



Tillæg nr. 7 Cordoza

til Solrød Kommuneplan 2017

Vedtaget:
17.06.2019

Trådt i kraft:
27.06.2019



Tillæg nr. 7 - Cordoza

Baggrund og formål

Formålet med dette kommuneplantillæg er at sikre udviklingsmulighederne i Cordoza området i Solrød Kommunes sydlige del.

Byrådet har i budgetaftalen for 2019 aftalt, at området skal omdannes til et fyrtårnsprojekt, at det skal være "fremtidens bæredygtige boligbyggeri" og at det skal fungere som en byport fra syd.

Redegørelse

Området hører under kommuneplanramme 417. Den tidligere ramme udlagde området til boligformål i form af etageboliger og/eller tæt-lav boligbebyggelse eller erhvervsformål såsom service- og rådgivningsvirksomheder. Ved anvendelse til erhverv kunne grunden desuden anvendes til særligt pladskrævende varer.

Ændringer med dette kommuneplantillæg

For at sikre grundlaget for realisering af Byrådets visioner for området, er nærværende tillæg til kommuneplanen udarbejdet med henblik på at skabe rammer, der muliggør opførelse af højere boligbyggeri.

Afgrænsningen af rammeområde 417 er ikke ændret. Det er derfor udelukkende rammens bestemmelser, der er ændret, så der bl.a. kun tillades anvendelse i form af boligformål og dermed ikke udnyttelse til erhvervsformål eller detailhandel (særligt pladskrævende varegrupper).

Dermed er udpegninger på retningslinjekort for erhverv og detailhandel justeret med dette kommuneplantillæg, lige som også retningslinjen for særligt pladskrævende varer og tilhørende redegørelse er ændret.

Derudover justeres retningslinjekort for naturbeskyttelsesområder, så en tidligere registrering af naturbeskyttelsesområde inden for ramme 417 udgår.

Retningslinje

Kommuneplanens retningslinje 2.2.7 for særligt pladskrævende varer ændres i stedet til:

Der er ikke udpeget områder til særligt pladskrævende varer i Solrød Kommune.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og

programmer og konkrete projekter.

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Området indeholder et engareal, som er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens §3. Da Cordozagrunden er overført til Byzone før 1. juli 1992, er området, jf. Naturbeskyttelseslovens §3.4 dog ikke underlagt restriktioner, eksempelvis for udviklingen til boligområde.

I henhold til bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr 1595 af 06/12/2018) skal der i forbindelse med vedtagelse af planer og projekter foretages en vurdering af om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000 område væsentligt. Såfremt det vurderes at der er tale om en væsentlig påvirkning, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektet. Endvidere fremgår det af bekendtgørelsen at der ikke må gives tilladelse til projekter, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets IV.

Cordozagrunden ligger ca. 600 meter fra det nærmeste Natura 2000-område Ølsemagle Strand og Staunings Ø. Området afvander i dag naturligt til Skensved Å systemet, som sluttelig udleder vand til Lagunen ved Køge Bugt. Der må ikke udledes mere kvælstof og fosfor fra området til lagunen end der gør i dag. Afledt vand skal derfor renses inden udledning, således at en fremtidig udledning ikke overskrider de nuværende mængder. Endvidere må saliniteten i lagunen ikke påvirkes som følge af den øgede vandudledning. Såfremt dette overholdes vurderes områdets udlæggelse til boligområde ikke at påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Solrød Kommune har fået foretaget overvågninger af bilag IV arter i 2013 og i 2018. Baseret på disse overvågninger er det kommunes vurdering, at arealet ikke er hjemsted for dyre- eller plantearter, der er opført på habitatdirektivets bilag IV.

På baggrund af screeningen er det Byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen ikke vurderes at ændre væsentligt på de overordnede forhold i forhold til den gældende ramme.

Solrød Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering blev offentliggjort samtidig med forslaget til kommuneplantillægget. Denne beslutning kunne påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelsen den 14. februar 2019. Beslutningen er ikke blevet påklaget.

Link til ændret side

[Retningslinjekort for erhverv](#)

[Retningslinjekort for detailhandel](#)

[Retningslinjer for detailhandel](#)

[Retningslinjekort for naturbeskyttelsesområder](#)

Klagevejledning

Du kan klage over et vedtaget kommuneplantillæg, lige som 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 sker ofte i forbindelse med, at et forslag til kommuneplantillæg er i offentlig høring.

Rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [417](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [417](#)

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

417



Rammeområde nr.	417
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	75%
Beregningsmetode for bebyggelsesprocent	Området som helhed
Max antal etager	9 etager
Max højde (m)	30 m
Rammetekst Generelle Anvendelsesbestemmelser	Boligområde.
Anvendelse	Boligformål (tæt-lav og etageboliger).
Bebyggelsen	<p>Bebyggelsesprocent Maks. 75 for området under ét.</p> <p>Antal etager</p>

Maks. 9 etager og maks. 30 meters højde i områdets syd-vestlige del.
Gradvist lavere ned til 2 etager nærmest eksisterende bebyggelse i rammeområde 402,
Havfruen Kvarter, under hensyntagen til skyggepåvirkning.

Antal boliger

Maks. 350

Opholds- og friarealer

Mindst 20 % af området skal anvendes til fælles grønt friareal, herunder også regnvandsbassiner og evt. andre bassiner/kanaler.

Der skal sikres areal til etablering af stiforbindelse mod Køge langs S-togsbanen.

Rammetekst infrastruktur

Der skal etableres vejadgang til området via eksisterende overkørsel fra Tåstrupvej.

Øvrige bestemmelser

Se også de [generelle rammer](#).

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

417



Rammeområde nr.	417
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max antal etager	4 etager
Max højde (m)	12 m
Anvendelse	Boligformål (etageboliger og/eller tæt-lav) eller erhvervsformål, såsom service- og rådgivningsvirksomheder. Hvis området anvendes til erhverv, kan området også anvendes til særligt pladskrævende varer samt kontorbyggeri under 1500 etagekvadratmeter.
Bebyggelsen	Bebyggelsen skal placeres efter en samlet bebyggelsesplan og under hensyntagen til boligbebyggelsen mod nord (i rammeområde 402). Bebyggelseprocent: Erhverv: Max 50 % af den enkelte grunds areal må bebygges. Bolig: Max 100.
Opholds- og friarealer	Der skal etableres et mindst 15 m bredt beplantningsbælte mod boligerne i område 402.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer. Butikkers max størrelse:

Den enkelte butik må ikke overstige 1.500 m².

Detailhandelsramme:

I alt max 4.000 m² til særligt pladskrævende varer.