel som den eksisterende primære bebyggelse på ejendommen, dog mindst 5 m fra vejskel.

Redegørelse § 6.2

Det udpegede bevaringsområde (se § 2.4 og kortbilag 3) er centreret langs Bygaden, Krogen og Strædet samt Brændmosevej, Kalværksvej og Højagervej. Her er bebyggelsens primære placering langs vejene med til at underbygge og styrke landsbyens kulturhistoriske betydning og landsbymiljø. Derfor skal ny bebyggelse og småbygninger placeres således, at de tilpasser sig den samlede bebyggelsesstruktur langs byvejene. Der kan dog gives mindre lempelser ift. bebyggelse, der ligger helt op ad vejskel, såfremt denne placering kan medføre gener.

6.3

Ny bebyggelse på matr.nr. 24b samt eventuel ny matrikel udstykket herfra skal placeres mindst 30 m fra det sydlige skel for at sikre, at den eksisterende naturlige lavning i den sydlige del af matriklen bibeholdes, se figur 1 og § 4.1.

6.4

Ny bebyggelse på matr. 4ar og 4aq samt eventuelle nye matrikler udstykket herfra skal placeres mindst 12,5 m fra vejskel mod Kalkværksvej.

6.5

Langs øvrige veje og stier, hvor der ikke gælder en særlig byggelinje efter §§ 6.1-6.4, må ny bebyggelse ikke placeres nærmere vej- eller

stiskel end 2,5 m.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

For den udpegede bevaringsværdige bebyggelse og for bebyggelse, der ligger inden for bevaringsområdet, kan der gælde særskilte bestemmelser. Dette er tydeligt angivet under de enkelte bestemmelser.

7.1

Udpeget bevaringsværdig bebyggelse

Bevaringsværdige bygninger, som er udpeget i § 2.5 og på kortbilag 3, må ikke nedrives, ombygges eller på anden vis ændres i deres ydre fremtræden uden tilladelse fra Solrød Kommune.

Ved genopførelse skal bygningen placeres samme sted og med samme afstand til vej som den oprindelige bebyggelse.

Redegørelse til § 7.1

Den bevaringsværdige bebyggelse fastholdes for at understøtte landsbyens kulturhistoriske betydning, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.1. Den bevaringsværdige bebyggelse underlægges en kompetencenorm, hvilket betyder, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden forudgående tilladelse fra Solrød Kommune, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21. Dette gælder alle udvendige bygningsændringer, herunder også renoveringer der ikke kræver byggetilladelse som f.eks. udskiftning af vinduer. Solrød Kommune kan afslå eller tillade det ansøgte, og derved foretage enkeltsagsbehandling. En eventuel tilladelse skal betragtes som en dispensation og følger samme procedure (det vil sige konkret administrativ vurdering, naboorientering efter planlovens § 20 og efterfølgende afgørelse med klageadgang til Planklagenævnet).

Ansøgning om bygningsændringer behandles efter lokalplanens bestemmelser og vurderes med afsæt i SAVE-registreringen fra 2025 af den pågældende bygnings oprindelige udtryk og byggestil. I bilag 5 kan der læses mere om grundlaget for udpegningen af den bevaringsværdige bebyggelse, og i bilag 6 kan der læses mere om byggestilene 'Hedebostil' og 'Bedre Byggeskik'. Bilag 5 og 6 anvendes også i kommunens behandling af ansøgninger.

Når den bevaringsværdige bebyggelse skal energirenoveres, bør der ske en afvejning af bygningsreglementets energikrav og hensynet til kulturarv (se bilag 5). Der kan hentes inspiration i [Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger](#).

Bebyggelsesprocenter

7.2

I delområde I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for den enkelte ejendom inklusiv den del af matriklen, der er udlagt til vej.

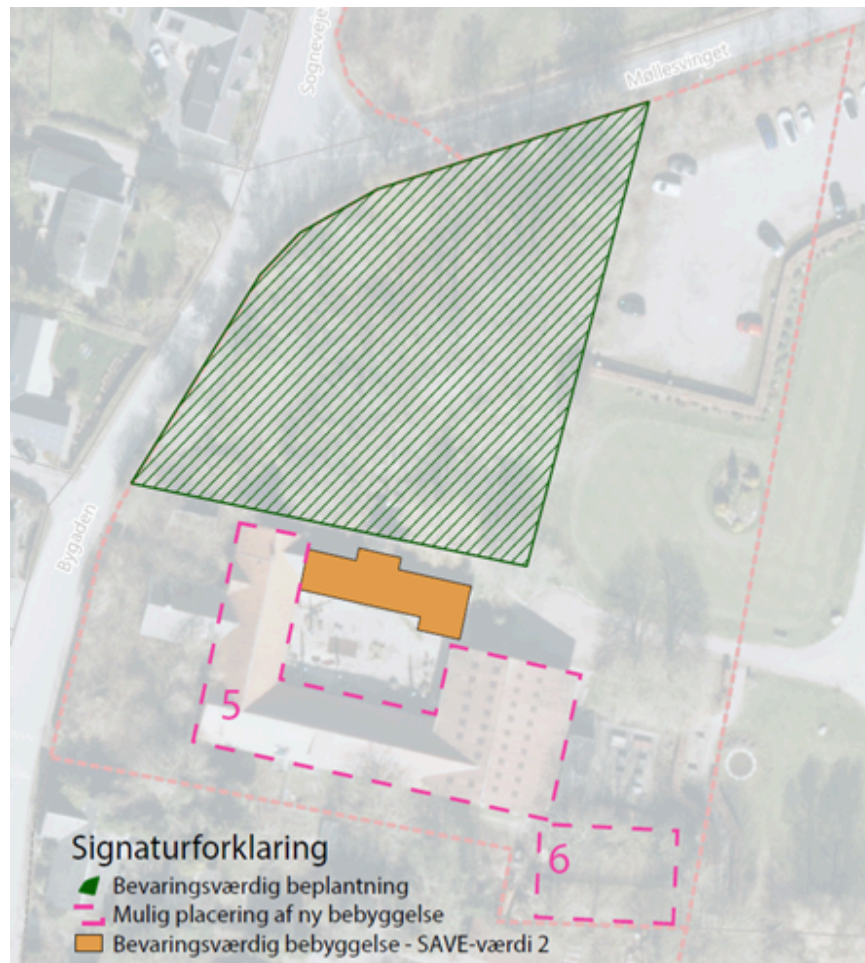
7.3

I delområde III må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte matrikel indenfor lokalplanens afgrænsning.

7.4

For Solrød Golfklub i delområde IV, matr.nr. 8a Karlstrup By, Karlstrup, gælder det, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 for den enkelte matrikel indenfor lokalplanens afgrænsning.

Endvidere gælder det, at ny bebyggelse kun må opføres indenfor de markerede byggefelter 5 og 6, se nedenstående principskitse (figur 3) og kortbilag 4.



Figur 3: Principskitse over Solrød Golf med bevaringsværdig bebyggelse (stuehus), bevaringsværdig beplantning samt byggefelter til mulig placering af ny bebyggelse.

Redegørelse til § 7.4

Solrød Golf udgør et større grønt og rekreativt område i den østlige del af Karlstrup Landsby og danner overgang mellem landsbyens bebyggelse og det omkringliggende åbne landskab.

Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse til golfklubbens funktioner inden for de afgrænsede byggefelter 5 og 6. Byggefelterne omfatter eksisterende bebyggelse, som ikke er udpeget som bevaringsværdig. Den eksisterende bebyggelse inden for byggefelterne kan nedrives og erstattes af ny bebyggelse. Herved

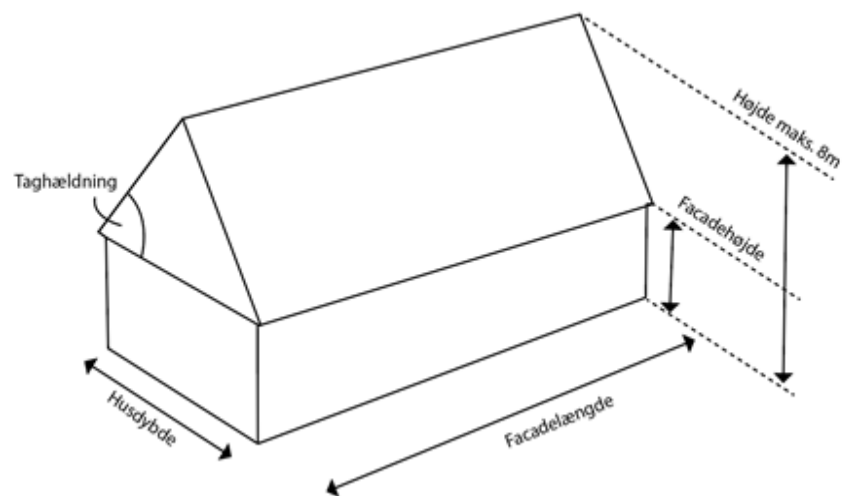
gives mulighed for at forny og udvikle golfklubbens bygningsmasse på de allerede bebyggede dele af ejendommen, uden at ny bebyggelse spredes til de omkringliggende grønne og ubebyggede arealer.

Afgrænsningen af byggefeltene skal samtidig sikre hensyn til det bevaringsværdige stuehus og den bevaringsværdige beplantning og understøtte, at Solrød Golf fortsat fremstår som et overvejende grønt og rekreativt område i sammenhæng med landskabet omkring Karlstrup Landsby jf. §1.5.

Nybyggeri

7.5

I hele lokalplanområdet skal ny boligbebyggelse opføres som længehus, jf. nedenstående principtegning, i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage og en maksimal højde på 8 m. målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune.



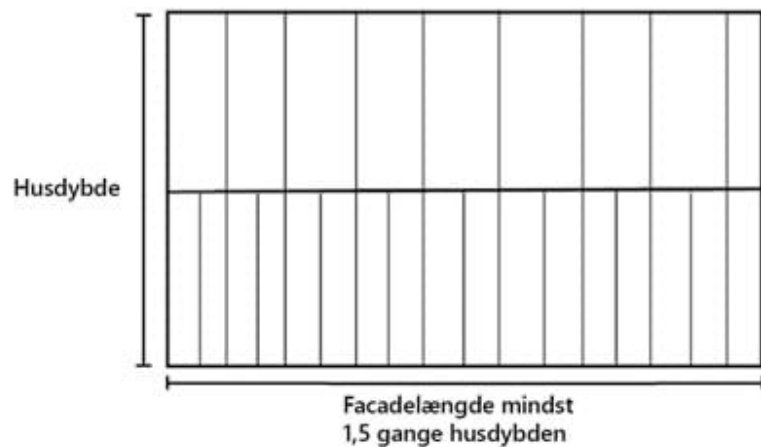
Figur nr. 4: Viser principperne for et længehus.

7.6

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) må husdybden for ny boligbebyggelse ikke overstige 8 m.

I det øvrige lokalplanområde må husdybden for ny boligbebyggelse ikke overstige 8,5 m.

Længehuset skal have en længde, der er mindst 1,5 gange husdybden i overensstemmelse med principskitzen nedenfor (figur nr. 5).



Figur nr. 5: Principskitse for længehusets proportioner, set oppefra.

7.7

I hele lokalplanområdet må facadehøjden på ny boligbebyggelse ikke overstige 3,50 m. målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune.

Redegørelse til §§ 7.5-7.7

I de historiske landsbymiljøer har længehuset været det traditionelle beboelseshus. Bebyggelsen i Karlstrup Landsbys historiske landsbykerne er i dag præget af huse med tilbygninger i forskellige former og størrelser. Dog er grundformen for hovedparten af bebyggelsen længehuset, der karakteriseres ved en smal bygningskrop og en høj tagrejsning. Ny bebyggelse i hele lokalplanområdet skal derfor opføres som længehuse, så den tilpasser sig bebyggelsesstrukturen, de eksisterende bygningers karaktertræk og omgivelserne, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.2.

Ovenstående bestemmelser skelner mellem bebyggelsens beliggenhed i landsbyen. F.eks. er husdybden smallere i bevaringsområdet, for at understøtte smalle længehuse i det kulturhistoriske miljø.

Tage

7.8

I hele lokalplanområdet skal tage på ny boligbebyggelse opføres som symmetrisk saddeltag uden afvalmning med en taghældning på mellem 45 - 50 grader. Ved til- og ombygning må taget dog udføres med samme vinkel og afvalmning som det eksisterende tag.

Redegørelse til § 7.8

Tagets form spiller en central rolle i at definere den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk og bidrager til at bevare det karakteristiske landsbymiljø. En sammenhæng mellem nye og eksisterende bygninger sikres ved at fastholde traditionelle tagformer og materialer, som historisk har været typiske for området. Flade tage

vurderes at afvige markant fra den eksisterende bebyggelsesstruktur og vil kunne fremstå dominerende eller fremmedartede i landsbymiljøet. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for tagets udformning og hældning for at opretholde den arkitektoniske sammenhæng og sikre en visuel helhed, der respekterer områdets historiske og kulturelle værdier jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.2.

Tilbygninger i hele lokalplanområdet

7.9

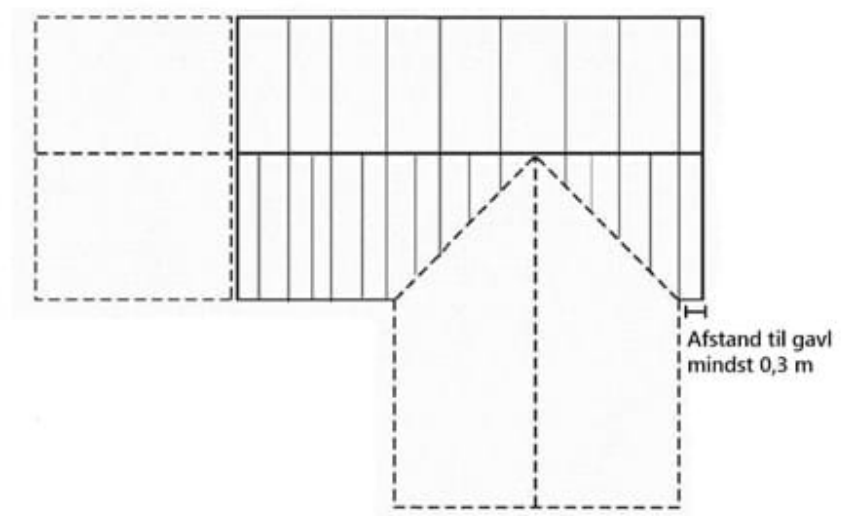
I hele lokalplanområdet skal tilbygninger opføres i overensstemmelse med nedenstående principskitse (figur nr. 6).

Tilbygning skal udføres enten i forlængelse eller vinkelret på hovedhusets retning.

Vinkelrette tilbygninger skal placeres mindst 0,3 m fra hovedhusets gavl. Vinkelrette tilbygninger skal tilpasses hovedhusets proportioner i højde, længde og dybde og må ikke sløre hovedhusets form. Tilbygningens længde og dybde skal derfor være mindre end hovedhusets.

Vinkelrette tilbygninger må ikke opføres mod Bygaden.

I bevaringsområdet og på bevaringsværdige bygninger (jf. kortbilag 3) skal tilbygninger udføres med samme taghældning og tagmateriale som hovedhuset.



Figur nr. 6: Principskitse for opførelse af tilbygning. De stiplede linjer angiver mulige tilbygninger til hovedhuset.

Redegørelse til § 7.9

Lokalplanen opstiller mulige variationer af tilbygninger, som kan anvendes ved nybyggeri såvel som tilbygninger til eksisterende bebyggelse. Ved vinkeltilbygning skal der være en minimumsafstand til gavl på 30 cm, således at hovedhusets form fremstår tydeligt. Dette fastsættes for at understøtte og fastholde landsbyens karakter. Dybde og længde på vinkelrette tilbygninger må ikke overstige hovedhusets dimensioner, da det ellers kan sløre hovedhusets form.

Mindre tilbygninger i bevaringsområdet

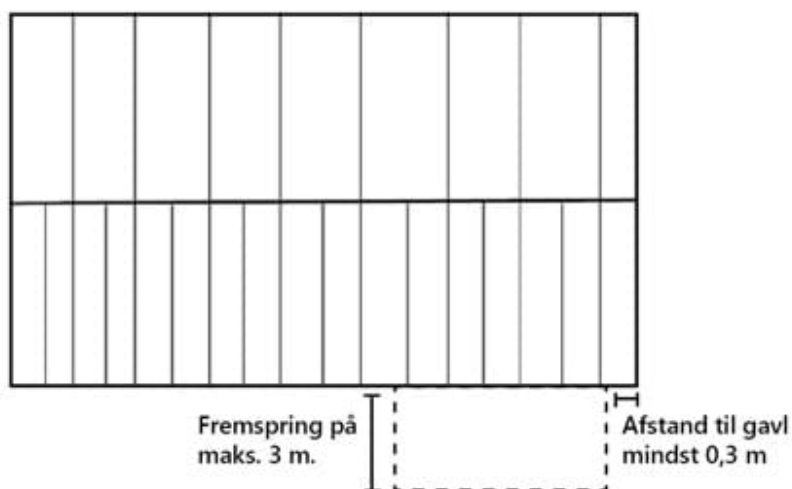
7.10

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) må der påbygges én mindre tilbygning på hovedhuset, såsom karnap, udestue, overdækket terrasse o.l., såfremt den harmonerer med hovedhusets oprindelige arkitektur, i materialevalg, farve og proportioner. Tilbygningen må være maksimalt 15 m² og må ikke opføres på facader mod Bygaden.

Tilbygningen skal have et fremspring på højst 3 meter (målt fra hovedhusets ydervæg), og placeres minimum 0,3 m. fra gavl (se nedenstående principtegning - figur nr. 7).

Tagets højeste punkt må ikke overstige 4 m. fra naturligt terræn eller et niveauplan fastlagt af Solrød Kommune. Taget må udformes med en anden tagform og -hældning ned til 15 grader, og skal udføres i samme materialer som hovedhusets tag eller beklædes med tagpap eller glas.

Udestuer skal udføres med en sokkel og /eller brystning på 0,5 m.



Figur nr. 7: Principskitse for en mindre tilbygning ift. fremspring og afstand til gavl.

Redegørelse til § 7.10

Bestemmelsen fastsætter, at en mindre tilbygning i bevaringsområdet skal harmonere med hovedhusets oprindelige arkitektur. Dette kan bl.a. ske ved valg af materialer, farver og tilbygningens proportioner. Dertil fastsættes der et krav om, at en mindre tilbygning ikke må opføres på facaden mod Bygaden for at sikre den eksisterende bebyggelsesstruktur og understøtte det sammenhængende, bevaringsværdige landsbymiljø.

Småbygninger

7.11

Udenfor bevaringsområdet skal småbygninger have en afstand af mindst 2,5 m. fra vejskel, dog jf. § 6.1 om byggelinjer på Vestergade.

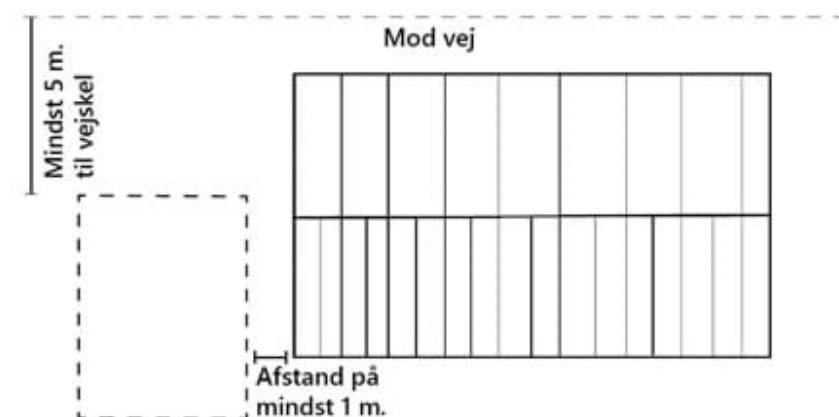
Småbygninger udenfor bevaringsområdet kan udføres med fladt tag.

7.12

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) må småbygninger ikke opføres nærmere vej end hovedhuset, dog minimum 5 meter fra vejskel, jf. § 6.2.

Småbygninger må ikke placeres nærmere hovedhuset end 1 meter således, at tagudhæng på småbygningen er 1 m fra hovedhusets tagudhæng (ekskl. tagrende), som illustreret på principskitzen nedenfor (figur nr. 8).

Taghældning skal være mellem 15 og 45 grader, facade mod vej må ikke overstige 5 m i bredden, og højden må ikke overstige 5 m målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune.



Figur nr. 8: Principskitse for placering af småbygninger i bevaringsområdet. Den stiplede linje angiver en eventuel småbygning og placeringen i ft. vej og hovedhus.

Redegørelse til §§ 7.11 - 7.12

Småbygninger, også kaldet sekundær bebyggelse, omfatter carporte, udhuse, garager, drivhuse, legehuse, hønsehuse, overdækkede terrasser og andre former for overdækkede arealer.

I det historiske landsbymiljø er småbygninger traditionelt placeret tilbagetrukket på grunden og underordnet hovedhuset. I bevaringsområdet skal småbygninger derfor placeres bag hovedhuset set fra vejen og med en afstand til hovedhuset, så hovedhusets form og fremtræden fortsat kan aflæses tydeligt. Kravet om mindst 1 meter mellem hovedhusets og småbygningens tagudhæng skal samtidig sikre, at småbygninger fremstår som selvstændige, sekundære bygninger og ikke som en integreret del af hovedhuset. Herved understøttes den karakteristiske bebyggelsesstruktur i det kulturhistoriske landsbymiljø.

