

Tillæg nr. 11 til Solrød Kommuneplan 2017 Green Hills

Forslag i høring fra den 20. maj til den 15. juli 2020.



Tillæg nr. 11 - Green Hills

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.

Dette nye tillæg skal sikre muligheden for at opføre etageboligbebyggelsen "Green Hills" i området.

Redegørelse

Området hører under kommuneplanramme 417. Den tidligere ramme udlagde området til boligformål i form af etageboliger og/eller tæt-lav boligbebyggelse. Nærmest Cordozavej kan bygges i maks. 9 etager og 30 meter, mens der nærmest den nordlige afgrænsning mod Skæringsstregtet kan bygges i maks. 2 etager.

Bebyggelsesprocenten for området under ét er maks. 75 og der må opføres op til 350 boliger. Desuden skal minimum 20% af området anvendes til fælles grønt friareal.

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

Byrådet valgte (ved udbud) projektet Green Hills, der opføres som en åben karrébebyggelse med skrå tagflader, som rejser sig fra jordoverfladen og mødes i en spids i 9. etage. Den unikke form sikrer, at der tages mest muligt hensyn til byggeriets naboer, da bygningerne er helt nede i jordhøjde tættest på nabobygningerne. Desuden opføres et bofællesskab med en 1.500 m² vinterhave.

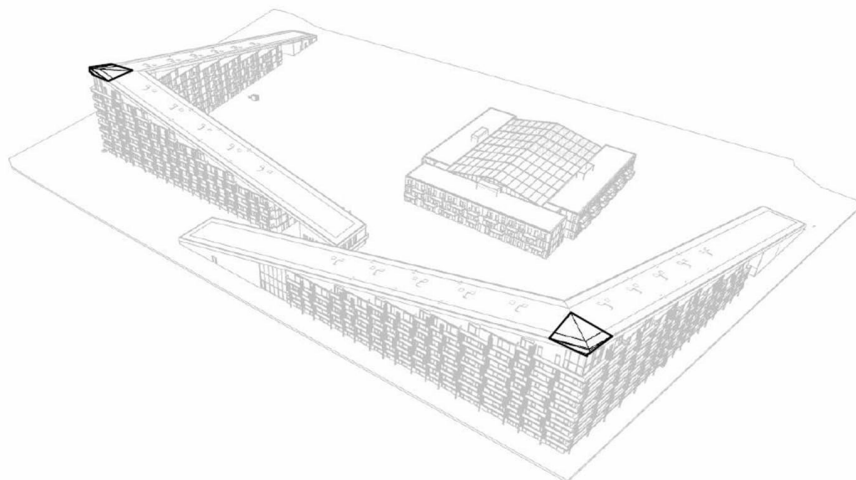
Projektet Green Hills kan ikke opføres optimalt inden for den gældende ramme, hvorfor der udarbejdes kommuneplantillæg.

Ændringer med dette kommuneplantillæg

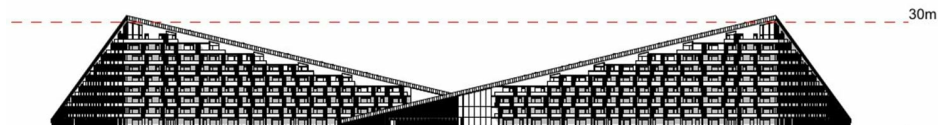
Ændring i ramme 417

Med vedtagelsen af dette forslag til kommuneplantillæg ændres rammens bestemmelser udelukkende vedrørende den maksimale bygningshøjde og bebyggelsesprocent for området samt vedrørende vejadgang. Afgrænsningen af rammeområdet bibeholdes, ligesom øvrige bestemmelser indeholdt i den gældende ramme fastholdes.

For så vidt angår bygningshøjde tillader forslag til kommuneplantillæg nr. 11 at der opføres bebyggelse i maks. 9 etager og kote 35.50, svarende til en bygningshøjde på op til ca. 32 meter på udvalgte steder, hvor det gældende kommuneplantillæg tillader 9 etager og 30 meter. Den ekstra højde er dog kun tilladt inden for et afgrænset område i de yderste hjørner af bebyggelsen mod syd, se figur 1 og 2.



