



Tillæg nr. 6 Birkevænget og Fredensbovej

til Solrød Kommuneplan 2017

Vedtaget
07.10.2019

Trådt i kraft
10.10.2019



Tillæg nr. 6 Birkevænget og Fredensbovej

Baggrund og formål

Solrød Kommune udarbejdede første forslag til lokalplan 411.2 Birkevænget og Fredensbovej for kommuneplanrammerne 410 og 411. Planforslaget opdaterede de bebyggelsesregulerende bestemmelser og gav mulighed for fortætning inden for lokalplanområdet. Lokalplanforslaget blev med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 6 til Solrød Kommuneplan 2017 sendt i offentlig høring i otte uger. På baggrund af de indkomne høringssvar valgte Byrådet at udstykningsmulighederne ikke skulle øges. Et revideret lokalplanforslag med et tilhørende revideret forslag til kommuneplantillæg blev derefter udarbejdet og sendt i høring.

Udstykningsmulighederne i det første lokalplanforslag blev til på baggrund af en, i Solrød Kommuneplan 2017, skitseret mulighed i den generelle redegørelse for kommunens by- og boligudvikling under retningslinjerne for by- og boligudvikling. Ligeledes blev fortætningsmuligheden ved ny lokalplanlægning indskrevet i kommuneplanramme 410 og 411. Fortætningsmuligheden var således kun en mulighed, hvis der blev lokalplanlagt for det.

Formålet med dette kommuneplantillæg nr. 6 er at fjerne fortætningsmuligheden til dobbelthuse, række- og kædehuse i rammeområde 410. Derudover sikrer tillægget planlovens krav om, at arbejdet med forebyggelse af skader ved klimarelaterede oversvømmelser indarbejdes i kommuneplanen, idet enkelte arealer inden for rammeområderne 410 og 411 vurderes at være i risiko for at blive oversvømmet ved en 10 års regnvejrhændelse.

Redegørelse

Afværgeforanstaltninger

Det fremgår af oversvømmelseskortet i Solrød Kommunes Klimatilpasningsplan, at dele af rammeområderne 410 og 411 er i risiko for at blive oversvømmet ved en 10 års regnvejrhændelse. I klimatilpasningsplanen er det fastlagt, at der i Solrød Kommune i gennemsnit maksimalt én gang hvert 10. år må ske oversvømmelser fra regnvandsledninger og bynære vandløb. Det er derfor kommunens vurdering, at der på sigt kan være behov for etablering af afværgeforanstaltninger i området eksempelvis i form af regnvandsbassiner for at forhindre klimarelaterede oversvømmelser.

Fortætning

Af Solrød Kommuneplan 2017 fremgår det, at Solrød Kommune i parcelhusområderne mellem Strandvejen og Køge Bugt Motorvejen vil arbejde for, at der kan ske fortætning, hvis forholdene taler herfor. Kommuneplanen indeholder en beskrivelse af principperne for fortætning, herunder muligheden for at udstykke ned til en mindste grundstørrelse på 400 m².

Ændringer med dette kommuneplantillæg

Med dette kommuneplantillæg nr. 6 ændres der ikke ved de eksisterende afgrænsninger for rammeområde 410 og 411. Tillægget fjerner fortætningsmuligheden til dobbelthuse, række- og kædehuse i rammeområde 410. For rammeområde 411 fastholdes den eksisterende mulighed for fortætning til dobbelthuse (tæt-lav).

Ligeledes redegør tillægget for, at dele af området kan være i risiko for at blive oversvømmet i forbindelse en 10 års regnvejrshændelse, og at der på baggrund heraf kan være behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af Lokalplan 411.2 Birkevænget og Fredensbovej med tilhørende kommuneplantillæg nr. 6 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

I screeningen vurderes det, hvorvidt planforslagene har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv. Ifølge loven skal planer, der alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Følgende registreringer er ikke fundet inden for lokalplanområdet: Naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, Natura 2000, bilag IV-arter, Grønt danmarkskort, spredningskorridor, bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber eller fredninger.