7.13

Ejendommen Bygaden 3, matr.nr. 9a Karlstrup By, Karlstrup

Anvendelse

- På ejendommen må der indrettes i alt 5 boliger. I byggefelt 1 må der indrettes 4 boliger på maksimalt 200 m² bruttoetageareal pr. bolig, jf. § 7.3, i form af tæt-lav boligbebyggelse. Den eksisterende bolig i den gamle Brugs i byggefelt 2 kan fastholdes, se kortbilag 4 og figur 9.
- Boligbebyggelsen i byggefelt 1 skal indrettes og udformes som et samlet trelænget gårdanlæg.
- Ubebyggede arealer skal, bortset fra private udearealer, gårdsplads, parkering, adgangsarealer og beplantningsbælte, etableres som fælles fri- og opholdsarealer for boligerne.

Udstykning

- Der må ske matrikulær udstykning til de 4 boliger i byggefelt 1 med lodret lejlighedsskel med tilhørende privat udeareal til hver bolig samt til den eksisterende bolig i den gamle Brugs, jf. § 4.4.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

- Overkørsel til den trelængede gårdbegyggelse skal ske fra Højagervej over for den eksisterende overkørsel til Højagervej 2-26. Parkering til boligerne i byggefelt 1 skal placeres øst for byggefeltet som vist principielt på figur 9.
- Overkørsel til boligen i byggefelt 2, den gamle Brugs, kan ske fra den eksisterende overkørsel fra Bygaden.
- Mellem parkeringsarealet og boligbebyggelsen kan der etableres afskærmning med levende hegn i en højde på maksimalt 1,8 m.
- Overkørsels- og parkeringsforhold skal godkendes af Solrød Kommune.

Omfang, placering og udseende

- Bevaringsværdige bygninger, som er udpeget i § 2.5 og på kortbilag 3 samt vist på figur 9, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i deres ydre fremtræden uden tilladelse fra Solrød Kommune, jf. § 7.1 og § 8.1.
- De eksisterende bevaringsværdige længer i byggefelt 1 skal som udgangspunkt bevares og danne grundlag for omdannelsen til boligformål, jf. § 7.1. Hvis Solrød Kommune meddeler tilladelse til hel eller delvis nedrivning af den bevaringsværdige bebyggelse, skal ny bebyggelse opføres inden for byggefelt 1 og udformes som et samlet trelænget gårdanlæg med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelses placering, hovedform og skala.
- Omdannelse af den eksisterende bebyggelse samt eventuel ny bebyggelse i byggefelt 1 skal ske i overensstemmelse med § 3.4, § 6.2, § 6.5, §§ 7.5-7.9, §§ 8.2-8.23 og § 9.1. Det trelængede gårdanlæg skal fremstå som én samlet arkitektonisk helhed.
- Der må ikke etableres tilbygninger i form af karnapper, udestuer, overdækkede terrasser eller lignende.
- De 4 boliger i byggefelt 1 skal have primær adgang fra gårdspladsen. Gårdspladsen skal anlægges i overensstemmelse med § 5.2.
- I den samlede boligbebyggelse i byggefelt 1 skal der integreres mindst 150 m² etageareal til fællesfunktioner for boligerne, såsom

værksted, multirum eller lignende. Dette areal indgår ikke i det maksimale areal til sekundær bebyggelse på 600 m².

- Til hver af de 4 boliger i byggefelt 1 skal der sikres mindst 10 m² og højst 25 m² udhusareal. Udhusarealet kan integreres i den trelængede boligbebyggelse eller indrettes i eksisterende bygninger uden for byggefelt 1.
- Uden for byggefelt 1 må der opretholdes og etableres sekundær bebyggelse med et samlet areal på maksimalt 600 m², inklusive eksisterende sekundær bebyggelse. Den sekundære bebyggelse kan anvendes til fællesfunktioner og udhuse, værksteder, drivhus/væksthus, hønsehus og lignende. Udhusareal til de enkelte boliger, som placeres i den sekundære bebyggelse, indgår i de 600 m².
- Garageareal kan indrettes i eksisterende bygninger uden for byggefelt 1 og 2. Der må ikke opføres nye garager eller carporte på ejendommen.
- Ny sekundær bebyggelse skal placeres på de fælles ubebyggede arealer uden for gårdspladsen og mindst 10 m fra boligbebyggelsen samt i overensstemmelse med § 7.12.
- Småbygninger med et areal på mindre end 2 m² kan placeres nærmere boligbebyggelsen end 10 m, men må ikke placeres på gårdspladsen og skal i øvrigt etableres i overensstemmelse med § 7.12.

Ubebyggede arealer

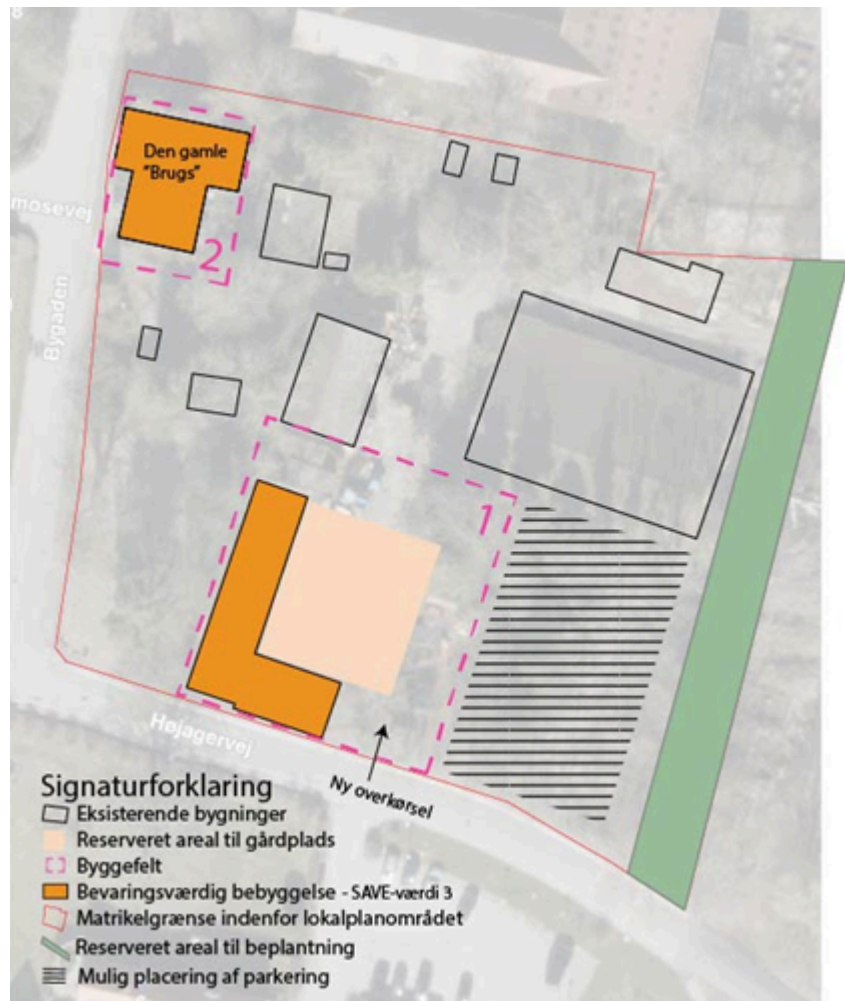
- Gårdspladsen, som vist på figur 9, skal etableres og opretholdes som ét sammenhængende gårdtrum og må ikke opdeles ved hegning, individuelle opholdsarealer eller lignende.
- Til hver af de 4 boliger i byggefelt 1 kan der etableres et privat udeareal med en maksimal dybde på 6 m målt vinkelret fra boligens facade. Private udearealer må afskærmes med levende hegn, stakit eller plantekasser i en højde på maksimalt 1,2 m. Private udearealer må ikke etableres mod gårdspladsen.
- Der skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på mindst 8 m mod den østlige lokalplangrænse som vist på figur 9. Beplantningsbæltet skal beplantes med egnstypiske træer og buske, jf. §§ 1.4, 9.3 og 9.5 samt bilag 7.
- De fælles fri- og opholdsarealer vest for bebyggelsen mod Bygaden skal fremstå med en åben og rekreativ karakter som sammenhængende grønne arealer og må ikke opdeles med hegn. Arealerne kan beplantes med egnstypiske træer, jf. bilag 7.
- Hegn mod vej og gade skal etableres i overensstemmelse med § 9.6.

Jordforurening

- Ibrugtagning af ny boligbebyggelse forudsætter, at kravene i § 12.2 om jordforurening er opfyldt.

Grundejerforening

- Ved etablering af flere boliger på ejendommen skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejerne af de boligejendomme, der etableres ved udstykning af matr.nr. 9a, Karlstrup By, Karlstrup.



Figur nr. 9: Viser den eksisterende længestruktur for gården, byggefeltene for omdannelse samt placering af gårdsplads, overkørsel, parkering og beplantningsbælte.

Redegørelse til § 7.13

Ejendommen Bygaden 3 består af den tidligere brugsforening med tilhørende længebygninger, som tilsammen udgør ejendommens primære bygningsanlæg. Lokalplanen giver mulighed for at omdanne ejendommen til i alt 5 boliger, hvoraf 4 boliger indpasses i det trelængede gårdanlæg i byggefelt 1, mens den eksisterende bolig i den gamle Brugs i byggefelt 2 fastholdes. Omdannelsen skal ske med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelsesstruktur, så ejendommens karakter af et samlet gårdanlæg omkring en fælles gårdsplads bevares.

Den tidligere brugsforening og den gamle lade er udpeget som bevaringsværdige i SAVE-registreringen i 2025, se kortbilag 3 og bilag 5, og hele ejendommen ligger inden for landsbyens bevaringsområde, jf. § 2.4. SAVE-registreringen fremhæver særligt ejendommens kulturhistorie som tidligere brugsforening, den markante beliggenhed centralt i landsbyen og bebyggelsens bevarede hovedform.

SAVE-registreringen er baseret på en udvendig besigtigelse og udgør en vurdering af bygningernes bevaringsværdi og ikke af deres konstruktive tilstand. Lokalplanen tager derfor udgangspunkt i, at de bevaringsværdige længer bevares og omdannes til boligformål. Hvis Solrød Kommune efter en konkret vurdering meddeler tilladelse til

hel eller delvis nedrivning, skal eventuel erstatningsbebyggelse videreføre det eksisterende trelængede gårdanlægs placering, hovedform og skala. Herved sikres det, at den karakteristiske bebyggelsesstruktur fastholdes, også hvis hele eller dele af den eksisterende bygningsmasse ikke kan bevares.

De 4 boliger i byggefelt 1 orienteres omkring den fælles gårdsplads, som skal fastholdes som gårdanlæggets fælles samlingspunkt og ikke opdeles i individuelle opholdsarealer. Private udearealer placeres derfor på bygningernes yderside. De øvrige ubebyggede arealer fastholdes overvejende som sammenhængende fælles grønne arealer.

Muligheden for fællesfunktioner og sekundær bebyggelse skal understøtte omdannelsen af ejendommen til et samlet boligmiljø og samtidig give mulighed for at genanvende eksisterende bygningsmasse. Ny sekundær bebyggelse begrænses og placeres uden for gårdspladsen, så gårdrummet og det trelængede anlæg fortsat udgør ejendommens primære arkitektoniske struktur.

Ved om- og tilbygning skal det undersøges og vurderes, om bygningerne benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, eksempelvis flagermus.

7.14

Ejendommen Bygaden 11, matr.nr. 6a Karlstrup By, Karlstrup

Anvendelse

- På ejendommen må der indrettes i alt 3 boliger, inklusive den eksisterende bolig i det nordvendte stuehus. De 3 boliger skal indrettes inden for det markerede byggefelt 3 på kortbilag 4 og figur 10.
- Boligerne skal indrettes med udgangspunkt i det eksisterende firelængede gårdanlæg.
- Ubebyggede arealer skal, bortset fra private udearealer, gårdsplads, parkering og adgangsarealer, etableres som fælles fri- og opholdsarealer for boligerne

Udstykning

- Der kan ske matrikulær udstykning til de 3 boliger med lodret lejlighedsskel og med tilhørende privat udeareal til hver bolig, jf. § 4.4.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

- De eksisterende overkørsler ved Bygaden 11 må opretholdes. I forbindelse med omdannelse til yderligere 2 boliger må der etableres overkørsel fra Strædet med tilhørende parkeringsareal som vist principielt på figur 10.
- Overkørsels- og parkeringsforhold skal godkendes af Solrød Kommune.

Omfang, placering og udseende

- Bevaringsværdige bygninger, som er udpeget i § 2.5 og på kortbilag 3 samt vist på figur 10, må ikke nedrives, ombygges

eller på anden måde ændres i deres ydre fremtræden uden tilladelse fra Solrød Kommune, jf. § 7.1 og § 8.1.

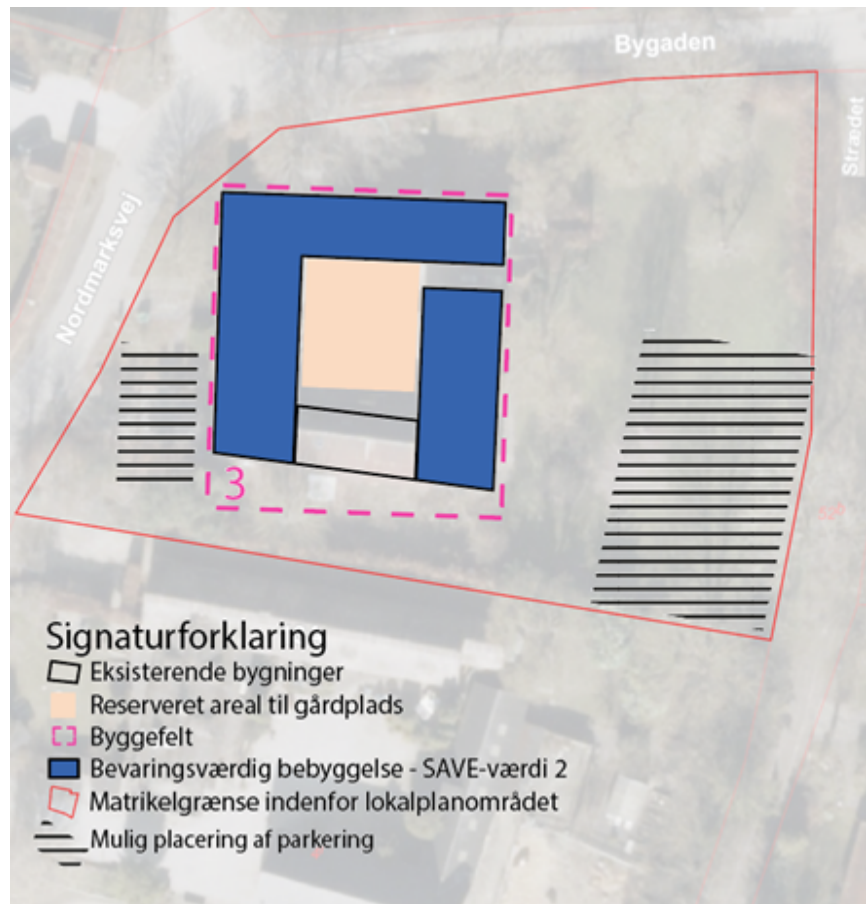
- De eksisterende bevaringsværdige længer i byggefelt 3 skal som udgangspunkt bevares og danne grundlag for omdannelsen til boligformål, jf. § 7.1. Hvis Solrød Kommune meddeler tilladelse til hel eller delvis nedrivning af den bevaringsværdige bebyggelse, skal ny bebyggelse opføres inden for byggefelt 3 og udformes, så gårdens karakter som et samlet firelænget gårdanlæg opretholdes.
- Omdannelse af den eksisterende bebyggelse samt eventuel ny bebyggelse i byggefelt 3 skal ske i overensstemmelse med § 3.4, § 6.2, § 6.5, §§ 7.5-7.9, §§ 8.2-8.23 og § 9.1. Det firelængede gårdanlæg skal fremstå som én samlet arkitektonisk helhed.
- Der må ikke etableres tilbygninger i form af karnapper, udestuer, overdækkede terrasser eller lignende.
- De 3 boliger skal have primær adgang fra gårdspladsen. Gårdspladsen skal anlægges i overensstemmelse med § 5.2.
- I det samlede gårdanlæg skal der integreres areal til fællesfunktioner for boligerne, såsom værksted, multirum eller lignende.
- Til hver bolig skal der sikres mindst 10 m² og højst 25 m² udhusareal. Udhusarealet kan integreres i det firelængede gårdanlæg eller etableres som småbygninger på de fælles ubebyggede arealer uden for gårdspladsen. Småbygninger skal placeres mindst 10 m fra boligbebyggelsen og etableres i overensstemmelse med § 7.12.
- Garageareal kan indrettes i den eksisterende bebyggelse. Der må ikke opføres nye garager eller carporte på ejendommen.

Ubebyggede arealer

- Gårdspladsen, som vist på figur 10, skal bevares og opretholdes som ét sammenhængende gårdrum og må ikke opdeles ved hegning, individuelle opholdsarealer eller lignende.
- Til hver bolig kan der etableres et privat udeareal med en maksimal dybde på 6 m målt vinkelret fra boligens facade. Private udearealer må afskærmes med levende hegn, stakit eller plantekasser i en højde på maksimalt 1,2 m. Private udearealer må ikke etableres mod gårdspladsen.
- De fælles fri- og opholdsarealer mod Bygaden skal fremstå med en åben og rekreativ karakter som sammenhængende grønne arealer og må ikke opdeles med hegn. Arealerne må beplantes med egnstypiske træer, jf. bilag 7.
- Hegn mod vej og gade skal etableres i overensstemmelse med § 9.6.

Grundejerforening

- Ved etablering af flere boliger på ejendommen skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejerne af de 3 boligejendomme, der etableres ved udstykning af matr.nr. 6a, Karlstrup By, Karlstrup.



Figur nr. 10: Viser den eksisterende længestruktur for gården, byggefeltet for omdannelse, placering af gårdsplads samt mulig placering af parkering.

Redegørelse til § 7.14

Ejendommen Bygaden 11, også kaldet Vejgård, består af et firelænget, sammenbygget gårdanlæg omkring en central gårdsplads. Gårdanlægget udgør ejendommens primære bygningsstruktur og har med sin placering ved den sydvestlige indkørsel til Karlstrup betydning for oplevelsen af landsbyens bebyggelsesstruktur og kulturmiljø.

Lokalplanen giver mulighed for at indrette i alt 3 boliger inden for det eksisterende gårdanlæg, herunder den eksisterende bolig i det nordvendte stuehus. Omdannelsen skal ske med udgangspunkt i gårdens eksisterende firelængede struktur, så gårdspladsen fortsat udgør anlæggets fælles centrum, og gården opleves som én samlet bebyggelsesmæssig helhed.

Tre af gårdens længer er udpeget som bevaringsværdige i SAVE-registreringen i 2025, se kortbilag 3 og bilag 5, og ejendommen ligger inden for landsbyens bevaringsområde, jf. § 2.4. SAVE-registreringen fremhæver blandt andet stuehusets bevarede hovedform samt karakteristiske og bevarede bygningsdetaljer på gårdens længer. Omdannelsen skal derfor ske med hensyn til både de enkelte bevaringsværdige bygninger og gårdanlæggets betydning for det samlede kulturmiljø.

Lokalplanen tager udgangspunkt i, at de bevaringsværdige længer bevares og omdannes til boligformål. Hvis Solrød Kommune efter en konkret vurdering meddeler tilladelse til hel eller delvis nedrivning,

skal eventuel erstatningsbebyggelse videreføre gårdens firelængede struktur og indpasses med hensyn til den eksisterende bebyggelses placering, hovedform og skala. Herved fastholdes gårdanlæggets karakter og betydning for landsbymiljøet, også hvis dele af den eksisterende bygningsmasse ikke kan bevares.

De private udearealer placeres på ydersiden af gårdanlægget, mens gårdspladsen friholdes for individuelle opdelinger og fastholdes som et fælles gårdrum. De grønne arealer mod Bygaden fastholdes som sammenhængende fælles fri- og opholdsarealer for at bevare den åbne og grønne karakter omkring gården.

Ved om- og tilbygning skal det undersøges og vurderes, om bygningerne benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, eksempelvis flagermus.

7.15

Ejendommen Bygaden 13 A og 13 B, matr. nr. 4I, Karlstrup By, Karlstrup

Anvendelse

- På ejendommen må der inden for byggefelt 4, som vist på kortbilag 4 og figur 11, indrettes i alt 2 boliger, Bygaden 13A og 13B.

Udstykning

- Der må ske matrikulær udstykning til de 2 eksisterende boliger med tilhørende privat udeareal til hver bolig, jf. § 4.2. Skel skal ske gennem den sammenbyggede bebyggelse (lodret lejlighedsskel).
- Mindste grundstørrelse for ejendommen Bygaden 13B skal være 600 m², jf. § 4.2.
- Udstykning og indretning af private udearealer må ikke medføre en fysisk eller visuel opdeling af gårdspladsen.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

- De eksisterende overkørsler fra Bygaden til de 2 boliger skal opretholdes.

Omfang, placering og udseende

- Både før og efter udmatrikulering skal sammenhængende længer have samme facade- og tagmaterialer således, at gårdens karakter fastholdes.
- Bevaringsværdige bygninger, som er udpeget i § 2.5 og på kortbilag 3, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i deres ydre fremtræden uden tilladelse fra Solrød Kommune, jf. § 7.1 og § 8.1.
- Til- og ombygning skal ske under hensyn til bebyggelsens eksisterende bevaringsværdier, jf. § 2.5, § 7.1 og § 8.1 samt kortbilag 3, bilag 5 og bilag 6.
- Ny bebyggelse samt til- og ombygning skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for delområde I, bevaringsområdet og udpeget bevaringsværdig bebyggelse.