Figur 1: Visualisering af afgrænset området som kan opføres højere end 30 meter.



Figur 2: Snit af grænse for opførelse af bebyggelse over 30 meter i højden.

Den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 75 til 80. Dette bl.a. for at sikre mulighed for etablering af inddækket vinterhave på 1.500 m².

For vejadgangen tilføjes "principielt" for at give mulighed for at foretage mindre justeringer af overkørsels placering.

Ændring i de generelle rammer

Derudover tilføjes kommuneplanens generelle ramme om opholdsarealer og friarealer, at der ved etablering af nye boligområder i udgangspunktet skal etableres mindst 1 sandkasse og bæk (siddemulighed for voksne) + 1 legefunktion pr. 10 nye boliger, medmindre Byrådet fastsætter andet i lokalplanlægningen.

Ændring i kommuneplanen i øvrigt

Idet området skifter status fra erhvervsområde til boligområde (med lokalplan 417.2), medfører det en konsekvensrettelse af kommuneplanens retningslinjekort for skiltning.

Derudover udgår afsnit om området (Cordozaparken) i redegørelsen for skiltning i erhvervs- og industriområder.

Retningslinje

Der foretages ingen ændringer af kommuneplanens retningslinjer.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af forslag til Kommuneplantillæg nr. 11 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.

Der er i forbindelse med forundersøgelser af området samt igen i projekteringen udarbejdet støjrapporter, som viser, at området er påvirket af støj fra veje ud over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Screeningen redegør for, hvordan de støjmæssige udfordringer søges løst via lokalplanlægningen og i byggeprocessen.

Regnvand skal håndteres på egen grund og løsningerne hertil skal kunne håndtere en 10-års hændelse i overensstemmelse med det vedtagne serviceniveau i Solrød Kommune. Dvs. at bygherre selv skal forestå rensning og forsinkelse inden udledning til vandløb. De specifikke krav hertil vil blive stillet i et tillæg til Solrød Kommunes Spildevandsplan samt i særskilt tilladelse fra Solrød Kommune.

Der er foretaget flere undersøgelser af jordforholdene. Området er forurenede og er kortlagt på vidensniveau 2 (V2). Omfanget af forurening er dog ikke vurderet til at udgøre et væsentligt problem for den fremtidige anvendelse til boligformål.

I forbindelse med tidligere planlægning for området ([kommuneplantillæg nr. 7](#)) er der foretaget vurdering af påvirkning af Natura 2000 og bilag IV arter. Der er i forbindelse med projektet på området stillet krav om at der ikke sker en merudledning af næringsstoffer og vandmængder. Derfor er vurderingen at projektet ikke vil påvirke Natura 2000-området Ølseagle Strand og Staunings Ø væsentligt.

Baseret på overvågning af bilag IV-arter i både 2013 og 2018 er det kommunes vurdering at området ikke er hjemsted for disse arter. Vurderingen fastholdes for nærværende forslag til kommuneplantillæg nr. 11.

På baggrund af screeningen er det Byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg nr. 11, da planen ikke vurderes at ændre væsentligt på de overordnede forhold i forhold til den gældende ramme.

Links til ændrede sider

[Generelle rammer](#)

[Retningslinjekort for skiltning](#)

[Retningslinjer for skiltning i erhvervs- og industriområder](#)

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.