På baggrund af screeningen er det Byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslagene, da disse ikke vurderes at ændre væsentligt på de overordnede forhold i forhold til de gældende lokalplaner.

Solrød Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene. Denne beslutning kan påklages til planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Klagevejledning

Du kan klage over et vedtaget kommuneplantillæg, ligesom du kan klage over en lokalplan.

[Se klagevejledning her.](#)

Du kan også klage over en miljøvurdering eller beslutning om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering. Dette vil ofte være i forbindelse med at et forslag til kommuneplantillæg er i offentlig høring.

Rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [410](#)
- [411](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [410](#)
- [411](#)

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

410



Rammeområde nr. 410

Generel anvendelse Boligområde

Fremtidig zonestatus Byzone

Max antal etager 1½ etage

Max højde (m) 8,5 m

Rammetekst Generelle Anvendelsesbestemmelser Boligområde.

Anvendelse

Boligformål og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsen

Parcelhuse.

Bebyggelsesprocent:

30 for hver enkelt åben-lav ejendom - fritliggende enfamiliehuse.

Antal etager:

Max 1 etage med udnyttet tagetage.

Opholds- og friarealer

Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse. Der kan dog etableres nødvendige klimarelaterede afværgeforanstaltninger for at hindre oversvømmelser og derved sikre området fortsatte brug som boligområde. Behovet for afværgeforanstaltninger skal vurderes konkret ud for områdets øvrige forhold.

Øvrige bestemmelser

Dele af området er kortlagt som risikoområde for oversvømmelse i tilfælde af en 10 års regnvejrshændelse. Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelateret oversvømmelse.

[Se også de generelle rammer.](#)

411



Rammeområde nr. 411

Generel anvendelse Boligområde

Fremtidig zonestatus Byzone

Max antal etager 1½ etage

Max højde (m) 8,5 m

**Rammetekst Generelle
Anvendelsesbestemmelser** Boligområde.

Anvendelse

Boligformål og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsen

Parcelhuse og dobbelthuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan.

Bebyggelsesprocent:

30 for hver enkelt åben-lav ejendom, fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse.

Antal etager:

Max 1 etage med udnyttet tagetage.

Opholds- og friarealer

Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse. Der kan dog etableres nødvendige klimarelaterede afværgeforanstaltninger for at hindre oversvømmelser og derved sikre områdets fortsatte brug som boligområde. Behovet for afværgeforanstaltninger skal vurderes konkret ud for områdets øvrige forhold.

Øvrige bestemmelser

Dele af området er kortlagt som risikoområde for oversvømmelse i tilfælde af en 10 års regnvejrshændelse. Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelateret oversvømmelse.

[Se også de generelle rammer.](#)

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

410



Rammeområde nr.	410
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	25%
Beregningsmetode for bebyggelsesprocent	Området som helhed
Anvendelse	Boligformål (åben-lav) og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsen	<p>Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse.</p> <p>Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor, og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse.</p> <p>Bebyggelsesprocent:</p> <p>Max 25 for de enkelte områder eller pågældende areal (storparcel) under ét, og 30 for hver enkelt åben lav ejendom, fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel.</p> <p>Max 40 for hver enkelt tæt-lav ejendom.</p> <p>Antal etager:</p>

Max 1 etage med udnyttet tagetage.