- Begge boliger skal have primær adgang fra gårdspladsen. Gårdspladsen skal indrettes i overensstemmelse med § 5.2.
- Der må ikke opføres garager eller carporte på ejendommene.

Ubebyggede arealer

- Gårdspladsen, som vist på figur 11, skal bevares og opretholdes som ét sammenhængende gårdtrum og må ikke opdeles ved hegning, individuelle opholdsarealer eller lignende.
- Hegn mod vej og gade skal etableres i overensstemmelse med § 9.6.



Figur nr. 11: Viser den eksisterende længestruktur for gården, byggefeltet for omdannelse samt placering af gårdsplads.

Redegørelse til § 7.15

Ejendommen Bygaden 13A og 13B udgør et helstøbt firelænget gårdanlæg omkring en central gårdsplads. Gårdanlægget udgør ejendommens primære bygningsstruktur og er samtidig et markant element ved den sydvestlige indkørsel til Karlstrup Landsby.

Ejendommen rummer allerede 2 boliger, Bygaden 13A og 13B. Lokalplanen giver mulighed for, at boligerne kan udstykkes til selvstændige ejendomme. Udstykningen skal ske på en måde, der ikke medfører, at det sammenbyggede gårdanlæg eller den centrale gårdsplads visuelt eller fysisk opdeles. Selvom gården efter udstykning består af 2 ejendomme, skal den således fortsat opleves som ét samlet firelænget gårdanlæg.

Gårdanlægget er udpeget som bevaringsværdigt i SAVE-registreringen, se kortbilag 3 og bilag 5, og ligger inden for

landsbyens bevaringsområde, jf. § 2.4. SAVE-registreringen fremhæver særligt gårdens betydning for kulturmiljøet som en bevaret gård i landsbyen samt gårdens hovedform, bindingsværk og stråtag og udlængernes karakteristiske støbejernsvinduer, porte, luger og revledøre. Omdannelse og ændringer af bebyggelsen skal derfor ske under hensyn til både de enkelte bygningers bevaringsværdier og gårdanlæggets betydning for Karlstrup Landsbys samlede kulturmiljø.

Bestemmelserne om gårdsplads, adgangsforhold samt facade- og tagmaterialer skal understøtte, at den matrikulære opdeling ikke medfører en tilsvarende arkitektonisk eller visuel opdeling af gårdanlægget.

§8 Bebyggelsens udseende

For den udpegede bevaringsværdige bebyggelse og for bebyggelse, der ligger inden for bevaringsområdet, kan der gælde særskilte bestemmelser. Dette er tydeligt angivet under de enkelte bestemmelser.

8.1

Udpeget bevaringsværdig bebyggelse

For den bevaringsværdige bebyggelse, må bygningens ydre fremtræden ikke ændres uden tilladelse af Solrød Kommune. For den bevaringsværdige bebyggelse, som er udpeget i § 2.5 og på kortbilag 3, skal udvendig vedligeholdelse og renovering ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser samt bilag 5 og bilag 6.

Redegørelse til § 8.1

Den bevaringsværdige bebyggelse fastholdes for at understøtte landsbyens kulturhistoriske betydning, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.1. Den bevaringsværdige bebyggelse underlægges en kompetencenorm, hvilket betyder, at alle udvendige bygningsændringer, herunder også renoveringer der normalt ikke kræver byggetilladelse, som f.eks. udskiftning af vinduer, kræver en forudgående tilladelse fra Solrød Kommune, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21. Solrød Kommune kan afslå eller tillade det ansøgte, og derved foretage enkeltsagsbehandling. En eventuel tilladelse skal betragtes som en dispensation og følger samme procedure (det vil sige konkret administrativ vurdering, naboorientering efter planlovens § 20 og efterfølgende afgørelse med klageadgang til Planklagenævnet).

Ansøgning om bygningsændringer vurderes i forhold til lokalplanens bestemmelser med udgangspunkt i SAVE-vurderingen af den pågældende bygnings oprindelige udtryk og byggestil. I bilag 5 kan der læses mere om grundlaget for udpegningen af den bevaringsværdige bebyggelse, og i bilag 6 kan der læses mere om byggestilene 'Hedebostil' og 'Bedre Byggeskik'. Bilag 5 og 6 anvendes også i kommunens behandling af ansøgninger.

Når den bevaringsværdige bebyggelse skal energirenoveres, bør der ske en afvejning af bygningsreglementets energikrav og hensynet til

kulturarv. Der kan hentes inspiration i [Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger](#).

Facader

8.2

I hele lokalplanområdet skal facader udføres som enten blank mur i tegl eller pudset, vandskuret eller filtset murværk.

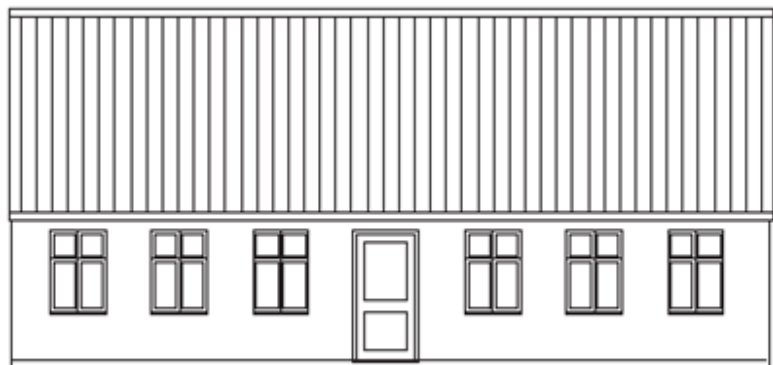
Blank mur skal udføres med tegl i hvid, gul, rød eller grå.

Pudset, vandskuret eller filtset murværk skal udføres med kalkfarver eller mat silikatmaling i farverne hvid, lys grå, gul (okker eller jernvitriol) eller rød (okker eller jernvitriol).

Ved omdannelse af gårde i delområde III til flere boliger samt ved udstykning af matr.nr. 4I skal facadeændringer udføres med et samordnet materiale- og farvevalg, så det enkelte gårdanlæg fortsat fremstår som en samlet arkitektonisk helhed. Eksisterende bevaringsværdige materialer og facadeudtryk skal dog respekteres.

8.3

I hele lokalplanområdet skal facader på ny boligbebyggelse fremtræde med regelmæssig fagdelt vinduesproportionering med en rytme efter princippet: "pille – vindue – pille – vindue – pille – dør – pille – vindue – osv..", se nedenstående principskitse for henholdsvis lænehuse og byhuse (figur nr. 12).



Figur nr. 12: Principskitse for først et fagdelt længehus og dernæst et fagdelt byhus.

Redegørelse til §§ 8.2 - 8.3

Udformning af facader har stor betydning for den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk og landsbymiljøet som helhed. Den fagdelte facade giver bygningen et taktfast og harmonisk udtryk. Bestemmelserne om materiale- og farvevalg skal sikre en sammenhæng mellem nye og eksisterende materialer, elementer og strukturer. Dette har til hensigt at sikre det kulturhistoriske landsbymiljø, og at egnens lokale byggeskik fastholdes i overensstemmelse med lokalplanens formål § 1.2.

Gavltrekanter

8.4

I hele lokalplanområdet skal gavltrekanter udføres med samme materiale og farve som facaden eller beklædes med træspån eller brædder.

Bræddebeklædning skal udføres som lodret beklædning.

Træspån og bræddebeklædning skal enten fremstå naturligt eller males i sort eller i mørke dæmpede jordfarver, som rødbrun og grøn umbra.

Redegørelse til § 8.4

Gennem bestemmelser om materiale- og farvevalg for gavle er det hensigten med lokalplanen at sikre sammenhæng mellem nye og eksisterende materialer, elementer og strukturer.

Tagmaterialer

8.5

I hele lokalplanområdet skal tage udføres med strå, tegl, betontagsten, skifer, eternitskifer, listet tagpap eller sedum. I bevaringsområdet og på bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 3, må der ikke anvendes betontagsten.

Tegl og betontagsten skal udføres i røde, grå eller sorte nuancer. Skifer, eternitskifer og tagpap skal udføres i sorte eller grå nuancer.

På bevaringsværdige bygninger (jf. § 2.5 og kortbilag 3) skal eksisterende stråtage bevares som strå - eller ændres til tegltage.

Ved omdannelse af gårde i delområde III til flere boliger samt ved udstykning af matr.nr. 4I skal ændringer af tage udføres med samme materiale- og farvevalg, så det enkelte gårdanlæg fortsat fremstår som en samlet arkitektonisk helhed. Eksisterende bevaringsværdige tagmaterialer og tagudtryk skal dog respekteres.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer. Tagmaterialers glanstal må ikke overstige 20.

Tage på landbrugets driftsbygninger må dog udføres med bølgeeternit eller metalplader.

8.6

I hele lokalplanområdet må tagrender og nedløbsrør ikke udføres i kobber, bly eller zink.

Redegørelse til § 8.6

Overfladevand fra tage i Karlstrup Landsby ledes til Ejrebæk, som rørføres og leder videre ud i Solrød Bæk. Som led i at overholde målopfyldelsen i gældende vandrammeplaner, fastsætter lokalplanen et forbud mod at anvende kobber, bly og zink.

Tagudhæng

8.7

I hele lokalplanområdet må tagudhæng ikke overstige 20 cm ekskl. tagrende. På bygninger med stråtag må tagudhæng ikke overstige 60 cm.

Redegørelse til § 8.7

Tagets udformning og materialevalg har stor betydning for landsbyens samlede udtryk og kulturværdi. Historisk har større tagudhæng været atypiske i landsbymiljøet, idet de hverken harmoniserer med byggestilen for længehuset eller byhuset.

Skorstene

8.8

På bevaringsværdige bygninger (jf. kortbilag 3) skal skorstene opføres som traditionelt udformede murede skorstene, der føres gennem kip. Eksisterende murede skorstene må ikke nedrives.

Redegørelse til § 8.8

Skorstene har historisk været omhyggeligt udformet med krone og fod og har haft sin naturlige placering midt på tagryggen. Skorstenene er et betydningsfuldt element i bygningernes arkitektoniske udtryk.

Solenergianlæg

8.9

I hele lokalplanområdet kan der opsættes solenergianlæg på tage. De dele af anlægget, som anbringes udvendigt på taget, skal udføres så de flugter med bygningens taghældning og derved tilpasses eller integreres i tagfladen. Ved fladt tag, kan der tillades en mindre hældning på anlægget efter godkendelse af Solrød Kommune.

På hovedbygningers tagflader, der vender mod Bygaden og er beliggende inden for bevaringsområdet, må solenergianlæg alene etableres som solenergiproducerende tegl- eller tagsten eller tilsvarende løsninger, hvor solenergianlægget udgør selve tagbeklædningen og erstatter traditionelle tagsten.

Der kan ikke opsættes solenergianlæg på bevaringsværdige bygninger jf. § 2.4 og kortbilag 3.

Redegørelse til § 8.9

Der kan ikke opsættes solenergianlæg på udpegede bevaringsværdige bygninger, da det vil have en negativ indvirkning på den enkelte bygnings bevaringsværdi og det samlede kulturmiljø. Her henstilles der til, at der kan opsættes solenergianlæg på småbygninger eller på andre ikke udpegede bevaringsværdige bygninger på ejendommen. På hovedbygningers tagflader, der vender mod Bygaden og er beliggende inden for bevaringsområdet, må solenergianlæg alene etableres som solenergiproducerende tegl- eller tagsten eller tilsvarende løsninger, hvor solenergianlægget udgør selve tagbeklædningen og erstatter traditionelle tagsten for at begrænse anlæggets visuelle påvirkning af gadebilledet og områdets kulturhistoriske og arkitektoniske karakter. Herved kan solenergianlæg indpasses i tagfladen uden den visuelle fremtræden, som traditionelle påmonterede eller nedfældede solcellepaneler kan medføre. Bestemmelsen skal således sikre, at muligheden for vedvarende energiproduktion kan forenes med hensynet til bevaringsområdets samlede bebyggelsesstruktur, tagflader og kulturmiljø.

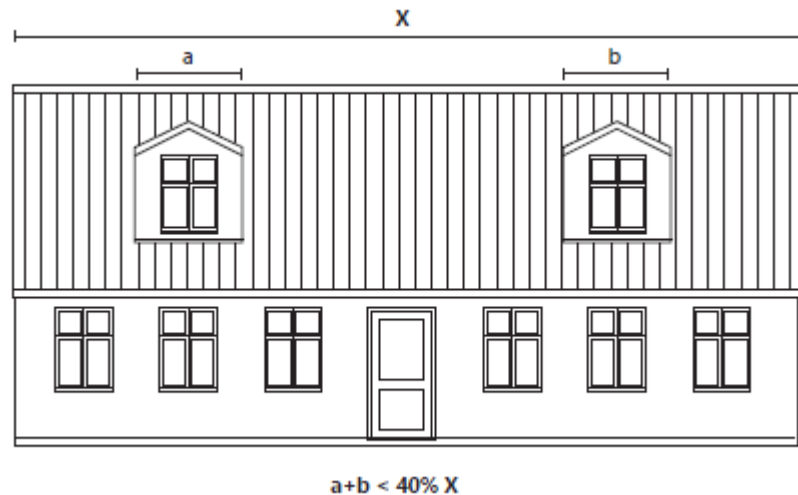
Kviste og ovenlysvinduer

8.10

I hele lokalplanområdet kan kviste og ovenlysvinduer etableres, såfremt deres samlede bredde ikke udgør mere end 40% af den enkelte tagflades længde. Den enkelte kvist eller ovenlysvindue må ikke alene udgøre 40% af tagfladens længde, se principskitse (figur nr. 13)

Kviste og ovenlysvinduer skal placeres harmonisk, så de er tilpasset husets regelmæssige facadeinddeling, særligt i forhold til placering af vinduer og døre i stueetagen, og må ikke placeres i det yderste spærfag ved gavlene. Henholdsvis kviste eller ovenlysvinduer skal fremstå ens på den enkelte tagflade.

Flunker i kviste må ikke udføres i glas.



Figur nr. 13: Principskitse for kvistes (og ovenlysvinduers) samlede bredde ift. tagfladens længde.

8.11

I hele lokalplanområdet skal ovenlysvinduer udføres som enkeltfagsvinduer, som i proportioner skal være højere, end de er brede. Ovenlysvinduer skal placeres med mindst 2 teglrækker under ovenlysvinduet. For øvrige tagmaterialer gælder et afstandskrav på 50 cm fra tagets nederste del.

Ovenlysvinduer må ikke etableres som rytterlys, det vil sige som en hævet bygningsdel på tagrygningen med lodrette vinduespartier, men skal udføres som tagvinduer placeret i tagfladen.

8.12

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) skal gavlkviste, frontkviste og tagkviste udføres med saddeltag, buet- eller halvrundt tag som vist på principskitserne nedenfor (figur nr. 14). Kviste skal udføres vinkelret på tagfladen med en taghældning på 10-45 grader. Afstanden mellem kviste skal være mindst lig kvistens bredde.



Figur nr. 14: Principskitse for saddeltag, buet- eller halvrundt tag på kviste.

8.13

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) må der opføres frontkviste og tagkviste (se figur nr. 16) med en bredde på maksimalt 1,8 m. Frontkvisten må opføres med dør- eller vinduesparti i front med underliggende facade.

Der må ikke opføres frontkviste på bevaringsværdige bygninger, udpeget som længehuse jf. bilag 5. Bestemmelsen administreres i henhold til § 8.1.

8.14

På bevaringsværdige bygninger, udpeget som længehuse jf. bilag 5, må tagkviste have en bredde på højst 1,5 m. Kviste skal udformes med fagdelte tofagsvinduer med sidehængte rammer. Kvistens vindue må ikke være bredere end højden. Stråtagkviste skal udføres med enkeltramme og tækkes med strå. Bestemmelsen administreres i henhold til § 8.1.

8.15

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) må gavlviste opføres i en bredde af maksimalt 2,5 m. Der må kun opføres én gavlvist på hver bolig. Gavlvistens sider skal placeres over murværket mellem vinduerne i underliggende etage, som vist på nedenstående principskitse (figur nr. 15).



Figur nr. 15: Principskitse for placering af gavlvist.

8.16

På bevaringsværdige bygninger, udpeget som byhuse jf. bilag 5, skal gavlviste opføres centralt på facaden med en bredde, der passer til husets proportioner og arkitektur. Bredden må være op til 3,5 meter, men må dog ikke overstige en tredjedel af facadens længde. Der må indpasses en eller flere fagdelte vinduer. Bestemmelsen administreres i henhold til § 8.1.

Redegørelse til §§ 8.12 - 8.16

En front- og gavlvist er karakteriseret ved, at kvistens front ligger i plan med facadens murværk. En gavlvist er ofte placeret centralt på bygning og har en vis bredde, mens en frontkvist ofte er smallere. En tagkvist er karakteriseret ved at have en placering med både under- og overlæggende tagkant.



Figur nr. 16: De forskellige kvisttyper er illustreret ovenfor. Tv. ses en frontkvist, mf. en gavlkvist og th. ses en tagkvist.

Kviste og ovenlysvinduer skal opføres under hensyn til husets regelmæssige facadeinddeling. Dette er bl.a. med til at understøtte oplevelsen af rolige tagflader i landsbyen, som er en vigtig markør for landsbyens kulturværdi og miljøet som helhed.

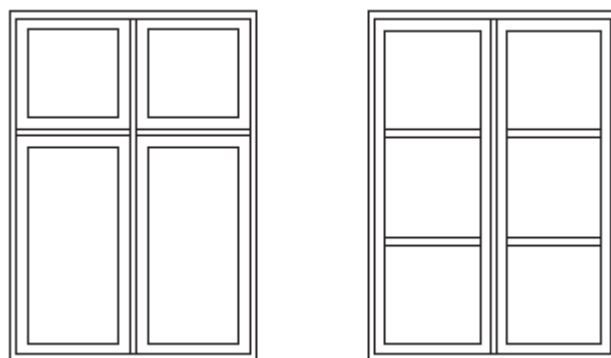
For at understøtte kulturværdien og bygningsarven i bevaringsområdet stilles der krav til udformningen af kviste og ovenlysvinduer. Lokalplanen sikrer en harmonisk placering og udtryk af kviste og ovenlysvinduer ift. de enkelte bygninger og landsbymiljøet som helhed. Lokalplanen har samtidig til hensigt at sikre mulighed for gode lysforhold i de enkelte bygninger.

Vinduer

8.17

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) skal vinduer udføres i træ som traditionelle fagdelte vinduer med brystning og proportioner, der er afstemt med bygningens arkitektur og karakter. To- og flerrammede vinduer må udføres uden sprosser som f.eks. vinduer af dannebrogstypen.

Vinduer kan kun tillades i andre materialer, såfremt der sikres en detaljering af rammer og sprosser, så vinduet fremtræder som et traditionelt fagdelt vindue med proportioner som vist på nedenstående principskitse (figur nr. 17).



Figur nr. 17: Principskitse for et traditionelt to-rammet vindue med sprosser (th.) og et dannebrogsvindue (tv.). Derudover findes en række varianter med flere eller færre sprosser.

8.18

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) må der ikke indpasses større sammenhængende vindues- og dørpartier eller store skydedøre.

8.19

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) kan der etableres en terrassedør ved nedskæring af vinduesbrystning. Terrassedøren må ikke vende ud mod Bygaden, Brændemosevej og Kalkværksvej i bevaringsområdet.

Redegørelse til §§ 8.17 - 8.19

Vinduer har en stor betydning for bygningens arkitektoniske fremtræden og er med til at understøtte landsbyens særlige karaktertræk.

Vinduerne i landsbyen er traditionel udformet som højformat med to sidehængte rammer med større eller mindre grad af sprosseopdeling og uden større sammenhængende glaspartier. Disse karaktertræk ved landsbyens huse søges fastholdt i bevaringsområdet.

Døre

8.20

På bevaringsværdige bygninger, udpeget som lænehuse jf. bilag 5, skal indgangsdøre udføres i træ og udformes som én- eller tofløjede døre med fyldning i træ eller glas. Dørene skal overfladebehandles med farve, der fremtræder som dækkende oliemaling eller med lign. karakter. Bestemmelsen administreres i henhold til § 8.1.

Altaner og tagterrasser

8.21

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) må der ikke etableres altaner eller tagterrasser på eller ved bygningens tagetage.

8.22

I hele lokalplanområdet må der etableres franske altaner. I bevaringsområdet (jf. kortbilag 3) skal dørenes proportioner, som en- eller tofløjede døre, afstemmes med bygningens arkitektur.

På bevaringsværdige bygninger, udpeget som lænehuse jf. bilag 5, skal franske altaner (døre) placeres i længehusets gavl og udformes som en- eller tofløjet dør. Døren må ikke fremstå skæmmende eller ude af skala i forhold til gavlens helhed, og der må ikke etableres franske altaner i gavle mod vej i bevaringsområdet. Bestemmelsen administreres i henhold til § 7.1 og § 8.1.

Småbygninger

8.23

I hele lokalplanområdet skal småbygninger udføres med facade i samme materiale som hovedhuset eller i træ. Træbeklædning skal

udføres som traditionel lodret beklædning eller klinkbeklædning.