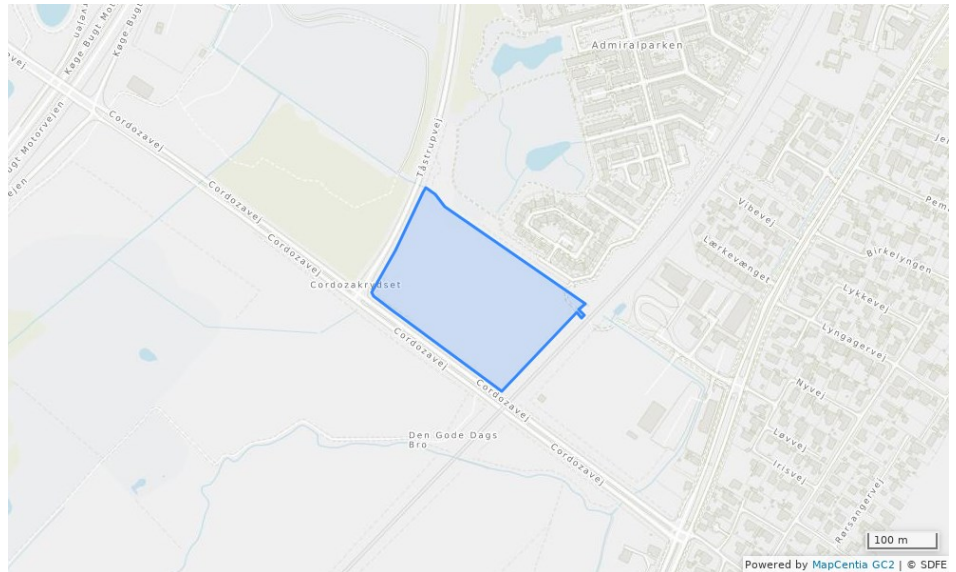
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[417 - Green Hills](#)

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[417 - Cordoza](#)

Green Hills

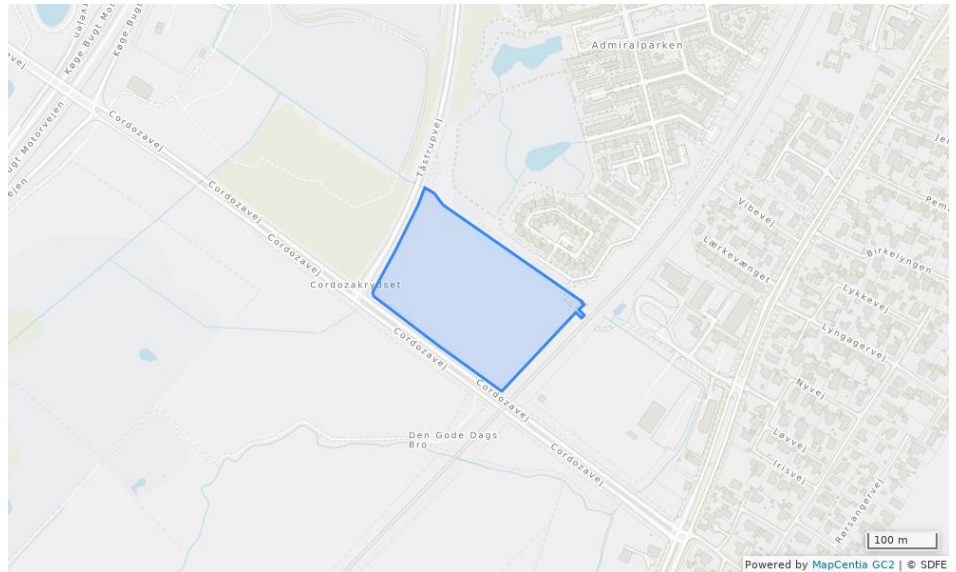


Rammeområde nr.	417
Rammeområdets navn	Green Hills
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	80% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	9
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Rammetekst Generelle Anvendelsesbestemmelser	Boligområde.
Anvendelse	Boligformål (tæt-lav og etageboliger).
Bebyggelsen	Bebyggelsesprocent Maks. 80 for området under ét. Antal etager Maks. 9 etager og maks. kote 35.50 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 i princippet via eksisterende overkørsel fra Tåstrupvej.
Øvrige bestemmelser	Se også de generelle rammer.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Distrikt	Jersie

Status

Forslag

Cordoza - 417



Rammeområde nr.	417
Rammeområdets navn	Cordoza
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	75% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	9
Max højde (m)	30
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Rammetekst Generelle Anvendelsesbestemmelser	Boligområde.
Anvendelse	Boligformål (tæt-lav og etageboliger).
Bebyggelsen	Bebyggelsesprocent Maks. 75 for området under ét. Antal etager 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.
Fremtidig zonestatus	Byzone

Status

Aflyst