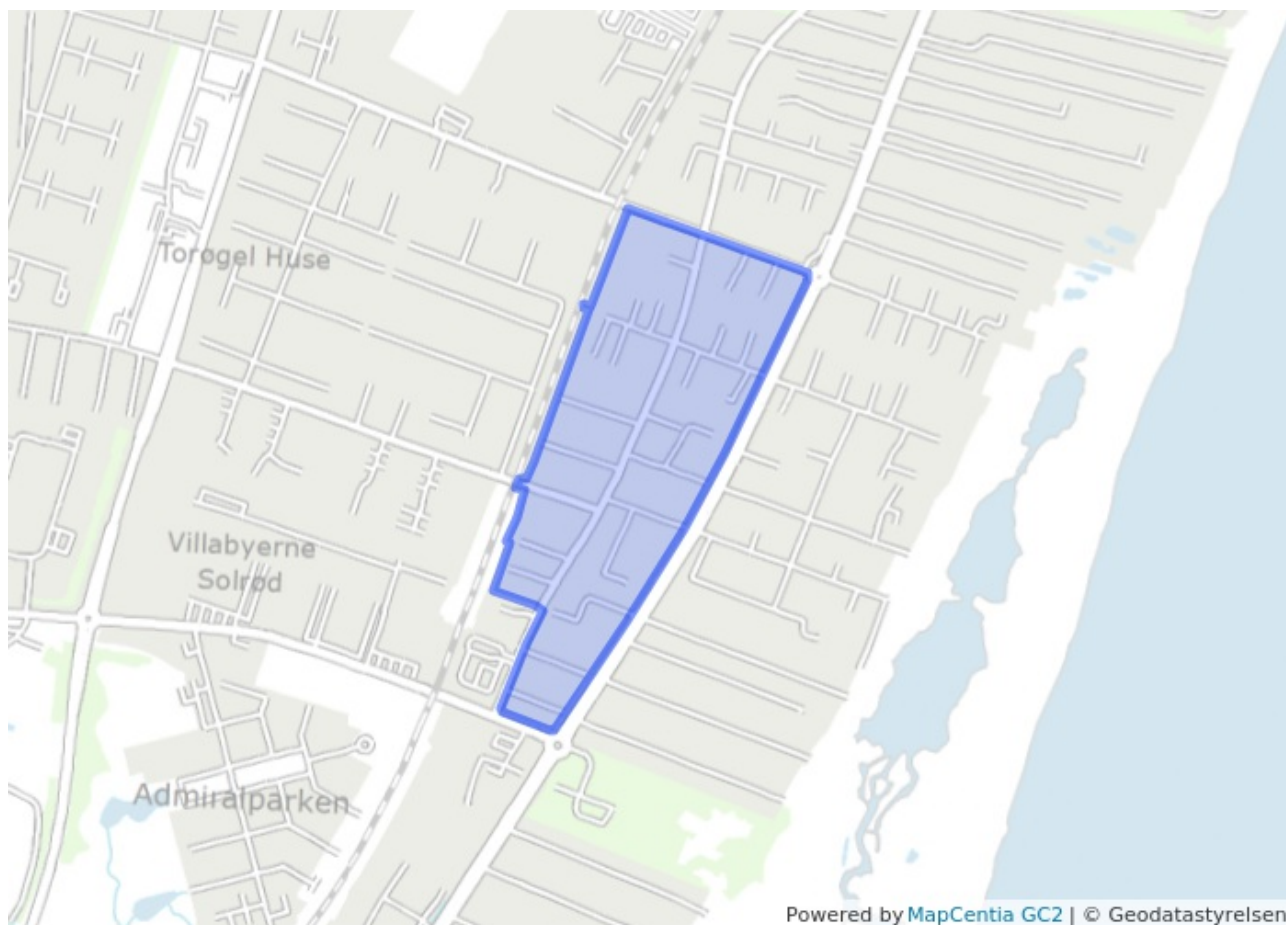
Opholds- og friarealer

Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse. Der kan dog opføres mindre bygninger i forbindelse med pågældende områdes drift og til fælles brug for områdetets beboere.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

411



Rammeområde nr.	411
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelse	Boligformål (åben-lav) og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsen	Parcelhuse, dobbelthuse, række- og kædehuse. Der kan ske fortætning på grundlag af en lokalplan, der illustrerer principperne herfor, og som nærmere udpeger de områder, der egner sig til fortætning. Det forudsætter desuden, at der fastlægges skrå højdegrænseplaner i forhold til anden bebyggelse. Bebyggelsesprocent: Max 25 for de enkelte områder eller pågældende areal (storparcel) under ét, og 30 for hver enkelt åben lav ejendom, fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel. Max 40 for hver enkelt tæt-lav ejendom. Antal etager: max 1 etage med udnyttet tagetage.
Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles grønne områder skal bevares som friarealer og friholdes for bebyggelse. Der kan dog opføres mindre bygninger i forbindelse med pågældende områdes drift og til fælles brug for områdets beboere.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)