Der kan opføres drivhuse af glas inden for hele lokalplanområdet, jf. §7.11-7.12 om placering af småbygninger hhv. udenfor og indenfor bevaringsområdet.

Tage på småbygninger skal udføres med samme farve og materiale som hovedhuset eller med eternit, tagpap og metalplader - alle i sorte eller grå nuancer. Desuden kan tage på småbygninger udføres som grønne tage i form af sedum, græs, mos og andre mindre planter.

Skilte

8.24

I hele lokalplanområdet må skiltning kun finde sted i overensstemmelse med de til enhver tid gældende erhvervsskilteregler og kræver tilladelse af Solrød Kommune.

Redegørelse til § 8.24

Retningslinjer for erhvervsskiltning fremgår pr. 2026 af Solrød Kommuneplan 2025, hvor der er særlige skilteregler for erhverv i landsbyerne.

I landsbyerne er der mulighed for at etablere lokalbutikker og beskeden omdannelse af overflødiggjorte driftsbygninger, såsom håndværks-, lager- og mindre fremstillingsvirksomheder samt liberalt erhverv. I den forbindelse kan skiltning og reklamering tillades i begrænset omfang, og tilpasset harmonisk til omgivelserne.

Find skiltreglerne [hér](#) (pr. 2026).

§9 Ubebyggede arealer

Terrænregulering

9.1

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 30 cm fra eksisterende terræn.

Redegørelse til § 9.1

Ovenstående bestemmelse giver mulighed for at terrænregulere i et mindre omfang. Lokalplanens hensigt er at fastholde det eksisterende terræn i Karlstrup Landsby.

Ændringer af lavninger eller naturlige strømningsveje på privat matrikel kan påvirke afvandingen af omkringliggende ejendomme. Det følger af vandløbslovens § 6, at ingen uden vandløbsmyndighedens tilladelse må ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme. Lokalplanens bestemmelser understøtter derfor bevarelsen af de eksisterende terræn- og afvandingsforhold.

Terrænregulering og tilførsel af jord skal ske i overensstemmelse med jordforureningsloven. Jord fra egen ejendom skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommen. Flytning af jord kan dog ske iht. jordflytningsbekendtgørelsen. Genanvendelse af lettere forurenet jord i lokalplanområdet kræver tilladelse fra Solrød Kommune.

9.2

Eksisterende lavning på matr.nr. 24b skal sikres bevaret og der må ikke uden tilladelse fra Solrød Kommune ændres på lavningen ved terrænregulering, jf. figur nr. 1 samt § 4.1 og § 6.3.

Bevaringsværdig beplantning

9.3

I hele lokalplanområdet skal større træer med en stammeomkreds på over 80 cm bevares jf. lokalplanens formål § 1.5. Ved fældning f.eks. på grund af alder, storm eller lignende skal træerne genplantes med hjemmehørende arter, der er angivet som større træer i bilag 7.

Genplantningen af træer skal ske i umiddelbar nærhed af det oprindelige træs placering.

Redegørelse til § 9.3

Landsbyens store træer udgør et vigtigt karaktergivende element i landsbyens samlede arkitektoniske helhed og kulturværdi. Derfor søger ovenstående bestemmelse at sikre landsbyens større træer og værne om den karakteristisk, som de tilfører landsbymiljøet.

9.4

Det på kortbilag 3 viste grønne område ved Solrød Golf, matr.nr. 8a, skal bevares som et sammenhængende grønt landskabsareal med karakteristisk beplantning, jf. lokalplanens formål § 1.5. Områdets landskabelige karakter må ikke ændres ved etablering af parkeringspladser, oplag eller lignende anlæg.

Redegørelse til § 9.4

Det grønne område ved Solrød Golf udgør en vigtig del af Karlstrup Landsbys landskabelige afgrænsning og bidrager til oplevelsen af overgangen mellem landsbyen og de rekreative arealer ved Solrød Golf samt det åbne land.

Den karakteristiske beplantning er med til at understøtte landsbyens grønne identitet og fungerer som en visuel ramme om landsbyens byrand. Området har samtidig betydning for oplevelsen af Karlstrup som en landsby med en tæt sammenhæng mellem bebyggelse, landskab og rekreative arealer.

Lokalplanen sikrer derfor, at området bevares som et sammenhængende grønt landskabsareal, og at områdets karakter ikke ændres ved etablering af parkeringspladser, oplag eller andre

anlæg, der vil svække den landskabelige sammenhæng og oplevelsen af landsbyens grønne byrand.

Hegn

9.5

Landsbyen skal omkranses mod omgivende landskab af en byrand bestående af større træer og buske jf. lokalplanens formål § 1.4. Byranden skal fremstå delvis gennemsigtig i princippet som vist på nedenstående billede.

Byrande skal bestå af hjemmehørende arter som angivet i bilag 7. Der må ikke opsættes fast hegn mod landskab.



Billederne viser eksempler på delvist gennemsigtige byrande.

Redegørelse til § 9.5

Solrød Kommuneplan 2025 fastsætter, at den eksisterende og fremtidige afgrænsning mellem landsby og det åbne land skal fastholdes som en tydelig og veldefineret overgang for at understøtte landsbyens identitet og særlige landsbymiljø.

Landområdet opfattes som en værdifuld kontrast til byområderne på grund af den åbne karakter. Ovenstående bestemmelse sikrer derfor at fastholde en klar afgrænsning mellem landsby og landområdet omkring.

9.6

I hele lokalplanområdet skal hegn mod vej/gade bestå af levende hegn, åbent stakit eller stengærde.

Levende hegn og åbent stakit må have en højde på op til 1,2 m. Stakit må placeres i skel mod vej, mens levende hegn skal plantes på egen grund mindst 0,5 m fra skel. Beplantningen må suppleres med trådhegn og lign. på op til 1,1 m som placeres bag beplantningen på egen grund.

Stengærder må etableres som fritstående stengærder med en maksimal højde på 0,5 m. Oven på stengærder må der etableres levende hegn med en samlet maksimal højde på 1,2 m.

Redegørelse til § 9.6

Lokalplanens bestemmelser om hegn mod vej/gade varierer ift. delområdernes egne særpræg. I det historiske landsbymiljø

fastholdes den traditionelt åbne og imødekommende karakter med mulighed for kig ind til de enkelte ejendomme. Her er haverne typisk afgrænset af lave hegn eller hække, som styrker oplevelsen af Karlstrup Landsby som åben og giver landsbyen en anden karakter end traditionelle parcelhusområder med højere og lukkede hegn.

9.7

I hele lokalplanområdet skal hegn i naboskel bestå af levende hegn. Beplantningen må suppleres med trådhegn og lign. på op til 1,1 m som placeres bag beplantningen på egen grund.

Affaldshåndtering

9.8

I delområde III skal der ved omdannelse til boligformål anvises plads til fælles affaldshåndtering. Pladsen skal afskærmes i form af beplantning eller bygning.

Belysning

9.9

For hele lokalplanområdet skal belysning på vej og sti udføres med armaturer, der underbygger det bevaringsværdige landsbymiljø. Standeren må ikke have lyspunktshøjde på over 6 m.

For delområde III skal belysning af interne vej- og stiforløb ske ved pullertarmaturer eller parklamper med en højde på op til 4 m.

Udendørs oplag

9.10

Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på veje, parkeringspladser eller andre fælles ubebyggede arealer.

På egen grund tillades parkering af én indregistreret campingvogn, ligesom trailer samt mindre trailerbårne både uden køl, som joller, kanoer og lignende tillades opbevaret på egen grund. Lastbiler må kun opbevares på landbrugsejendomme.

§10 Tekniske forhold

Befæstelsesgrad

10.1

Befæstelsesgraden er fastsat i Solrød Kommunes spildevandsplan og har betydning for håndtering af regnvandet.

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

Antenner mv.

10.2

I hele lokalplanområder må antenner, paraboler mv. tillades i overensstemmelse med Solrød Kommunes gældende retningslinjer for placering og udformning.

Redegørelse til § 10.2

Retningslinjer for antenner og paraboler fremgår pr. 2026 af Solrød Kommuneplan 2025 under de generelle rammer.

Se de generelle rammer [hér](#) i kommuneplanen (pr. 2026).

Minivindmøller og lignende

10.3

Der må ikke opføres minivindmøller eller lignende inden for lokalplanområdet.

Redegørelse til § 10.3

Retningslinjer for minivindmøller fremgår pr. august 2026 af Solrød Kommuneplan 2025 under de generelle rammer.

Vindmøller bør undgås i bevaringsværdige sammenhænge, da de kan påvirke omgivelserne negativ og forringe oplevelsen af områdets særlige kvaliteter.

§11 Afskærmende foranstaltninger

11.1

Ved opførelse af ny boligbebyggelse skal det sikres, at støjniveau i boliger overholder Bygningsreglementets bestemmelser og Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj fra veje.

Redegørelse til § 11.1

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

§12 Ibrugtagning af bebyggelse

12.1

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

1. Overkørsler og parkeringsarealer jf. §§ 5.1 - 5.3.
2. Håndtering af vand jf. § 10.1

3. Særligt for delområde III gælder derudover; fælles ubebyggede arealer og gårdsplads, jf. §§ 7.13 - 7.14 samt grundejerforening jf. § 14.1.
4. Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse på eksisterende støjbelastede matrikler, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj er overholdt, jf. § 11.1.

Jordforurening

12.2

Særligt for matr. 9a, Karlstrup by, Karlstrup

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse på matr.nr. 9a skal forurenede grundarealer være oprenset, jf. § 7.13.

Redegørelse til §12.2

Der er registreret jordforurening på vidensniveau 1 og 2 på dele af matrikel nr. 9a.

Planforslaget giver mulighed for at omdanne gården på matr.nr. 9a – enten ved ombygning eller nedrivning. Ifm. med ibrugtagning af ny bebyggelse på matr.nr. 9a, stiller lokalplanen krav om at jorden skal være oprenset til anvendelsen inden ny bebyggelse kan tages i brug.

§13 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

Aflysning af lokalplaner

13.1

Lokalplan 693.2 Karlstrup Landsby aflyses i sin helhed med vedtagelsen af denne lokalplan.

13.2

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses, med vedtagelse af denne lokalplan, for det område, som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 3.8.

13.3

Lokalplan 704.4 om Butiks- og erhvervsskiltning aflyses, med vedtagelsen af denne lokalplan, for det område, som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 8.24.

Aflysning af deklarationer

13.4

Følgende deklarationer aflyses ved endelig vedtagelse af denne lokalplan:

- Deklaration lyst den 6. februar 1962 (løbenr. 1986-18) om bestemmelser ved salg mv. for matr.nr. 6ac Karlstrup By,

Karlstrup.

- Deklaration lyst den 23. februar 1962 (løbenr. 3104-18) om betingelser for opførelse af helårshus mv. for matr.nr. 6v Karlstrup By, Karlstrup.
- Deklaration lyst den 21. november 1962 (løbenr. 22048-18) om betingelser for opførelse af helårshus mv. for matr.nr. 6ad Karlstrup By, Karlstrup.
- Deklaration lyst 29. september 1984 (løbenr. 28488-18) om detailelektronikvirksomhed mv. for matr.nr. 6ad Karlstrup By, Karlstrup.
- Deklaration lyst 13. juli 1988 (løbenr. 901745-18) om receptionsbygning mv. for matr.nr. 6ad Karlstrup By, Karlstrup.
- Deklaration lyst den 14. juni 1996 (løbenr. 52438-18) om dispensation fra byggelovgivningen mv. for matriklerne 7ag og 7e, begge Karlstrup By, Karlstrup.

§ 14 Grundejerforening mv.

Grundejerforeninger

14.1

Ved omdannelse af gårdene i delområde III til boligformål skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere. Grundejerforeningen skal oprettes, når boligerne tages i brug eller, når Byrådet kræver det.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles ubebyggede arealer, fælles bebyggelse, parkering og vejarealer samt sikre, at lokalplanens bestemmelser overholdes og at bebyggelsen opnår et ensartet udtryk, jf. § 1.3, § 4.4 og §§ 7.13-7.14.

14.2

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

§15 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

15.1

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

15.2

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Eksisterende lovlig anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Mere væsentlig afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

15.3

Hvis byrådet meddeler afslag til nedrivning af udpeget bevaringsværdig bebyggelse, kan ejeren i henhold til planlovens § 49 forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbuddet, set i forhold til en lignende ejendom uden nedrivningsforbud.

Redegørelse til § 15.3

Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, skal en ansøgning om tilladelse til nedrivning behandles efter lokalplanen. Lokalplanens bestemmelser om, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, skal, uanset om der er tale om en forholds- eller kompetencenorm, behandles som en ansøgning om dispensation efter reglerne i planlovens §§ 19 – 20. Det er op til kommunalbestyrelsen at vurdere, om en dispensation skal meddeles. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Baggrund og høring

Baggrund for lokalplanen

Karlstrup Landsby er en af Solrød Kommunes historiske landsbyer og udgør sammen med kommunens øvrige landsbyer en vigtig del af kommunens kulturhistorie, arkitektur og landskabelige identitet. Landsbyen rummer fortsat tydelige spor af sin historiske udvikling i form af ældre gårdanlæg og lænehuse, slyngede og smalle vejforløb, grønne haverum, levende hegn og store træer samt den tætte forbindelse til det omkringliggende landskab.

Karlstrup har gennem en længere årrække været omfattet af bevarende planlægning. Allerede i 1984 blev der på baggrund af en arkitektonisk registrering af landsbyen udarbejdet en bevarende lokalplan og byggevejledning. Det gældende plangrundlag, Lokalplan 693.2 Karlstrup Landsby, blev vedtaget i 2008 og videreførte hensynet til landsbyens kulturhistoriske og arkitektoniske værdier.

Siden da har både krav til bygninger og behovene i landsbyen ændret sig. Der er i dag større fokus på blandt andet energiforbedringer, klimatilpasning og genanvendelse af eksisterende bygninger, samtidig med at der er ønsker om omdannelse og udstykning på enkelte ejendomme. Der er derfor behov for et mere tidssvarende plangrundlag, som fortsat beskytter Karlstrups særlige karakter, men som også giver mulighed for en begrænset og stedstilpasset udvikling.

Lokalplanen er således en revision af den gældende lokalplan. De grundlæggende bevaringshensyn videreføres, mens bestemmelserne opdateres og præciseres. Lokalplanen bygger på, at Karlstrups kvaliteter ikke alene findes i den enkelte gamle bygning, men i samspillet mellem bygninger, vejforløb, gårdrum, haver, beplantning, landskabelige kig og mødet med det åbne land.



De smalle vejforløb, levende hegn og store træer er med til at give Karlstrup en tæt og grøn landsbykarakter.

Som led i udarbejdelsen af lokalplanen er landsbyens tidligere registrerede bevaringsværdige bygninger blevet SAVE-vurderet på ny. Registreringen danner grundlag for lokalplanens udpegning af bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 1-4 og giver samtidig en opdateret viden om de enkelte bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige betydning. Lokalplanens § 2.5 og kortbilag 3 samler den konkrete udpegning.

Forud for lokalplanforslaget afholdt Solrød Kommune den 30. april 2026 åbent hus i Karlstrup Landsby. Her kunne borgere og grundejere orientere sig om planarbejdet og drøfte blandt andet bevaring, boligudvikling, udstykning, byggeskik, beplantning og muligheder for energitiltag. Dialogen har bidraget til arbejdet med at finde en balance mellem mulighederne for at udvikle og omdanne landsbyen og hensynet til Karlstrups kulturmiljø.

Offentlig høring

Forslag til Lokalplan 693.3 Karlstrup Landsby er i offentlig høring i perioden fra den 6. oktober 2026 til den 1. december 2026, begge dage medregnet.

Der afholdes borgermøde om lokalplanforslaget **den 4. november 2026 kl. 19.30 - 21.00** i Hjerterummet (Solrød Idrætscenter), Tingsryds Allé 27, 2680 Solrød Strand. Af hensyn til planlægningen af borgermødet bedes du tilmelde til dig ved at sende en mail til cbb@solrod.dk senest den 29. oktober 2026. I emnefeltet skrives "Tilmelding til borgermøde om Karlstrup Landsby". Husk at angive hvor mange der deltager.

I høringsperioden har borgere, grundejere, foreninger, myndigheder og øvrige interessenter mulighed for at indsende bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget. Efter høringsperiodens udløb vil Byrådet tage stilling til de indkomne bemærkninger, inden lokalplanen eventuelt vedtages endeligt.

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

Karlstrup Landsby ligger i den vestlige del af Solrød Kommune, vest for Karlstrup Strand og nordvest for Solrød byområde. Landsbyen ligger som en mindre, samlet landsbybebyggelse i overgangen mellem det åbne land, Karlstrup Mose og de markante landskabelige strukturer omkring Karlstrup Kalkgrav. Mod øst og sydøst knytter landsbyen sig til de rekreative landskaber omkring kalkgraven og Solrød Golf, mens den mod vest og nord møder det åbne landbrugslandskab.

Karlstrup er en af kommunens historiske landsbyer og fremstår fortsat som et tydeligt landsbymiljø med stærk kulturhistorisk identitet. Landsbyen har en begrænset udstrækning og opleves som en tæt, men grøn landsbystruktur samlet omkring Bygaden og de mindre vejforløb Krogen, Strædet, Kalkværksvej og Brændemosevej.

Landsbyen er opstået som en traditionel vejlandsby omkring Bygaden og de tidligere fælles landsbyarealer. Flere af de oprindelige strukturer kan fortsat aflæses i vejforløb, gårdplaceringer, bebyggelsesstruktur og grønne sammenhænge.

Karlstrup adskiller sig fra nyere boligområder ved sin organiske og gradvist udviklede struktur. De slyngede vejforløb, de varierede grundstørrelser, de grønne mellemrum og de mange kig mellem bygninger og haver giver landsbyen en særlig åben og landskabelig karakter.

Det eksisterende bevaringsområde omfatter de centrale dele af landsbyen omkring Bygaden, Krogen og Strædet samt Brændemosevej, Kalkværksvej og Højagervej. Bevaringsområdet omfatter både bevaringsværdige bygninger og de kulturhistoriske sammenhænge mellem vejforløb, gårdrum, grønne strukturer og landsbyrum.

Bebyggelse og arkitektur

Bebyggelsen i Karlstrup fortæller om flere perioder i landsbyens udvikling. Her findes tidligere gårde og lænehuse side om side med mindre landsbyhuse, senere byhuse og nyere enfamiliehuse. Den tidligere lokalplan beskriver tilsvarende Karlstrup som en landsby sammensat af ældre gårdbebyggelser, mindre landhuse og senere boligbebyggelse.

Trods forskellene findes der en række gennemgående arkitektoniske træk. Den traditionelle byggeskik på Hedeboegnen, som i stilbladet beskrives som Hedebostil, er blandt andet karakteriseret ved enkle, aflange bygningskroppe, saddeltage med tydelig tagrejsning og traditionelle materialer som tegl, pudsede eller kalkede facader og stråtage. Særligt længehuset er et gennemgående motiv i landsbyen og har stor betydning for Karlstrups skala og arkitektoniske sammenhæng.



Ældre længehuse med traditionelle materialer og tagformer er en vigtig del af Karlstrups kulturhistoriske miljø.

Karlstrups kulturmiljø består samtidig ikke af én bestemt arkitektonisk stil. Landsbyen rummer flere tidslag, og også de senere grundmurede huse med tegltage fortæller om landsbyens udvikling. Det fælles ligger i højere grad i bygningernes skala, proportioner og relation til vejen og de grønne omgivelser end i et krav om ensartet arkitektur.



Grundmurede huse med røde tegltage repræsenterer et andet af landsbyens arkitektoniske tidslag og indgår som en naturlig del af det samlede miljø.

Flere steder findes der fortsat gårdanlæg, hvor stuehus, længer og gårdrum tilsammen danner en tydelig historisk helhed. Disse anlæg fortæller om landsbyens tidligere landbrugsmæssige funktion og er væsentlige for forståelsen af Karlstrups udvikling fra landbrugslandsby til boliglandsby.



Ældre firelænget gårdanlæg ved den sydvestlige indkørsel til landsbyen.

Bebyggelsen fremstår ikke ensartet, men netop variationen mellem ældre gårde, mindre huse og nyere tilføjelser er en del af landsbyens karakter. Det afgørende er, at de bærende træk i skala, placering, tagformer og materialeholdning fortsat giver landsbyen et sammenhængende præg.

Det grønne landsbymiljø

Det grønne er en væsentlig del af Karlstrups identitet og opleves i tæt samspil med landsbyens bebyggelse og vejstruktur. Store træer, levende hegn, haver og anden beplantning danner grønne vejrum og bidrager til den varierede og landsbyprægede karakter.



Store træer er karaktergivende elementer i Karlstrup Landsby og bidrager både til vejmiljøet og til oplevelsen af en grøn landsby.

Karlstrups struktur er tæt knyttet til landskab og vejforløb. Bygaden udgør landsbyens historiske hovedstruktur, mens Krogen, Strædet, Kalkværksvej, Brændemosevej og Højagervej danner mindre landsbyrum med hver deres karakter.

Vejene opleves som smalle og landsbyprægede forløb, hvor bygninger, haver, træer og åbne kig tilsammen skaber variation og rumlighed. Flere steder ligger bebyggelsen tæt på vejforløbet, mens andre dele af landsbyen åbner sig mod haver, tidligere gårdrum og det omgivende landskab.

De grønne strukturer er et væsentligt karaktertræk. Store træer, levende hegn, grønne haver og åbne mellemrum bidrager til oplevelsen af Karlstrup som en grøn landsby i tæt sammenhæng med det åbne land. Særligt overgangen mellem landsbyen og landskabet har betydning for oplevelsen af Karlstrup som historisk landsby frem for et almindeligt boligområde.

Samspillet mellem bebyggelse, vejrum, gårdrum, beplantning og landskab udgør derfor en central del af landsbyens bevaringsværdi.

Fremtidige forhold

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

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er overordnet at muliggøre udvikling af Karlstrup Landsby og dens bebyggelse i respekt for landsbyens kulturhistoriske, arkitektoniske, grønne og landskabelige kvaliteter.

Hensigten med lokalplanen er at skabe grundlag for, at der kan bygges, ombygges, energiforbedres og ske mindre omdannelser efter nutidige behov og bygningskrav, samtidig med at landsbyens kulturhistoriske betydning sikres ved fastholdelse af bevaringsværdig bebyggelse, bevaringsværdige sammenhænge og landsbyens grønne struktur.

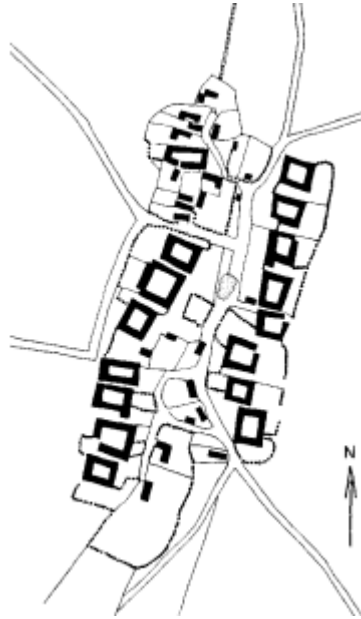
Lokalplanen er således ikke alene en bevarende lokalplan, men en plan for kontrolleret landsbytransformation. Den skal sikre, at Karlstrup kan udvikle sig som levende landsby, og at udviklingen sker gennem tilpasning, omdannelse og videreførelse af eksisterende strukturer frem for gennem traditionel byudvikling eller parcelhusmæssig fortætning.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for henholdsvis bevaringsværdig bebyggelse, bebyggelse inden for bevaringsområdet, øvrig bebyggelse, delområder, udstykning, ubebyggede arealer, beplantning, tekniske anlæg og anvendelsesændringer.

Bevaringsværdige sammenhænge i Karlstrup Landsby

Lokalplanen viderefører det sammenhængende bevaringsområde centreret omkring Bygaden, Krogen, Strædet, Brændemosevej, Kalkværksvej og Højagervej. Bevaringsområdet omfatter de dele af landsbyen, hvor de kulturhistoriske og arkitektoniske sammenhænge fortsat er tydeligst.

De grundlæggende bevaringsværdige sammenhænge i Karlstrup Landsby knytter sig til den historiske bebyggelsesstruktur med gårde, længehuse, landsbyhuse, vejforløb, gårdrum, grønne haverum og kig mellem bebyggelserne. Værdien ligger ikke alene i de enkelte bygninger, men i samspillet mellem bygningerne og deres placering i landsbyen.



Historisk kort fra 1804 over Karlstrup landsby med de mange gårde omkring gadejord og forte

Flere af de oprindelige gårde er fortsat bevaret som hele eller delvise gårdanlæg. Andre steder er der bevaret stuehuse, længer eller strukturer, der viser den tidligere landbrugslandsbys opbygning. Disse spor er vigtige for forståelsen af Karlstrup Landsbys udvikling og for oplevelsen af landsbyen som kulturmiljø.

Med lokalplanen fastholdes og styrkes bevaringsområdet ved at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang, materialer, tagformer, vinduer, kviste, småbygninger, hegn og beplantning. Bestemmelserne skal sikre, at ændringer inden for bevaringsområdet understøtter landsbyens kulturhistoriske karakter og ikke slører de bærende strukturer.

Udpegningen af bevaringsområdet betyder ikke, at alle bygninger inden for området er bevaringsværdige i sig selv. Det betyder, at området som helhed rummer kulturhistoriske sammenhænge, der skal tages hensyn til ved fremtidige ændringer.

Udpegning af bevaringsværdig bebyggelse

Den bevaringsværdige bebyggelse i Karlstrup Landsby er udpeget på baggrund af en SAVE-registrering. SAVE-metoden anvendes til at kortlægge og vurdere bygningers bevaringsværdi ud fra arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand.

I lokalplanen udpeges bygninger med SAVE-værdi 1-4 som bevaringsværdige. Udpegningen omfatter blandt andet tidligere gårdanlæg, længehuse og byhuse, der hver især bidrager til landsbyens kulturhistoriske fortælling.

De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i deres ydre fremtræden uden tilladelse fra Solrød Kommune. Dette gælder også udvendige ændringer, der normalt ikke kræver byggetilladelse, eksempelvis udskiftning af vinduer, døre eller tagmaterialer.

Formålet med udpegningen er ikke at forhindre vedligeholdelse eller udvikling, men at sikre, at ændringer sker med respekt for bygningernes arkitektur og kulturhistoriske betydning. Lokalplanen skal på den måde understøtte, at bygningerne fortsat kan anvendes og udvikles, samtidig med at deres betydning for landsbymiljøet bevares.

Anvendelse og delområder

Lokalplanen opdeler Karlstrup Landsby i fire delområder, som afspejler områdernes forskellige anvendelser, karakter og udviklingsmuligheder.

Delområde I omfatter størstedelen af landsbyen og anvendes overvejende til boligformål i form af åben-lav bebyggelse. Området rummer en varieret bebyggelse bestående af blandt andet landsbyhuse, tidligere gårdbebyggelser og nyere boliger. Lokalplanen fastholder områdets landsbypræg og giver mulighed for almindelig udvikling og tilpasning af boligerne inden for rammer, der tager hensyn til landsbyens bebyggelsesstruktur, arkitektur og kulturmiljø.

Delområde II omfatter en ubebygget ejendom i den nordligste del af Karlstrup Landsby. Områdets hidtidige anvendelse til offentlige formål videreføres, og lokalplanen giver ikke mulighed for boligudbygning på arealet.

Delområde III omfatter to eksisterende gårdejendomme, hvor lokalplanen giver mulighed for omdannelse til boligformål. Omdannelsen skal ske med udgangspunkt i de eksisterende gårdstrukturer og med respekt for ejendommenes betydning for landsbyens kulturmiljø. Nye boliger skal indpasses, så gårdanlæggene fortsat opleves som samlede bebyggelser, og så gårdrum, grønne arealer og overgangen til det omkringliggende landskab fastholdes som væsentlige elementer. Omdannelsen skal således ske som en transformation af de eksisterende gårdmiljøer og ikke som traditionel parcelhusudbygning.

Delområde IV omfatter Solrød Golf og anvendes til (golfrelaterede) fritids- og foreningsformål. Den eksisterende anvendelse videreføres, og området udgør samtidig et grønt og rekreativt element i overgangen mellem Karlstrup Landsby og det omkringliggende landskab. Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse og udbygning af golfklubbens faciliteter inden for de byggefelt, der er udpeget på kortbilag 4. Herved samles fremtidig bebyggelse omkring de eksisterende faciliteter, mens områdets overordnede grønne og rekreative karakter fastholdes.

Ny bebyggelse, til- og ombygninger

Ny bebyggelse i Karlstrup Landsby skal udformes med afsæt i landsbyens traditionelle byggeskik. Lokalplanen fastsætter derfor, at ny boligbebyggelse som udgangspunkt skal opføres som længehuse med smalle bygningskroppe, saddeltag og en facadelængde, der understøtter længehusets proportioner.

I bevaringsområdet stilles der særligt krav til husdybde, placering og bygningsudtryk for at sikre, at ny bebyggelse tilpasser sig de eksisterende landsbyrum. Uden for bevaringsområdet gives der lidt større fleksibilitet, men fortsat inden for en arkitektonisk ramme, der understøtter landsbyens samlede karakter.

Lokalplanen giver mulighed for, at ny bebyggelse kan opføres med en maksimal højde og facadehøjde, der tager højde for nutidige bygningskrav og isoleringsbehov. Samtidig fastholdes den traditionelle bygningsform, så nye boliger ikke kommer til at fremstå som fremmede elementer i landsbyen.

Tilbygninger kan ske i forlængelse af hovedhuset eller vinkelret på hovedhusets retning, hvis tilbygningen underordner sig hovedhuset og ikke slører dets hovedform. Dette skal sikre, at eksisterende længehuse fortsat fremstår aflæselige, selv om der sker udvidelser.

Småbygninger som garager, carporte, udhuse og overdækkede arealer skal placeres, så de underordner sig hovedhuset og ikke dominerer landsbyrummet. I bevaringsområdet skal småbygninger placeres tilbagetrukket fra vej og må ikke bygges sammen med hovedhuset. Dette viderefører den traditionelle struktur, hvor sekundære bygninger ikke slører hovedbygningens fremtræden mod vej.

Tage, facader, vinduer og tekniske anlæg

Tagets form og materialevalg har stor betydning for Karlstrup Landsbys samlede udtryk. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om taghældning, tagmaterialer, tagudhæng, kviste og ovenlysvinduer.

I de historiske landsbymiljøer har rolige tagflader været et væsentligt karaktertræk. Lokalplanen giver derfor mulighed for kviste og ovenlysvinduer, men stiller krav til deres størrelse, placering og udformning, så tagfladerne fortsat fremstår harmoniske og tilpasset bygningernes facadeinddeling.

Facader skal udføres i materialer, der harmonerer med landsbyens eksisterende byggeskik, herunder blank mur, pudset, vandskuret eller filtset murværk. Farver og materialer skal fremstå afdæmpede og understøtte sammenhængen mellem nye og eksisterende bygninger.

Vinduer i bevaringsområdet har stor betydning for bygningernes arkitektoniske udtryk. Lokalplanen stiller derfor krav om, at vinduer udføres med traditionelle proportioner og detaljering. Større sammenhængende glaspartier og store skydedøre vurderes ikke at harmonere med landsbyens bevaringsværdige karakter og begrænses derfor inden for bevaringsområdet.

Lokalplanen giver mulighed for solenergianlæg, når anlæggene tilpasses eller integreres i tagfladen. Samtidig fastsættes særlige begrænsninger for bevaringsværdige bygninger og tagflader, hvor solenergianlæg kan påvirke bygningens bevaringsværdi eller landsbyens samlede udtryk væsentligt.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning på udvalgte ejendomme, hvor dette kan ske uden at forringe landsbyens kulturmiljø, bebyggelsesstruktur og landskabelige sammenhænge.

På matr. nr. 24b, Strædet 9, videreføres den eksisterende mulighed for udstykning i to ejendomme. For at fastholde områdets naturlige afstrømningsforhold og friholde den naturlige lavning i den sydøstlige del af ejendommen for bebyggelse fastholdes en byggelinje på 30 meter fra det sydlige skel. Byggelinjen gælder både den eksisterende ejendom og en eventuel ny ejendom, der udstykkes fra matr. nr. 24b.

På matr. nr. 4l, Bygaden 13A og 13B, gives der mulighed for at udstykke de to eksisterende boliger til selvstændige ejendomme. Boligerne har gennem længere tid været anvendt som to boliger med ejerskab som ideelle anparter. Da gårdanlægget er udpeget som bevaringsværdigt og ligger inden for landsbyens bevaringsområde, skal udstykningen ske med respekt for gårdens samlede bevaringsværdi og firelængede gårdstruktur. Gårdanlægget og gårdspladsen skal fortsat opleves som en samlet arkitektonisk og kulturhistorisk helhed.

På matr. nr. 4aq, Kalkværksvej 1B, gives der mulighed for at udstykke den eksisterende sammenbyggede boligbebyggelse til to selvstændige ejendomme. Muligheden er knyttet til den eksisterende bebyggelse og giver ikke en generel mulighed for dobbelthuse i delområde I. Den eksisterende bebyggelse skal opretholdes som én samlet bygningsmæssig helhed, og den ene boligdel må derfor ikke nedrives uafhængigt af den anden. Hvis bebyggelsen ønskes erstattet, skal hele den sammenbyggede bebyggelse nedrives, og ny bebyggelse skal opføres som åben-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for delområde I.

Derudover kan der ved omdannelse af de udpegede gårdejendomme i delområde III til boligformål ske matrikulær udstykning, hvor dette er fastlagt i lokalplanens bestemmelser. Udstykningsmulighederne skal understøtte genanvendelsen af den eksisterende bygningsmasse og gårdstrukturer til boligformål, samtidig med at gårdenes karakter som samlede anlæg med gårdrum og grønne fællesarealer fastholdes.

Der må ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanområdet. Der kan dog ske mindre skelreguleringer samt udstykning til tekniske anlæg i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for ubebyggede arealer med henblik på at bevare landsbyens grønne og åbne karakter.

Større træer med en stammeomkreds på over 80 cm skal som udgangspunkt bevares. Træerne bidrager væsentligt til landsbyens karakter, skala og biodiversitet. Hvis et større træ fældes på grund af alder, sygdom, stormskade eller lignende, skal der ske genplantning med hjemmehørende arter i umiddelbar nærhed af det oprindelige træs placering.

Overgangen mellem landsbyen og det åbne land skal fastholdes som en grøn og semitransparent byrand. Det betyder, at der ikke må etableres faste hegn mod landskabet, og at beplantning i byranden skal bestå af hjemmehørende træer og buske. Byranden skal både markere landsbyens afgrænsning og fastholde forbindelsen til landskabet.

Hegn mod vej skal understøtte landsbyens åbne karakter. I de historiske landsbymiljøer er haverne traditionelt afgrænset med lave hegn,

stakitter, stengærder eller levende hegn, som giver mulighed for kig ind til haver og bebyggelse. Lokalplanen skal derfor balancere hensynet til privatliv med hensynet til landsbyens åbne og imødekommende karakter.

Ved omdannelse af gårde til flere boliger skal gårdspladser og fælles ubebyggede arealer fastholdes som samlede helheder. Gårdspladser må ikke opdeles med hegn eller belægges med asfalt, og private udearealer skal placeres, så de ikke bryder den fælles gårdstruktur.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanen ændrer ikke grundlæggende på landsbyens vejstruktur. De eksisterende vejforløb fastholdes som en væsentlig del af landsbyens kulturmiljø.

Ved nye udstykninger, omdannelser eller ændringer af overkørsler skal vej- og parkeringsforhold godkendes af Solrød Kommune. Parkering skal placeres og udformes, så den ikke dominerer landsbyrummet eller forringer bevaringsværdige sammenhænge.

Ved omdannelse af gårde til flere boliger skal parkeringsløsninger tilpasses det enkelte gårdanlæg og placeres, så de ikke bryder gårdtrumets helhed eller skaber et bymæssigt parkeringspræg. Vej- og parkeringsforhold skal i forbindelse med omdannelsen godkendes af Solrød Kommune.

Anden planlægning

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

Orientering af landsbylaug

I henhold til planlovens § 20 skal Solrød Kommune orientere Karlstrup Landsbylaug og naboer forinden eventuelle dispensationer efter planlovens § 19, når dispensationen efter kommunens vurdering kan have betydning for de pågældende.

Orienteringen skal sikre, at landsbylauget og berørte naboer får mulighed for at udtale sig, inden kommunen træffer afgørelse om dispensation fra lokalplanen.

Bonusvirkning

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone med vedtagelsen af lokalplanen. Lokalplanen indeholder bonusvirkning for de forhold, som er udtrykkeligt reguleret i lokalplanen.

En lokalplan for ejendomme i landzone kan indeholde bestemmelser, der erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35. Dette kaldes bonusvirkning. Bonusvirkningen skal være klart og specifikt formuleret, så det tydeligt fremgår, hvilke forhold der ikke kræver særskilt landzonetilladelse.

I denne lokalplan betyder bonusvirkningen, at de forhold, der er udtrykkeligt reguleret i lokalplanens bestemmelser, kan realiseres uden særskilt landzonetilladelse. Det kan blandt andet omfatte nærmere angivne anvendelsesændringer, omdannelser, udstykninger, bebyggelser og tekniske anlæg.

Bonusvirkningen gælder ikke, hvis der dispenseres fra lokalplanen. I sådanne tilfælde vil der fortsat kunne være krav om landzonetilladelse, hvis forholdet efter planloven kræver det.

Landsplandirektiv Fingerplan 2019

Karlstrup Landsby ligger i hovedstadsområdet og er derfor omfattet af Fingerplan 2019. Fingerplanen fastlægger de overordnede rammer for byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, transportanlæg og øvrig fysisk planlægning i hovedstadsområdet.

Karlstrup Landsby ligger uden for de egentlige byfingre og skal derfor planlægges som en landsby i det øvrige hovedstadsområde. Byudvikling i det øvrige hovedstadsområde skal være af lokal karakter og ske i tilknytning til eksisterende bysamfund.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanens principper, da planen ikke åbner for større byudvikling, men alene giver mulighed for begrænset udvikling, omdannelse og udstykning med

udgangspunkt i eksisterende landsbystruktur og lokale behov. Udviklingen sker inden for lokalplanområdets afgrænsning og skal tilpasses landsbyens kulturmiljø, landskab og skala.

Solrød Kommuneplan 2025

Lokalplanen er omfattet af Solrød Kommuneplan 2025. Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål og rammer for kommunens fysiske udvikling og indeholder retningslinjer for blandt andet landsbyer, kulturmiljøer, landskab, grøn struktur, biodiversitet, klimatilpasning og rekreative områder.

Karlstrup Landsby indgår som en af kommunens landsbyer, hvor karakteristiske træk og bevaringsværdige landsbymiljøer skal søges fastholdt. Lokalplanen understøtter kommuneplanens mål ved at videreføre bevaringsområdet, udpege bevaringsværdige bygninger og fastsætte bestemmelser, der sikrer, at ny bebyggelse og omdannelse tilpasses landsbyens kulturhistoriske og landskabelige kvaliteter.

Lokalplanen understøtter desuden kommuneplanens mål om øget biodiversitet og grønne strukturer ved at fastsætte bestemmelser om bevaring af større træer, hjemmehørende arter og grønne byrande.

Kommuneplantillæg for Solrød Golf

Lokalplanen omfatter Solrød Golf, som i lokalplanen udlægges til fritids- og foreningsformål. Da området ikke tidligere har været omfattet af en selvstændig kommuneplanramme for golfrelaterede fritids- og foreningsformål, udarbejdes der et kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanen.

Kommuneplantillægget skal sikre, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Tillægget fastlægger de overordnede rammer for områdets anvendelse til fritids- og foreningsformål og sikrer, at Solrød Golf fortsat kan indgå som et rekreativt og grønt element i tilknytning til Karlstrup Landsby.

Lokalplanen lægger ikke op til en ændret anvendelse af Solrød Golf, men fastlægger områdets anvendelse planmæssigt og sikrer, at fremtidige ændringer sker med hensyn til landsbyens kulturmiljø og landskabelige sammenhæng.

Aflysning af lokalplan og deklarationer

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 693.3 Karlstrup Landsby, ophæves følgende lokalplaner:

- Lokalplan 693.2 Karlstrup Landsby ophæves i sin helhed.
- Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller ophæves for det område, som lokalplanområdet omfatter, idet bestemmelsen om forbud mod spillehaller er indarbejdet i nærværende lokalplans § 3.8
- Lokalplan 704.1 Butiks- og erhvervsskiltning ophæves for det område, som lokalplanområdet omfatter, idet bestemmelse om skiltning er indarbejdet i nærværende lokalplans § 8.24

Derudover forventes følgende servitutter aflyst ved vedtagelsen af nærværende lokalplan:

- Deklaration lyst den 6. februar 1962 (løbenr. 1986-18) om bestemmelser ved salg mv. for matr.nr. 6ac Karlstrup By, Karlstrup.
- Deklaration lyst den 23. februar 1962 (løbenr. 3104-18) om betingelser for opførelse af helårshus mv. for matr.nr. 6v Karlstrup By, Karlstrup.
- Deklaration lyst den 21. november 1962 (løbenr. 22048-18) om betingelser for opførelse af helårshus mv. for matr.nr. 6ad Karlstrup By, Karlstrup.
- Deklaration lyst 29. september 1984 (løbenr. 28488-18) om detailelektronikvirksomhed mv. for matr.nr. 6ad Karlstrup By, Karlstrup.
- Deklaration lyst 13. juli 1988 (løbenr. 901745-18) om receptionsbygning mv. for matr.nr. 6ad Karlstrup By, Karlstrup.
- Deklaration lyst den 14. juni 1996 (løbenr. 52438-18) om dispensation fra byggelovgivningen mv. for matriklerne 7ag og 7e, begge Karlstrup By, Karlstrup.

Landskab

Karlstrup Landsby ligger i tæt relation til det åbne land, Karlstrup Mose og landskabet omkring Karlstrup Kalkgrav. Landskabet omkring landsbyen er en væsentlig del af oplevelsen af Karlstrup som historisk landsby og bidrager til landsbyens særlige identitet og rumlige karakter.

Karlstrup Kalkgrav er et tidligere råstofområde, som i dag fremstår som et markant rekreativt natur- og landskabsområde med søer, skrænter, græsarealer og varieret vegetation. De markante terrænformer omkring kalkgraven skaber en særlig landskabelig variation i området og bidrager til Karlstrups karakteristiske placering mellem landsby, natur og åbent land. Flere steder opleves der visuel sammenhæng mellem landsbyen, kalkgravens grønne skråninger og de åbne landskabsrum omkring landsbyen.

Landskabsatlas for Solrød Kommune beskriver landskabet som samspillet mellem naturgrundlag, kulturhistoriske spor og rumlige-visuelle forhold. Denne forståelse ligger også til grund for lokalplanen, hvor landsbyens bebyggelse, vejforløb, grønne strukturer og overgange til det åbne land ses som en del af et større sammenhængende kulturlandskab.

Lokalplanen skal sikre, at overgangen mellem landsby og åbent land fortsat fremstår grøn og landsbypræget. Derfor fastsættes bestemmelser om byrand, beplantning, større træer og begrænsning af faste hegn mod landskabet med henblik på at fastholde landsbyens grønne karakter og den landskabelige sammenhæng med omgivelserne.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område, hvor der skal tages hensyn til grundvand og drikkevandsinteresser. Lokalplanens anvendelser omfatter primært boligformål, fritids- og foreningsformål, mindre erhverv i tilknytning til boliger samt tekniske anlæg til områdets forsyning og regnvandshåndtering.

Lokalplanens bestemmelser vurderes ikke at medføre arealanvendelse, der i sig selv udgør en væsentlig risiko for grundvandet. Ved konkrete projekter skal gældende regler om nedsivning, afledning, jordhåndtering og miljøbeskyttelse overholdes.

Klimaplan og klimatilpasning

Solrød Kommunes Klimaplan 2050 fastlægger kommunens mål om at være klimaneutral og klimarobust i 2050. Klimaplanen lægger vægt på, at klimatiltag skal skabe merværdi, herunder bedre natur, biodiversitet, rekreative kvaliteter og grønne fællesskaber.

Lokalplanen understøtter disse mål ved at bevare landsbyens grønne strukturer, større træer og semitransparente byrander. Grønne arealer, beplantning og permeable overflader bidrager til lokal regnvandshåndtering og kan samtidig styrke biodiversitet og landsbyens rekreative kvaliteter.

Lokalplanen giver også mulighed for solenergianlæg, når de tilpasses bygningernes arkitektur og landsbyens kulturmiljø. På den måde søger lokalplanen at balancere hensynet til klima og energi med hensynet til kulturarv og landsbykarakter.

Spildevandsplanlægning og klimatilpasning

Som led i kommunens klimatilpasningsarbejde ønsker Solrød Kommune at mindske overbelastning af regnvandskloakker, vandløb og søer for at forebygge oversvømmelser.

I Solrød Kommunes Spildevandsplan 2025 er der fastsat principper for håndtering af regn- og spildevand. Spildevandsplanen lægger vægt på en fremtidssikret og bæredygtig håndtering af regnvand og spildevand samt på klimatilpasning i forhold til mere intense regnhændelser.

Vand fra lokalplanområdet skal altid håndteres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Solrød Kommune. Ved fremtidige projekter skal regnvand som udgangspunkt håndteres på egen grund eller forsinkes, hvis befæstelsesgraden øges.

Natur og miljø

Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

De nærmeste Natura 2000-områder ligger hhv. ca. 2,5 km (Gl. Havdrup Mose) og ca. 3,5 km (Ølsemagle Strand og Staunings Ø) fra Karlstrup Landsby. Planområdet er allerede bebygget, og afgrænsningen samt generel anvendelse ændres ikke ift. nuværende forhold. På baggrund af

overstående, vurderes planen i miljøscreeningen ikke at påvirke Natura 2000-områderne og der skal derved ikke 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.

Der er umiddelbart udenfor landsbylokalplanområdet (mod vest) fundet Stor vandsalamander i en §3-udpeget sø. Derudover er der i Karlstrup Kalkgrav sydøst for lokalplanområdet fundet Grøn frø, Markfirben og Stor vandsalamander.

Lokalplanen fastholder nuværende lokalplanafgrænsning og giver således ikke mulighed for bebyggelse eller andre forstyrrende installationer i forhold til de registrerede Bilag IV-arter udenfor lokalplanområdet.

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, at enkelte eksisterende gårde inden for landsbyens afgrænsning kan omdannes til boligformål, og kan i den forbindelse bidrage til et mere varieret boligudbud i Karlstrup Landsby.

Byens andre funktioner

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

Detailhandel

Lokalplanområdet dækker Karlstrup Landsby. Ifølge kommuneplanen kan der inden for kommunens landsbyer placeres butikker til områdets lokale forsyning inden for en begrænset ramme.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan indrettes op til 250 m² bruttoetageareal til butiksformål i alt inden for lokalplanområdet. Dette gælder både for området samlet og for den enkelte butiksenhed.

Gårdbutikker på eksisterende gårde i landzone administreres fortsat efter planlovens landzonebestemmelser, jf. planlovens §§ 34-38.

Vand og varme

Karlstrup Landsby forsynes med vand fra Karlstrup Bys Vandværk. Varmeforsyning sker efter de til enhver tid gældende varmforsyningsforhold i området.

Ved ombygning, nybyggeri og energiforbedringer skal tekniske installationer placeres og udformes, så de tager hensyn til landsbyens kulturmiljø og ikke virker dominerende i gadebilledet eller i forhold til bevaringsværdige bygninger.

Spildevandsplanlægning og klimatilpasning

Regn- og spildevand skal håndteres i overensstemmelse med Solrød Kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan.

Ved nye udstykninger, omdannelser og bebyggelser skal regnvand håndteres, så der ikke sker afledning til naboarealer eller vejarealer, og så kloak- og regnvandssystemer ikke overbelastes. Hvor det er muligt, bør regnvand håndteres lokalt gennem grønne og landskabeligt tilpassede løsninger.

Støj

Ved opførelse af ny boligbebyggelse skal det sikres, at støjniveauet i boliger og på opholdsarealer overholder gældende vejledende grænseværdier og bygningsreglementets krav.

Hvis der ved konkrete projekter konstateres støjpåvirkning fra veje, erhverv, fritidsaktiviteter eller andre kilder, skal der i forbindelse med byggesagsbehandlingen redegøres for, hvordan støjforholdene håndteres.

Jordhåndtering og jordforurening

Der er registreret jordforurening inden for lokalplanområdet på matr. nr. 9a Karlstrup By, Karlstrup. Ejendommen er delvist kortlagt på vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2) efter jordforureningslovens bestemmelser.

En kortlægning på V1 betyder, at der er viden om aktiviteter på ejendommen, som kan have medført forurening. En kortlægning på V2 betyder, at der er konstateret jordforurening på arealet ved undersøgelser eller prøvetagning.

Den registrerede jordforurening er beliggende på en tidligere landbrugsejendom, hvor lokalplanen giver mulighed for omdannelse til boligformål. Ved ændring til følsom arealanvendelse, herunder boligformål, opholdsarealer og haver, kan der derfor være krav om yderligere undersøgelser eller afværgeforanstaltninger, før arealet kan tages i anvendelse til formålet.

Bygge- og anlægsarbejder samt håndtering og flytning af jord skal ske i overensstemmelse med jordforureningslovens regler og efter nærmere vurdering fra den kompetente myndighed.

Flytning og bortskaffelse af jord skal anmeldes og håndteres efter gældende regler om jordflytning og jordforurening. Ved bygge- og anlægsarbejder skal der desuden tages hensyn til eventuel forurenede jord og til risiko for spredning af forurening.

Lokalplanen ændrer ikke på jordforureningslovens krav eller myndighedsbehandling efter anden lovgivning. Eventuelle tilladelser eller godkendelser efter jordforureningsloven skal indhentes særskilt i forbindelse med konkrete projekter inden for området.

Kollektiv trafik

Karlstrup Landsby er ikke (pr. 2026) betjent af kollektiv transport inden for selve landsbyen. Den nærmeste kollektive trafik findes i de omkringliggende byområder, herunder Solrød Strand og Karlstrup Strand, hvor der er adgang til busforbindelser og S-togsbetjening.

Landsbyen er præget af sin placering i det åbne land og sin historiske landsbystruktur, hvor den primære adgang sker via det lokale vejnet. Lokalplanen ændrer ikke på områdets trafikale struktur eller den kollektive trafikbetjening.

Karlstrup Landsbys begrænsede størrelse og placering betyder samtidig, at udviklingen i området fortsat skal ske i et omfang, der er tilpasset landsbyens eksisterende infrastruktur og karakter.

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.

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige bygninger i Karlstrup Landsby med det formål at fastholde landsbyens kulturhistoriske og arkitektoniske værdier.

Hvis Byrådet meddeler afslag på nedrivning af en udpeget bevaringsværdig bygning, kan ejeren efter planlovens § 49 under særlige omstændigheder forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes som følge af afslaget.

Landzone og bonusvirkning

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone ved lokalplanens vedtagelse.

En lokalplan, der fastsætter bestemmelser for ejendomme beliggende i landzone, kan indeholde bestemmelser, der erstatter landzonetilladelser med hjemmel i planlovens § 15, stk. 4 – også kaldet bonusvirkning. Bonusvirkningen skal formuleres så specifikt, at det tydeligt fremgår, hvilke forhold der med bonusvirkningen erstatter landzonetilladelsen.

Dette betyder, at forhold omfattet af bonusvirkning ikke kræver landzonetilladelse, men fortsat kan kræve forudgående byggetilladelse ved ansøgning til Solrød Kommune.

Bonusvirkningen gælder ikke, hvis der dispenseres fra lokalplanen. I disse tilfælde vil der fortsat være krav om landzonetilladelse i det omfang, forholdet kræver dette efter planloven.

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 fortidsminder. 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.

Tilladelser

Lokalplanens realisering kan kræve tilladelser eller godkendelser efter anden lovgivning, herunder bla. (listen er ikke udtømmende):

- byggeloven og bygningsreglementet,
- jordforureningsloven,
- naturbeskyttelsesloven,
- miljøbeskyttelsesloven,
- museumsloven,
- samt regler vedrørende regn- og spildevand.

Ved bygge- og anlægsarbejder skal gældende regler om jordhåndtering, jordforurening og regnvandshåndtering overholdes.

Miljøforhold

Miljømæssige forhold

Ifølge § 8 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 4 af 3. januar 2023) skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en plan vurderes at kunne have en væsentlig påvirkning af miljøet. Som udgangspunkt er planer inden for fysisk planlægning og arealanvendelse, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af loven og det skal vurderes, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

For planer, der kun fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer, skal myndigheden, jf. § 8, stk. 2, nr. 1, foretage en screening for at afgøre, om planen kan have en væsentlig miljøpåvirkning.

Solrød Kommune har vurderet, at forslag til Lokalplan 693.3 Karlstrup Landsby er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 1, idet planforslaget kun angiver mindre ændringer i forhold til den eksisterende landsby.

Solrød Kommune har vurderet, at planen ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet, da planen primært har et bevarende formål og fastholder den eksisterende landsbystruktur, bebyggelseskarakter og anvendelse i Karlstrup Landsby. På den baggrund vurderes det, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering.

Se resultatet af screeningen [her](#).

Klagevejledning

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

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

[Læs mere om klagevejledning her.](#)

Klagevejledning

Klagevejledning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retlige spørgsmål, senest 4 uger fra planen træder i kraft.

Du klager til Planklagenævnet 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

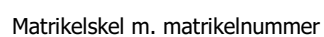
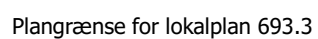
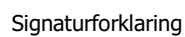
Gebyr

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.

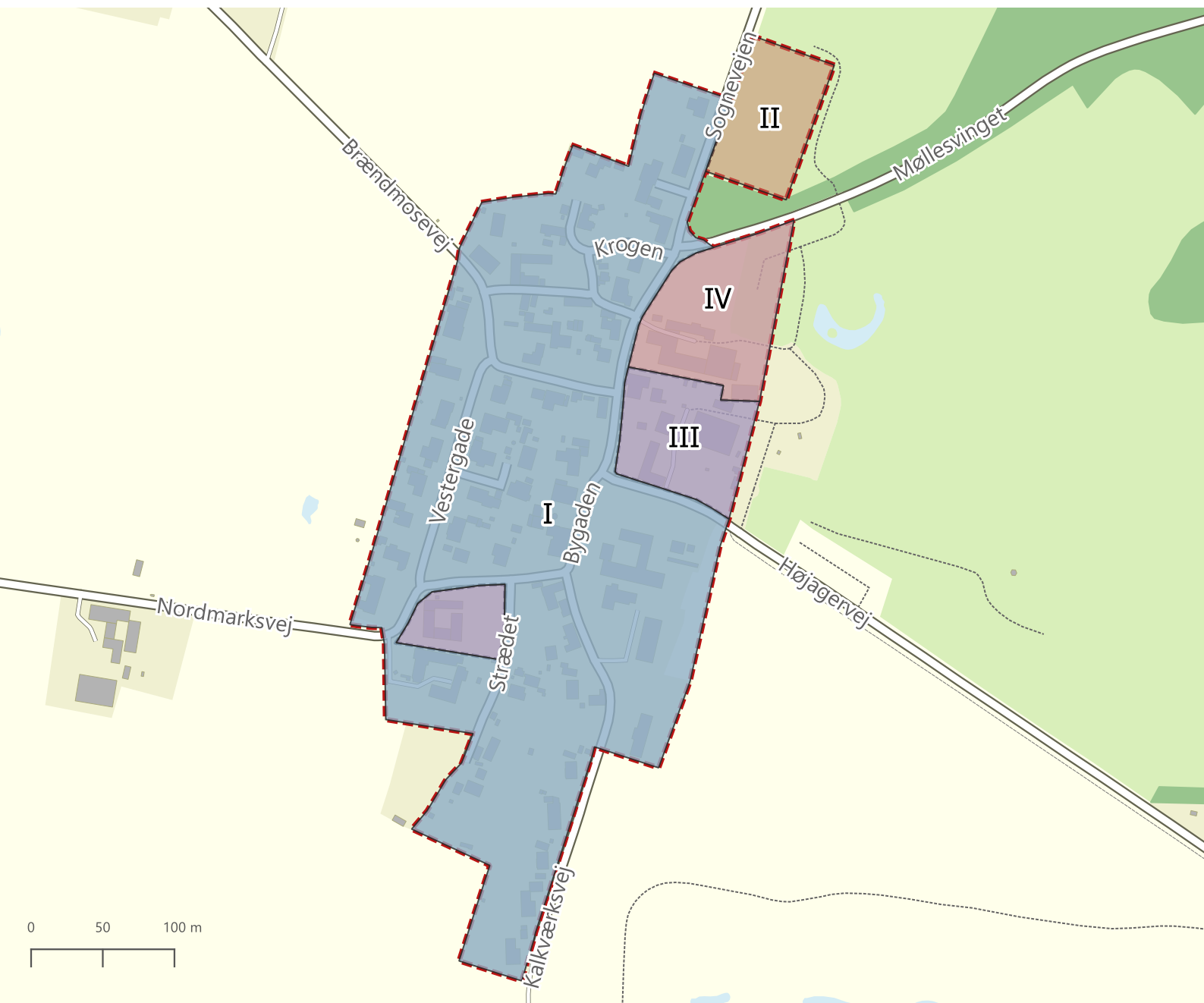
Hvis ikke du betaler gebyret, bliver klagen afvist. Gebyret bliver betalt tilbage, hvis du får helt eller delvist medhold i din klage, eller hvis klagen afvises, fordi klagefristen er overskredet, klagen ikke er berettiget, eller hvis klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

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.



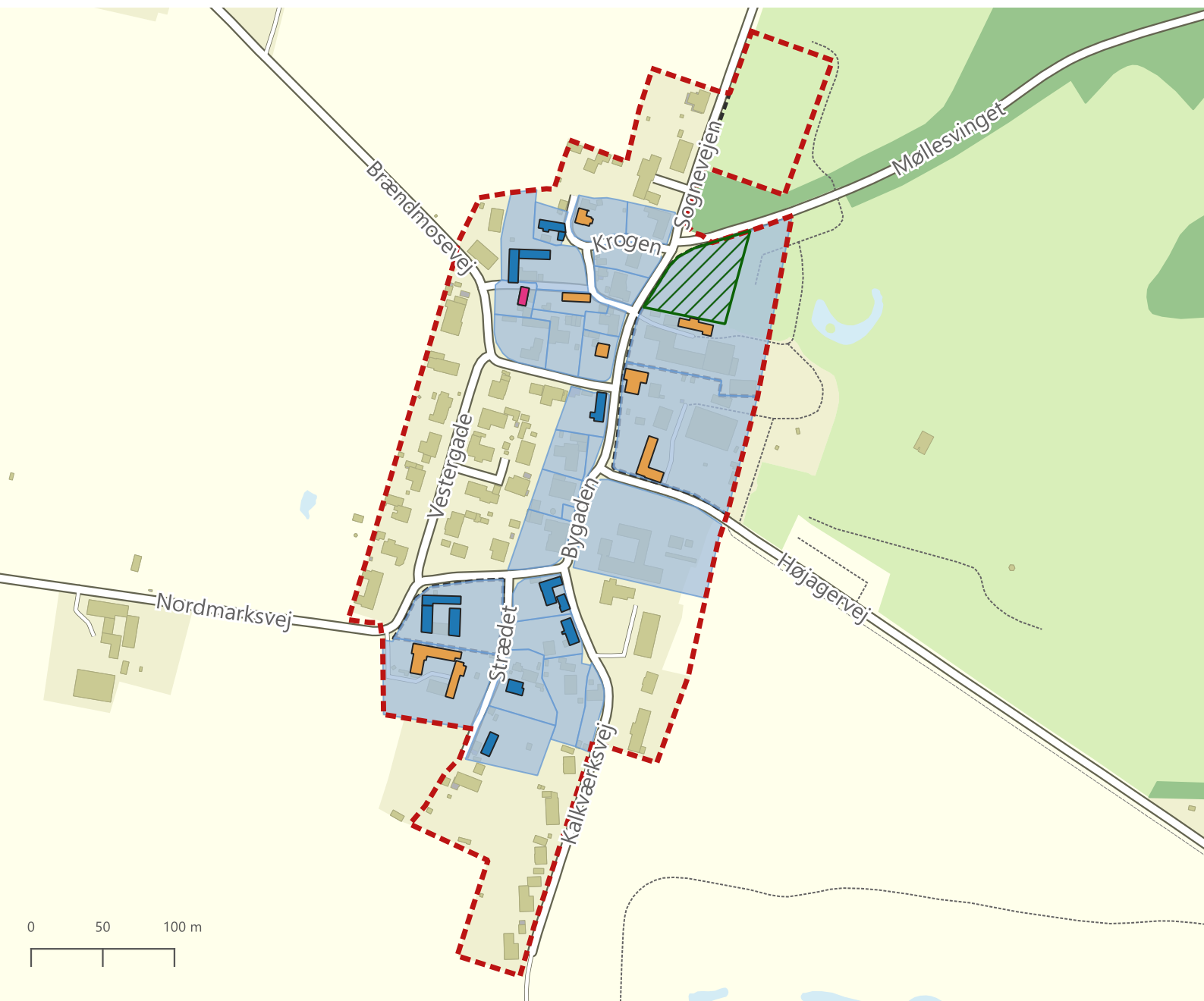
Kortbilag 2: Fremtidige forhold - Delområder



Signaturforklaring

	Plangrænse for lokalplan 693.3
	Delområde I
	Delområde II
	Delområde III
	Delområde IV

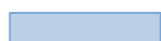
Kortbilag 3: Fremtidige forhold - Bevaringsforhold



Signaturforklaring



Plangrænse for lokalplan 693.3



Udpeget bevaringsområde



Udpeget bevaringsværdig beplantning

SAVE



SAVE-værdi 1



SAVE-værdi 2

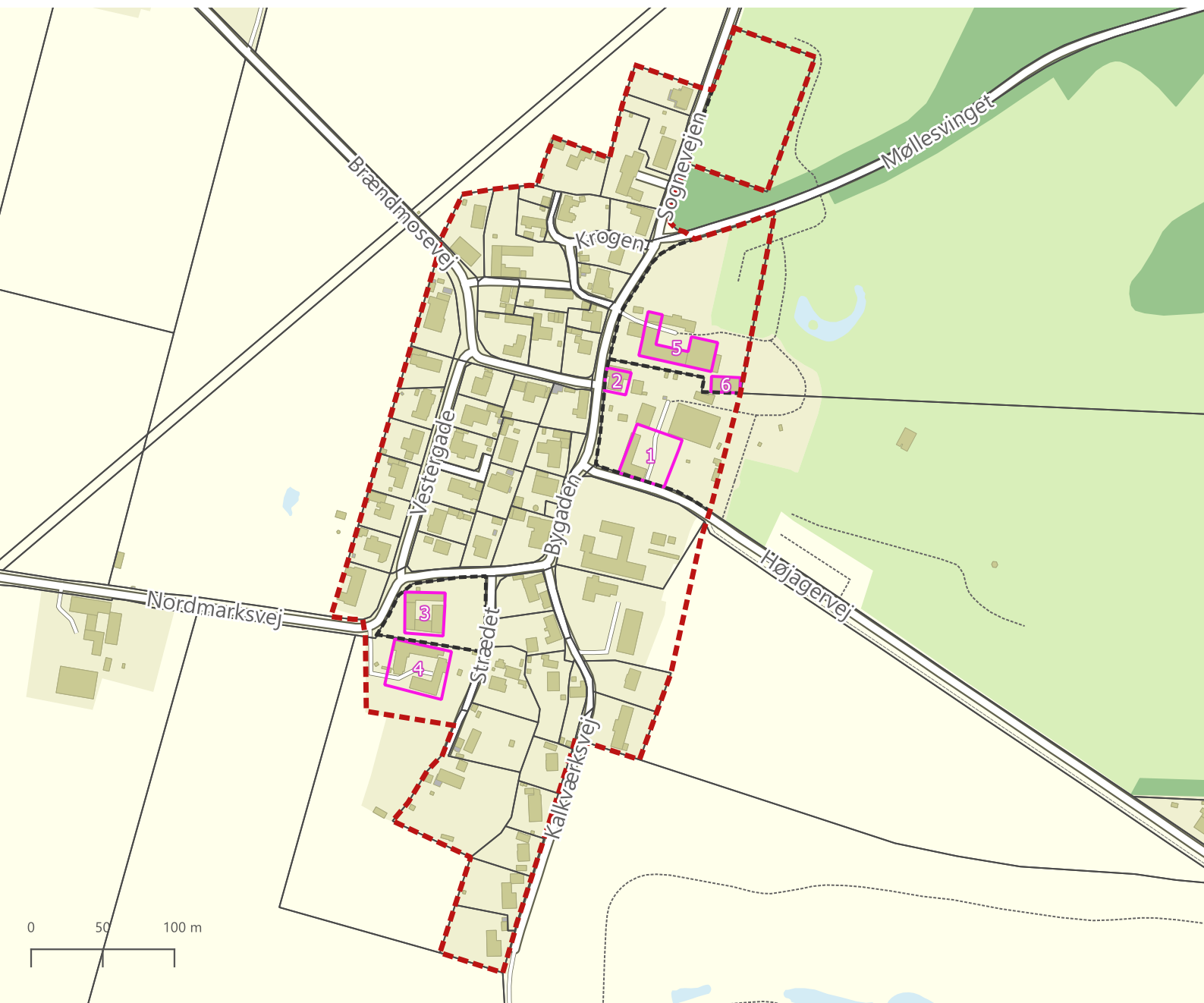


SAVE-værdi 3



SAVE-værdi 4

Kortbilag 4: Fremtidige forhold - Byggefelter



Signaturforklaring



Plangrænse for lokalplan 693.3



Byggefelter 1-6

Bilag 5: SAVE-registrering af bevaringsværdig bebyggelse i Karlstrup Landsby

Bygningsarven i Karlstrup Landsby er en væsentlig del af områdets identitet og fortæller historien om landsbyens udvikling gennem tiden. Samtidig udgør de ældre bygninger et aktiv, der fortsat kan danne gode rammer for nutidens og fremtidens liv i landsbyen.

Det er kommunerne, der udpeger og administrerer bevaringsværdige bygninger. Udpegningen sker på baggrund af en faglig vurdering og sikres juridisk gennem kommune- eller lokalplanlægnen. I en lokalplan udpeges de bevaringsværdige bygninger, så deres arkitektoniske og kulturhistoriske værdier kan bevares.

I 2026 fik Solrød Kommune udarbejdet en SAVE-registrering (Survey of Architectural Values in the Environment) af landsbyens bebyggelse, med henblik på at fastlægge den enkelte bygnings bevaringsværdi. I alt er 17 bygninger i Karlstrup besigtiget udefra som led i registreringen.

Solrød Kommune har besluttet, at bygninger der er tildelt SAVE-værdi 1–4, udpeges som værende bevaringsværdige i lokalplan 693.3 Karlstrup Landsby. I dette bilag kan du finde samtlige SAVE-registreringer af den udpegede bevaringsværdige bebyggelse i Karlstrup, og læse mere om baggrunden for udpegningen.

Metode

Bevaringsværdien af de enkelte bygninger er fastlagt efter SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment). Metoden anvendes nationalt som grundlag for en systematisk kortlægning og vurdering af bygningers arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

Ved SAVE-registreringen vurderes hver bygning ud fra fem kriterier: arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand. Arkitektur og kulturhistorie vægtes højest i den samlede vurdering. På baggrund heraf tildeles bygningen en SAVE-værdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 angiver den højeste bevaringsværdi og 9 den laveste.

SAVE-værdierne er opdelt i tre overordnede grupper:

	SAVE-værdi 1. Høj bevaringsvurdering Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB		SAVE-værdi 4. Middel bevaringsvurdering Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB		SAVE-værdi 7. Lav bevaringsvurdering Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB
	SAVE-værdi 2. Høj bevaringsvurdering Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB		SAVE-værdi 5. Middel bevaringsvurdering Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB		SAVE-værdi 8. Lav bevaringsvurdering Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB
	SAVE-værdi 3. Høj bevaringsvurdering Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB		SAVE-værdi 6. Middel bevaringsvurdering Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB		SAVE-værdi 9. Lav bevaringsvurdering Retsvirkningen er ikke oplyst til FBB

SAVE-registreringerne er en hjælp, når der f.eks. skal tages beslutninger om byudvikling eller til oplysning af borgerne om, hvad der er bevaringsværdigt. Desuden anvendes SAVE-registreringen i Solrød Kommunes byggesagsbehandling.

Det er vigtigt at bemærke, at SAVE-registreringen ikke i sig selv lægger nogen begrænsning i forhold til bygningernes udseende. Det er først når registreringen bliver optaget i en kommune- eller lokalplan, at der bliver fastlagt bindende reguleringer af bebyggelsen. Solrød Kommune har besluttet, at bygninger med SAVE-værdi 1–4 udpeges som bevaringsværdige. Læs mere om SAVE-metoden her: <https://slks.dk/omraader/kulturarv/bevaringsvaerdige-bygninger-og-miljoeer/bevaringsvaerdige-bygninger-metode/save>

Begrebet 'Kulturmiljø'

Begrebet kulturmiljø dækker over områder, hvor bygninger, strukturer, landskab og historiske spor tilsammen fortæller en samlet historie om et steds udvikling. I Karlstrup Landsby udgør de bevaringsværdige bygninger sammen med vejforløb, bebyggelsesstruktur og landskabelige træk et sammenhængende kulturmiljø omkring Bygaden, Krogen og Strædet samt Brændmosevej, Kalkværksvej og Højagervej, som alle har stor betydning for landsbyens identitet og karakter.

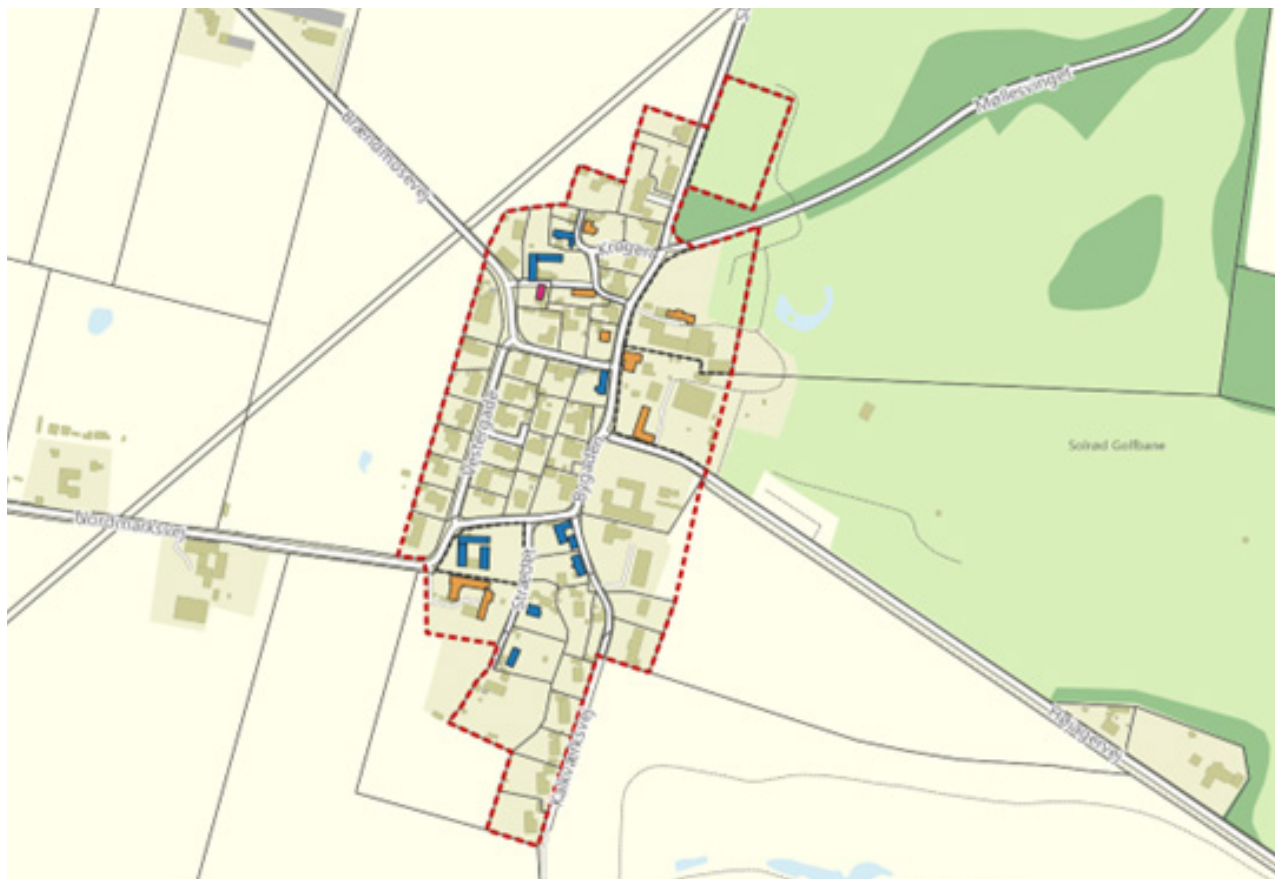
Udpegningen af bevaringsværdige bygninger skal derfor ses i en helhedsbetragtning, hvor ikke alene den enkelte bygning, men også samspillet mellem bygningerne og deres omgivelser tillægges betydning. Bevarelsen af kulturmiljøet bidrager til at fastholde Karlstrup Landsbys historiske særpræg og understøtter en nænsom udvikling af området.

Hvad gælder?

Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig, gælder der særlige regler i forbindelse med nedrivning, ombygning og ændringer. Hvis en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, kan der gælde særlige bestemmelser om forbud mod eller begrænsninger i forhold til nedrivning, ændring og ombygning af bygningen.

Ønsker ejeren at foretage ændringer på en bevaringsværdig bygning, skal kommunen vurdere, om der kan meddeles dispensation i forhold til lokalplanens bestemmelser. Nedrivning af bevaringsværdige bygninger kræver kommunens tilladelse og vil blive behandlet i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Det er vigtigt at bemærke, at en SAVE-registrering i sig selv ikke medfører bindende restriktioner for bygningens udseende eller anvendelse. Først når bygningen er udpeget i en kommune- eller lokalplan, fastlægges der juridisk bindende bestemmelser for, hvordan bygningen må ændres.



Kortet viser de SAVE-registrede bygninger i Karlstrup Landsby. Grøn = SAVE 1, blå = SAVE 2, orange = SAVE 3, pink = SAVE 4

Adresse:

Brændmosevej 8,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: 1827

Registreringsdato:

december 2025

Type: Længehus

**Brændmosevej 8**

	Bevaringsmæssig værdi	Hovedstrukturen med bygningskroppens proportioner, stråtag og skorsten er autentisk, samt beliggenheden ud til det lille vejforløb.
	Arkitektonisk værdi	Muret længehus med nyere torammede vinduer uden sprosser, men med skodder. Et enkelt vindue har blyindfattet glas i flere farver. Stråtag og enkelte tagkviste samt skorsten. Der er opført en lille garagebygning ved sydgavlen.
	Kulturhistorisk værdi	Det oprindelige hus er opført til beboelse i 1827, men ombygget i løbet af 1900-tallet.
	Miljømæssig værdi	Længehuset er omgivet af have og den nordvendte gavl ligger ud til et bevaret vejforløb.
	Originalitet	Ydermurene er omsat til mur, de torammede vinduer med skodder er fra midten af 1900 tallet og der er påmalet bindingsværksillusion.
	Tilstand	Stråtaget er lidt tyndt og vinduerne trænger til overfladebehandling.

Adresse:

Bygaden 1,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: 1777

Registreringsdato:

december 2025

Type: Længehus



Foto: Stuehusets nordvendt facade og gavl af korshus. Foto optaget inde på grunden.

Bygaden 1 - Følhøjgård, Solrød Golfklub

	Bevaringsmæssig værdi	Gården er ikke udflyttet, stuehuset har bevaret sin hovedform og sine bindingsværkskonstruktioner. Stuehuset indgår i en fin bevaret helhed i samspil med de to bevarede udlænger, der begge har mange støbejernsvinduer.
	Arkitektonisk værdi	Stuehuset indgår i en fin bevaret helhed i samspil med de to bevarede udlænger, der begge har mange støbejernsvinduer.
	Kulturhistorisk værdi	Stuehuset er opført til beboelse i 1777 og er en del af et samlet gårdanlæg.
	Miljømæssig værdi	Gården ligger tæt på Byvejen - omgivet af ældre have med store træer og krat. Stuehuset udgør en vigtig del af gårdanlægget i samspil med især de to ældre længer, der vender mod syd og vest.
	Originalitet	Hovedformen og bindingsværkskonstruktionerne er intakte, men huset har fået skifertag med et lidt stort udhæng, tagkvist og skorsten i blank mur, samt en del nyere termovinduer og døre.
	Tilstand	Bindingsværk, vinduer, døre og porte trænger generelt til overfladebehandling.

Adresse:

Bygaden 3,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: 1920

Registreringsdato:

december 2025

Type: Byhus



Foto: Bygaden 3 - tidligere brugs

Bygaden 3 - Tidligere brugs inkl. lade		
	Bevaringsmæssig værdi	Beboelseshuset er opført til og af Brugsforeningen, og er vigtig for landsbyen på grund af sin kulturhistorie, sin markante beliggenhed midt i landsbyen og sin bevarede hovedform, hvor den oprindelige funktion stadig kan aflæses, samt de bevarede, oprindelige vinduer mod bagsiden. Værkstedbygningen er vigtig for landsbyen på grund af sin kulturhistorie, sin markante beliggenhed i landsbyen og sin bevarede hovedform med grundmur for neden og høj, rødmalet trempel for oven, samt mange bevarede støbejernsvinduer.
	Arkitektonisk værdi	Beboelseshus med en sidefløj vendt mod både øst og vest. Beboelseshuset er i en etage, og de to sidefløje har udnyttet 1. sal. Hele huset er grundmuret og taget er lagt med skifer. En stor støbt trappe fører op til det tidligere butikslokale. Mod bagsiden er opført en mindre garage ligeledes i grundmur og med skifer på taget. På grundens sydvestlige hjørne er opført en markant, vinkelbygget, muret lade med rødmalet trempel og henholdsvis metaltag og bølgeeternitplader.
	Kulturhistorisk værdi	Opført af Brugsforeningen i 1920, der etablerede butik i bygningens nordre del og beboelse i den søndre. Laden er opført i 1930'erne.
	Miljømæssig værdi	Meget markant bygning i landsbyen, der er beliggende hvor Byvejen og Brændmosevej mødes og hvor bygningen derfor kan ses fra tre retninger.
	Originalitet	Hovedformen fremstår autentisk og intakt, men der er isat helrudevinduer og uheldige yderdøre i 1970'erne. Til gengæld er der bevaret flere oprindelige vinduer mod gårdsiden.
	Tilstand	Beboelseshusets murværk er meget afskallet og det samme gælder vinduer og døre. Ladens murværk og trempel buler ud.



Foto: Bygaden 3 - Værkstedbygning beliggende på hjørnet mellem Bygaden og Højagervej

Adresse:

Bygaden 8,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: 1924

Registreringsdato:
december 2025

Type: Byhus



Bygaden 8		
	Bevaringsmæssig værdi	På grund af den bevarede, velproportionerede hovedform med bl.a. trukken gesims og sin beliggenhed midt i landsbyen ud til Byvejen til den ene side og Brændmosevej til den anden.
	Arkitektonisk værdi	Velproportioneret, kvadratisk murmestervilla inspireret af "Bedre Byggeskik". Grundmuret med trukken gesims på langsiderne og i gavlene under halvvalmen. Taget er lagt med sorte falstagsten og i rygningen er en skorsten uden udkragninger. I det sydvestlige hjørne er tilføjet en lille sidebygning med halvtag.
	Kulturhistorisk værdi	Opført til beboelse for landsbyens smed i 1924.
	Miljømæssig værdi	Beliggende på en stor hjørnegrund overfor den tidligere Brugsforening.
	Originalitet	Hovedformen er intakt, men huset har fået nyere døre og termovinduer med kraftige sprosser.
	Tilstand	Overordnet set velholdt, men flere vinduer trænger til maling.

Adresse:

Bygaden 10,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: midt

1800-tallet

Registreringsdato:

december 2025

Type: Længehus

Bygaden 10		
	Bevaringsmæssig værdi	På grund af sin kulturhistorie, markante beliggenhed i landsbyen overfor den tidligere Brugsforening, sin bevarede hovedform, bindingsværk og stråtag.
	Arkitektonisk værdi	Længehus i bindingsværk med bræddebeklædte gavle, stråtag, tagkviste og to glatte skorstene. I den sydvendte gavl er udvendig trætrappe til 1 sal.
	Kulturhistorisk værdi	Opført til fattighus og beboelse i midten af 1800-tallet.
	Miljømæssig værdi	Ligger tæt ud til Byvejen og overfor den tidligere Brugsforening. Der er udlagt pigsten langs facaden.
	Originalitet	Huset fremstår meget autentisk i sin hovedform, men har fået nyere termovinduer og døre med kraftige sprosser.
	Tilstand	Velholdt, men bindingsværkstømmer trænger til overfladebehandling.

Adresse:

Bygaden 11,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: 1827**Registreringsdato:**

december 2025

Type: Længehus**Bygaden 11 - Vejgård, stuehus inkl. østvendt og vestvendt længe**

	Bevaringsmæssig værdi	Gården er ikke udflyttet. Stuehuset har bibeholdt sin hovedform med uregelmæssige fagdelinger og den øst og den vestvendte længe står begge autentiske i deres hovedform med mange bevarede støbejernsvinduer. Gården bidrager i sin helhed positivt til landsbyen med sin vigtige beliggenhed ud til vejen ved ankomsten til landsbyen fra vest.
	Arkitektonisk værdi	Firelænget, sammenbygget gårdanlæg med nordvendt stuehus opført i bindingsværk med uregelmæssig fagdeling, bølgeaternittag og to skorstene med udkragninger. Den vestvendte gavlfremstår i grundmur med tandsnitgesims og vindue i 1. sal. Gavlen er sammenbygget med en vestvendt udlænge i grundmur, hvori der er en portgennemgang, og i det sydvestlige hjørne en garage. Den østvendte udlænge fremstår delvis i bindingsværk med en del bevarede støbejernsvinduer og porte. Udlængerne har også bølgeaternittage.
	Kulturhistorisk værdi	Gårdanlæg opført i starten af 1800-tallet og gavlene omsat til grundmur i slutningen af 1800-tallet.
	Miljømæssig værdi	Udlængerne er opført i midten af 1900-tallet.
	Originalitet	Der er isat vinduer i forskellige formater i stuehusets haveside og både stuehus og tre længer står med bølgeaternittag.
	Tilstand	Skorstenen trænger til overfladebehandling.



Adresse:

Bygaden 13A og 13B,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: 1800-tallet

Registreringsdato:

december 2025

Type: Længehus



Foto: Vestvendt facade - foto optaget inde på grunden til 13B

Bygaden 13A og 13B (helhed)		
	Bevaringsmæssig værdi	På grund af sit bidrag til kulturmiljøet som en bevaret gård i landsbyen. Sin hovedform, bindingsværk, stråtag og udlængerne med staldvinduer af støbejern, porte, luger og revledøre.
	Arkitektonisk værdi	Firelænget komplekst gårdanlæg bestående af et stuehus delvist i bindingsværk og med stråtag, sammenbygget med en grundmuret nordvendte beboelselænge, der også står med stråtag. Mod syd er en markant stor længe med portgennemgang. Den sydvendte længe er sammenbygget med en ældre, noget smallere og lavere længe, der vender mod øst og som står delvist i bindingsværk. Begge længer har bølgeaternittag.
	Kulturhistorisk værdi	Gården er opført i 1800-tallet. Udlængerne stammer fra 1900-tallet.
	Miljømæssig værdi	Gården ligger i udkanten af landsbyen og ud til åbne marker og der er kig til udlængerne fra Strædet.
	Originalitet	Det vestvendte stuehus fremstår med flere nyere døre, der er fremmede for huset og der er tilbygget en iøjnefaldende altan og trætrappe ud for stuehusets sydvendte gavl. Den nordvendte beboelselænge har ligeledes fået nyere vinduer og døre.
	Tilstand	Den østvendte længe er i dårlig stand.



Foto: Udlænger set fra Strædet.

Adresse:

Kalkværksvej 2,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: 1860-70

Registreringsdato:

december 2025

Type: Længehus



Foto: Længehusets nordvendte facade set fra Bygaden.

Kalkværksvej 2, samt udhus		
	Bevaringsmæssig værdi	På grund af kulturhistorie, bevarede hovedform, stråtag og bevaret udhus med garage opført i spinkelt bindingsværk og også med stråtag, samt beliggenhed på en hjørnegrund i kulturmiljøet.
	Arkitektonisk værdi	Længehus med ældre udhusbygning med garage og nyere tilbygget sidehus. Alle tre bygninger har stråtag og står i pudset murværk, hvoraf dele er i grundmur og sprutpudset. Længehuset har kviste i taget og sidehuset har skorsten. Sidehusets valmede gavl bæres af et par stolper og danner tag over en terrasse. I sidehusets gavl mod terrassen er isat fem store glasdøre med sprosser. Stråtækkede udhus og garage er opført i spinkelt bindingsværk og grundmur.
	Kulturhistorisk værdi	Længehuset og udhuset er opført i 1860-70 til henholdsvis beboelse, stald og værksted.
	Miljømæssig værdi	Hele bygningsanlægget bidrager positivt til kulturmiljøet i landsbyen med sin beliggenhed på en hjørnegrund med et stort markant træ. Det lille lukkede gårdrum ligger dybt i forhold til vejen.
	Originalitet	Hovedformen er autentisk. Den grundmurede sidebygning er nyere og har et stort sydvendt glasdørsparti, termovinduer og døre. Det stråtækkede udhus er opført i spinkelt bindingsværk og forlænget med grundmur og en bræddebeklædt garage, men fremstår alligevel autentisk i sit udtryk.
	Tilstand	Velholdt. Længehusets sydvendte facade er pt. under istandsættelse.



Foto: Garagebygning, sidebygning og længehus set fra Kalkværksvej.

Adresse:

Kalkværksvej 4A,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: 1742

Registreringsdato:

december 2025

Type: Længehus



Foto: Sydøstvendt gadefacade set fra Kalkværksvej

Kalkværksvej 4A, samt udhus		
	Bevaringsmæssig værdi	På grund af kulturhistorie som landsbyskole, bevarede hovedform, bindingsværk og falstagsten på taget. Med sin beliggenhed tæt på Kalkværksvej bidrager huset positive til kulturmiljøet i landsbyen.
	Arkitektonisk værdi	Længehus opført primært i bindingsværk. Begge gavle er grundmurede. Taget er lagt med røde falstagsten og i rygningen er to skorstene. Mod havesiden er tilføjet en stor terrasse og et par mindre udestuer. Den grundmurede udhuslænge med garage er lagt med tegltag af vingetegl og har flere ældre staldvinduer af støbejern.
	Kulturhistorisk værdi	Opført til beboelse og landsbyskole i 1742.
	Miljømæssig værdi	Bidrager positivt til kulturmiljøet i landsbyen med sin beliggenhed ud til Kalkværksvej og med to ældre bevarede træer foran.
	Originalitet	Fremstår autentisk i sin hovedform selv om bygningen er forlænget et par gange. Nyere døre og termovinduer med brede sprosser.
	Tilstand	Velholdt.

Adresse:

Krogen 3,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: 1877

Registreringsdato:

december 2025

Type: Længehus

**Krogen 3 - B&B huset**

	Bevaringsmæssig værdi	Bidrager positivt til kulturmiljøet i landsbyen med sin autentiske hovedform, stråtag og beliggenhed helt ud til en af landsbyens velbevarede og krogede små gadeforløb.
	Arkitektonisk værdi	Længehus i grundmur med uregelmæssigt placerede vinduesfag. Stråtag med nyere skorsten.
	Kulturhistorisk værdi	Opført som stuehus til en gård i 1877.
	Miljømæssig værdi	Nordfacaden ligger tæt ud til Krogen, der er et lille slynget vejforløb. Sydfacaden er rettet mod en gammel have anlagt med flere niveauspring. Lille grundmuret udhus med tagpaptag og meget stor skorsten.
	Originalitet	Oprindeligt stuehus til en gård. Hovedformen er bevaret, men huset er omsat til grundmur og fremstår med ældre termovinduer og døre med to og tredelte vinduer uden sprosser og med aluliste i bunden af rammen. Begge gavltrekanter er bræddebeklædt, men i den vestvendte er isat trekantedes glaseruder og en glasdør.
	Tilstand	Velholdt.

Adresse:

Krogen 5,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: 1852

Registreringsdato:

december 2025

Type: Længehus



Foto: Optaget i indkørsel.

Krogen 5 - Kirkehøjgård, stuehus inkl. længe

	Bevaringsmæssig værdi	Gården er ikke udflyttet, stuehuset har bevaret sin hovedform og sit stråtag og længerne står autentisk i deres hovedform. Gården bidrager positivt til kulturmiljøet i landsbyen med sin bevarede hovedform og længernes beliggenhed helt ud til en af landsbyens velbevarede og krogede små vejforløb.
	Arkitektonisk værdi	Trefløjet gårdanlæg med nordvendt stuehus og to grundmurede udlænger vendt mod syd og vest. Stuehuset er et længehus, der står med sprutpudset murværk og uregelmæssigt placerede vinduesfag, samt stråtag med nyere skorsten. Stuehusets vestvendte gavl er udsmykket med tandsnitsgesims. Udlængerne er grundmurede og står med bølgeaternittag. Den vestvendte længes vestvendte side har bevaret støbejernsvinduer, luge i tag og revledøre.
	Kulturhistorisk værdi	Opført som gård med stuehus og udlænger i 1852.
	Miljømæssig værdi	Gården har en markant beliggende ud til åbent land og ud til Krogen mod nord og Brændmosevej mod vest. Gårdanlægget slutter sig om en delvist brolagt gårdsplads.
	Originalitet	Stuehusets murværk er sprutpudset og der er isat termodøre og termovinduer med brede sprosser.
	Tilstand	Stuehuset er velholdt. Den vestlige del står med bølgeaternittag og er sammenbygget med den vestvendte længe, men især den vestvendte længe er i dårlig stand.



Foto: Den vestvendte længe set fra vejen.

Adresse:

Krogen 7,
2690 Karlslunde

Opførelsesår:

1800-tallet

Registreringsdato:

december 2025

Type: Længehus

Foto: Den østvendte længe og beboelseshusets østvendte gavl er skåret "skævt" af, så både gavl og længe kan følge Krogens vejforløb.

Krogen 7		
	Bevaringsmæssig værdi	Velbevaret og autentisk hovedstruktur med bevarede bindingsværkskonstruktioner, bislag, stråtag, flere bevarede vinduer, traditionelle materialeholdning og en vigtig beliggenhed i landsbyen.
	Arkitektonisk værdi	Beboelseshus i bindingsværk med bræddebeklædte trekantgavle og stråtag. Den østvendte sidelænge og det sydvendte bislag er også opført i bindingsværk og står med stråtag.
	Kulturhistorisk værdi	Beboelseshuset huset er opført i 1800-tallet til beboelse med et sidehus, der indeholdt stald og lade. Bislaget er noget nyere.
	Miljømæssig værdi	Den østvendte længe og beboelseshusets østvendte gavl er skåret "skævt" af, så både gavl og længe kan følge Krogens snoede vejforløb.
	Originalitet	Længehuset står med lidt for høj rejsning og både længehus og sidebygning har lidt for store tagudhæng. Enkelte ældre vinduer er bevaret, ellers nyere døre og termovinduer med brede sprosser. Både længehus og sidehus står med skorstene uden udkragning; men helheden er både autentisk og helstøbt.
	Tilstand	Velholdt.

Adresse:

Krogen 13,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: 1794**Registreringsdato:**

december 2025

Type: Længehus

Krogen 13		
	Bevaringsmæssig værdi	På grund af beliggenhed ud til det snoede vejforløb, bevarede hovedform fra 1950'erne med sprutpudsede facader og bevarede stråtag. Det er karaktergivende, at traditionen med tofarvede vinduer er fastholdt.
	Arkitektonisk værdi	Grundmuret beboelselænge med sidefløj. Begge står med stråtag og tagkviste. Mod nord er tilbygget et par lavere, sammenbyggede udhuse belagt med stålpladetag og mod øst er et lille vindfang.
	Kulturhistorisk værdi	Det tidligere hus er omsat til grundmur i 1940-50'erne, hvor også sidefløjen blev opført.
	Miljømæssig værdi	Huset ligger omgivet af en fin ældre have ud til Krogens snoede, velbevarede vejforløb.
	Originalitet	Murværk omsat og sprutpudset og der er ældre termovinduer med brede sprosser og termodøre.
	Tilstand	Stråtaget er meget tyndt flere steder og en del træværk b.la. vindskeder trænger til overfladebehandling.

Adresse:

Strædet 5,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: 1920**Registreringsdato:**

december 2025

Type: Byhus

Foto: Vestvendt facade set fra Strædet.

Strædet 5		
	Bevaringsmæssig værdi	Helstøbt og på alle måder velbevaret eksempel på et murmesterhus fra opførelstidspunktet, hvor facader, murværk, murdekorationer, vinduer, tag og tagform bidrager positivt til landsbyens kulturmiljø.
	Arkitektonisk værdi	Velproportioneret, kvadratisk murmesterhus inspireret af "Bedre Byggeskik". Grundmuret og hvidkalket med trukken, aftrapet gesims, der afsluttes i teglhængte øre i gavlene. Taget er halvvalmet og lagt med røde vingetagsten og der er skorsten i rygningen. Forhuset forbindes til et lille grundmuret udhus af en lav, teglhængt mur med en rundbuet portåbning. Udhuset er hvidkalket og er lagt med røde betontagsten. Vinduerne er bevaret og står med traditionelle forsatsramme. Både hovedhus og udhus står med grønmaledede karme og hvide vinduesrammer.
	Kulturhistorisk værdi	Opført til beboelse og udhus i 1920 af bygmester Hans Nielsen, Karlstrup.
	Miljømæssig værdi	Huset ligger lidt nede ad en stikvej i et ældre villakvarter omgivet af en stor have, der støder op til at par af landsbyens gamle gårde. De to bygninger danner i samspil et fint kulturmiljø til havesiden.
	Originalitet	Både beboelseshus og udhus fremstår meget helstøbt og autentisk med bevarede vinduer og døre. Der er tilbygget en nyere garagebygning i træ og opført en overdækket terrasse op ad husets østvendte facade.
	Tilstand	Velholdt.

Adresse:

Strædet 7,
2690 Karlslunde

Opførelsesår: 1794

Registreringsdato:

december 2025

Type: Længehus



Foto: Længehus og udhus set fra nordvest og fra Strædet.

Strædet 7		
	Bevaringsmæssig værdi	På grund af autenticitet, bevaret hovedstruktur, bindingsværk, stråtag og i samspil med det lille udhus, bidrager længehuset positivt til kulturmiljøet i landsbyen.
	Arkitektonisk værdi	Traditionelt længehus opført i bindingsværk med murede og kalkede tavl. Huset har stråtag og skorsten med udkragninger, samt brædebeklædte gavltrekanter. Udhuset står ligeledes i bindingsværk med murede og pudsede tavl, stråtag og brædebeklædte gavltrekanter.
	Kulturhistorisk værdi	Længehuset menes opført før 1794 og udhuset i midten af 1800 årene.
	Miljømæssig værdi	Huset ligger lidt nede ad en stikvej i et ældre villakvarter med have til den ene side og marker fra en af landsbyens gamle gårde til den anden side. De to bygninger danner i samspil et fint kulturmiljø ud mod Strædet. Der er bevaret brostensbelægning mellem de to bygninger.
	Originalitet	Bindingsværkstømmeret er udskiftet for nylig. Nye kraftige termovinduer og døre i længehuset og kviste i taget. Udhuset har bevarede støbejernsstadlvinduer.
	Tilstand	Velholdt.

Bilag 6

Stilblad for den bevaringsværdige bebyggelse

Dette stilblad henvender sig til ejerne af en bevaringsværdig ejendom i Karlstrup Landsby og er optaget som bilag til Lokalplan 693.3. Stilbladet beskriver de karakteristiske og typiske kendetegn for den bevaringsværdige bebyggelse i landsbyen og giver forslag til, hvordan disse kendetegn kan bevares og forstærkes. Med lokalplan 693.3 underlægges de bevaringsværdige bygninger en kompetencenorm, der betyder, at alle udvendige ændringer skal tillades af Solrød Kommune, jf. lokalplanens § 7.1 og § 8.1.

Stilbladet anvendes som et værktøj ved Solrød Kommunes sagsbehandling af byggesager på bevaringsværdige bygninger i Karlstrup Landsby, og kan samtidig anvendes som inspiration og vejledning for den enkelte ejer. Det er således Solrød Kommunes håb, at stilbladet kan medvirke til at styrke og sikre bygningskulturarven i Karlstrup Landsby.

De bevaringsværdige bygninger i Karlstrup Landsby er udpeget på baggrund af en SAVE-registrering foretaget i 2026. Du kan læse mere om SAVE-metoden og selve registreringen i lokalplanens § 2.5, redegørelse og i bilag 6. I lokalplan 693.3 er bygninger med en bevaringsværdi 1-4, udpeget som bevaringsværdige. Hovedparten af de udpegede bygninger i Karlstrup Landsby har en høj bevaringsværdi. De bevaringsværdige bygninger fremgår af kortet nedenfor.

Hovedparten af de bevaringsværdige bygninger består af gamle landarbejderhuse, der karakteriseres som længehuse af 'Hedebostilen', som historisk er den karakteristiske byggestil for denne del af Sjælland. Derudover er der enkelte bevaringsværdige bygninger bestående af byhuse fra andelstiden (1900-1940) og kan karakteriseres som 'Bedre Byggeskik'.



Kortet viser placeringen af de udpegede bevaringsværdige bygninger i Karlstrup Landsby. SAVE-værdien fordeler sig som følgende: SAVE 1 - grøn, SAVE 2 - blå, SAVE 3 - orange, SAVE 4- pink.

Længehuse, Hedebostil

Længehusene i Karlstrup Landsby repræsenterer den traditionelle byggeskik i området og kan karakteriseres som *Hedebostil*. Bygningerne er oprindeligt opført som landarbejderhuse og fremstår typisk med et beskedent omfang, lavere taghøjde og mindre husdybde end nyere byggeri. Udtrykket er ofte enkelt og anonymt og er snarere et konstruktionsprincip end en arkitektonisk stilart.



Udtrykket er enkelt og afdæmpet og bygger i høj grad på et konstruktionsprincip frem for en egentlig arkitektonisk stil. Facaderne er rytmisk opdelt med vinduer, der er højere end de er brede, og som fremtræder som tydelige åbninger i murværket uden større glaspartier. Tagformen er som udgangspunkt saddeltag med begrænset tagudhæng, traditionelt udført i strå eller tegl. Vinduerne er typisk tofløjede med sprosser eller udført som dannebrogsvinduer, og eventuelle kviste følger bygningens regelmæssige facadeinddeling.



Byhuse, Bedre Byggeskik

Byhusene i Karlstrup Landsby er overvejende opført i perioden ca. 1900–1940 og kan karakteriseres som *Bedre Byggeskik*. Byhusene er typisk videreudviklinger af længehuset og er kendetegnet ved enkle, velproportionerede bygningsvolumener med en kompakt, rektangulær eller kvadratisk grundform.



Facader, tag og vinduer er nøje afstemt efter bygningens dimensioner og skaber et balanceret og harmonisk udtryk. Facadeopdelingen er præget af klare vandrette og lodrette linjer med få, men velplacerede bygningsdetaljer såsom gesimser, forbandter og markante hoveddøre. Bygningsdele som karnapper, udestuer og frontkviste forekommer, men er som udgangspunkt få og begrænsede i omfang. Vinduerne er ofte udført som dannebrogsvinduer eller med sprosseopdeling.



Renovering

Ved renovering bør der tages udgangspunkt i bygningens oprindelse, materialer og konstruktionsprincipper. Bygningerne er ofte opført under beskedne forhold med traditionelle og holdbare materialer, og renovering bør derfor ske med respekt for bygningens alder og udtryk.

Udskiftning af bygningsdele bør kun foretages, når det er nødvendigt, og nye løsninger skal tilpasses bygningens stil og proportioner. Indgreb, der ændrer bygningens volumen eller arkitektoniske hovedtræk, kan forringe bevaringsværdien og bør undgås.

Anbefalet: Reparation frem for udskiftning (hvor muligt), brug af traditionelle materialer og løsninger, bevarelse af bygningens proportioner og hovedform

Bør undgås: Løft af tag eller væsentlige ændringer af bygningsvolumen, udskiftning af bygningsdele der afviger fra det oprindelige



Tilbygning

Tilbygninger til bevaringsværdige bygninger kan tillades, når de udformes på en måde, der respekterer den eksisterende bygning og ikke forringer dens bevaringsværdi. Den oprindelige bygning skal fortsat fremstå som det primære bygningsvolumen.

Tilbygninger skal være underordnede i højde og omfang og placeres, så de ikke dominerer facader mod gade og offentlige rum. Udformning, materialer og detaljer skal tilpasses den eksisterende bygning, således at der skabes en tydelig sammenhæng mellem nyt og eksisterende.

Anbefalet: Enkle bygningsformer, materialer og farver tilpasset hovedbygningen.

Bør undgås: Tilbygninger, der fremstår større end eller konkurrerer med hovedbygningen, placering der slører bygningens oprindelige form, arkitektoniske udtryk, der bryder med bygningens stil og proportioner

Facader

Facaderne på de bevaringsværdige bygninger i Karlstrup Landsby er præget af enkle materialer og et afdæmpet udtryk, der understøtter landsbyens helhed og historiske karakter. Facadernes materialer, farver og detaljer har stor betydning for bygningernes bevaringsværdi og bør derfor som udgangspunkt fastholdes.

Facader er traditionelt opført i tegl og træ, ofte overkalket eller malet. På bindingsværksbygninger har både mur og bindingsværk været behandlet ensartet. Oprindelige bygningsdetaljer som gesimser, hjørnelisener og forbandter bør bevares og indgå aktivt i bygningens udtryk.

Anbefalet: Bevarelse af oprindelige bygningsdetaljer

Bør undgås: Facadematerialer, der bryder med bygningens karakter, fjernelse eller sløring af oprindelige detaljer, markante farver eller overfladebehandlinger, der dominerer facaden



Vinduer

Vinduer er et væsentligt karaktertræk ved de bevaringsværdige bygninger og har stor betydning for bygningernes udtryk. Ved udskiftning eller ændring af vinduer bør vinduernes placering, format og opdeling som udgangspunkt fastholdes.

Vinduer bør udføres som højformatvinduer med to sidehængte rammer, enten som dannebrogsvinduer eller med sprosseopdeling, tilpasset bygningens stil og alder. Er en vinduesåbning bredere end den er høj, bør vinduet opdeles i fag eller med sprosser.

Anbefalet: Trævinduer med traditionel udformning, bevarelse af eksisterende vinduesåbninger

Bør undgås: Store ubrudte glaspartier, ændring af vinduesformat eller -placering, plastvinduer



Tage

Tage har oprindeligt udgjort store, rolige flader uden kviste og ovenlys. På de yngre byhuse har det dog været almindeligt med en kvist eller to, ofte udformet som en gavlkvist. På længehusene har tagene været dækket af materialer som strå eller røde tegl. Senere er der kommet andre materialer til i form af cementtagsten og tagpap.

De rolige tagflader bør søges fastholdt, men med mulighed for at etablere kviste og ovenlys af hensyn til behovet for at inddrage tagetagerne til beboelse - se nedenstående tekstboks om kviste og ovenlys.

Anbefalet: Enkle tagdetaljer og begrænset tagudhæng

Bør undgås: Ændring af tagform eller markant ændring af hældning, flade tage, tagmaterialer der bryder med bygningens arkitektoniske udtryk

Kviste og ovenlys

Kviste og ovenlys kan etableres, når det er nødvendigt for at udnytte tagetagen, forudsat at de underordnes tagfladen og tilpasses bygningens proportioner og arkitektur. Ved valg af kvisttype bør der tages hensyn til husets alder og stilart samt det anvendte tagmateriale. Udformningen af kviste og ovenlys bør udføres så, den enkelte bygning bevarer et harmonisk udtryk, ved at de bedst muligt tilpasses bygningens proportioner og arkitektur.

Kviste og ovenlys bør følge husets rytmiske facadeinddeling, særligt i forhold til placering af vinduer og døre i stueetagen.

Anbefalet: Placering i overensstemmelse med facadeinddeling, Enkle kvisttyper tilpasset bygningens stil

Bør undgås: Mange eller dominerende kviste, store sammenhængende ovenlysflader, placering der bryder bygningens symmetri.



Bilag 7: Beplantningsliste

Beplantningsliste for byrand og genplantning af større træer jf. lokalplanens §§ 9.3 og 9.5.

Beplantningslisten tager udgangspunkt i hjemmehørende arter, som forekommer naturligt i området omkring Karlstrup Landsby.

Større træer:

Ask (*Fraxinus excelsior*)
Bævreasp (*Populus tremula*)
Bøg (*Fagus sylvatica*)
Rødel (*Alnus glutinosa*)
Småbladet lind (*Tilia cordata*)
Spidsløn (*Acer platanooides*)
Stilkeg (*Quercus robur*)
Storbladet elm (*Ulmus glabra*)
Storbladet lind (*Tilia platyphyllos*)
Ær (*Acer pseudoplatanus*)



Buske og mindre træer:

Dunbirk (*Betula pubescens*)
Fuglekirsebær (*Prunus avium*)
Skovabild (*Malus sylvestris*)
Skovfyr (*Pinus sylvestris*)
Vortebirk (*Betula pendula*)
Alm. røn (*Sorbus aucuparia*)
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)
Alm. hyld (*Sambucus nigra*)
Alm. hæg (*Prunus padus*)
Benved (*Euonymus europaeus*)
Dunet gedeblad (*Lonicera xylosteum*)
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
Femhannet pil (*Salix pentandra*)
Hassel (*Corylus avellana*)
Hunderose (*Rosa canina*)
Koralhvidtjørn (*Crataegus rhipidophylla*)
Kvalkved (*Viburnum opulus*)
Rød kornel (*Cornus sanguinea*)
Seljepil (*Salix caprea*)
Slåen (*Prunus spinosa*)
Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)
Æblerose (*Rosa rubiginosa*)
Enebær (*Juniperus communis*)
Tørst (*Frangula alnus*)
Gråpil (*Salix cinerea*)
Øret pil (*Salix aurita*)