

# Tillæg nr. 1 for Klosterparken m.fl.

Udkast til politisk behandling af endelig vedtagelse.  
Tillæg til Solrød Kommuneplan 2021.



# Tillæg nr. 1 - Klosterparken, Digeparken, Broparken og Bækbo

## Baggrund og formål

I forbindelse med revision af det eksisterende lokalplangrundlag, er formålet med dette kommuneplantillæg at opdatere indholdet af rammen for bebyggelsen Klosterparken i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Den eksisterende lokalplan revideres sideløbende, blandt andet på baggrund af en anmodning fra grundejerforeningen for bebyggelsen.

## Redegørelse

Bebyggelsen Klosterparken er oprindeligt (og lovligt) opført som rækkehus i 2 etager (omkring år 1973), men den eksisterende kommuneplanramme udlægger området til række- og kædehus i max 1 etage med udnyttet tagetage. Den eksisterende ramme er således ikke i overensstemmelse med de faktiske og lovligt etablerede forhold i bebyggelsen Klosterparken. Det skal dette kommuneplantillæg rette op på.

Den eksisterende ramme 312, som dækker over både Klosterparken, Digeparken, Broparken og en del af Bæktoften (syd for Solrød Bæk), revideres derfor med dette kommuneplantillæg. Det eksisterende rammeområde 312 opdeles i to nye rammeområder, henholdsvis ramme 312 A for Digeparken, Broparken og Bæktoften, samt ramme 312 B for Klosterparken samt en del af Vestvolden mod Køge Bugt Motorvejen.

Den nye ramme 312 A svarer til den tidligere ramme 312 for hvad angår indhold, men afgrænsningen reduceres til ikke længere at omfatte Klosterparken og Vestvolden. I stedet bliver denne del omfattet af en ny ramme (312 B) for Klosterparken. Her ændres antal etager til max 2 etager (boligerne), som svarer til de eksisterende forhold, og bebyggelsestypen konsekvensrettes til rækkehus.

Den maksimale bebyggelsesprocent forbliver uændret på 40 for begge rammeområder.

## 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. 1,5 km (Ølsemagle Strand og Staunings Ø) og ca. 3,5 km (Gl. Havdrup Mose). Regnvand afledes ikke til disse områder. Alene på grund af afstanden vurderes, at gennemførelse af planerne ikke vil påvirke Natura 2000 områderne væsentligt. Resultatet af screeningen medførte, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000 konsekvensvurdering.

### **Bilag IV-arter**

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

De områder planforslagene omfatter består udelukkende af eksisterende bebyggelse (bebygget areal). Der er således ingen naturarealer, beplantninger af væsentlig udstrækning eller lignende. Det vurderes derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV.

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

### **Resultat af høring**

Kommuneplantillægget har været i høring som forslag i perioden fra den 25. august til og med den 22. september 2022, og der blev afholdt borgermøde om planforslaget den 6. september 2022.

I høringsperioden er der kommet en bemærkning fra Miljøstyrelsen, som har givet anledning til, at der i det endelige kommuneplantillæg er tilføjet konkrete afsnit med en vurdering af planens indvirkning på Natura 2000-områder og bilag IV-arter. Derudover har høringsperioden ikke givet anledning til ændringer i det endelige kommuneplantillæg.

### **Ændringer med dette kommuneplantillæg**

Ramme 312 deles op i to nye rammeområder, henholdsvis ramme 312 A for Digeparken, Broparken og en del af Bæktoften, samt ramme 312 B for Klosterparken og en del af Vestvolden.

I ramme 312 A forbliver rammebestemmelserne uændrede, men rammen reduceres med det område, som svarer til den nye ramme 312 B.

I ramme 312 B ændres det maksimale antal etager for bebyggelsen til 2 etager, som svarer til de eksisterende, lovlige forhold i området. Derudover fastsættes bebyggelsestypen her kun til rækkehuse.

Kommuneplanens øvrige retningslinjer og udpegninger forbliver uændrede.

### **Miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter jf. lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Ud fra "screeningen" beslutter Byrådet, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Med forslag til kommuneplantillæg nr. 1 ( med tilhørende forslag til lokalplan 312.2 for Klosterparken, Solrød Strand) ændres der ikke væsentligt på de overordnede forhold inden for rammeområdet, idet rammen for Klosterparken udelukkende ændres for at stemme overens med de faktiske, etablerede forhold i bebyggelsen (2 etager).

Det er derfor Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screeningen" af Forslag til kommuneplantillæg nr. 1 for Klosterparken ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget (med tilhørende forslag til lokalplan nr. 312.2 for Klosterparken). **Byrådets afgørelse er ikke blevet påklaget.**

[Se miljøscreeningen af planforslaget her.](#)

### **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.

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.

### **Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:**

[312A - Bækbo, Digeparken og Broparken](#)

[312B - Klosterparken](#)

### **Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

[312 - Bækbo, Dige-Broparken og Klosterparken](#)

## 312A - Bækbo, Digeparken og Broparken



Rammeområde nr.	312A
Rammeområdets navn	Bækbo, Digeparken og Broparken
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg

## Nærrekreativt område

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1

Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed
Max antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål (tæt-lav) og offentlige formål (institutioner for yngre og ældre).
Bebyggelsen	Række- og kædehuse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. <b>Antal etager:</b> Max 1 etage med udnyttet tagetage.
Øvrige bestemmelser	<a href="#">Se også de generelle rammer.</a>

Op til 23 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

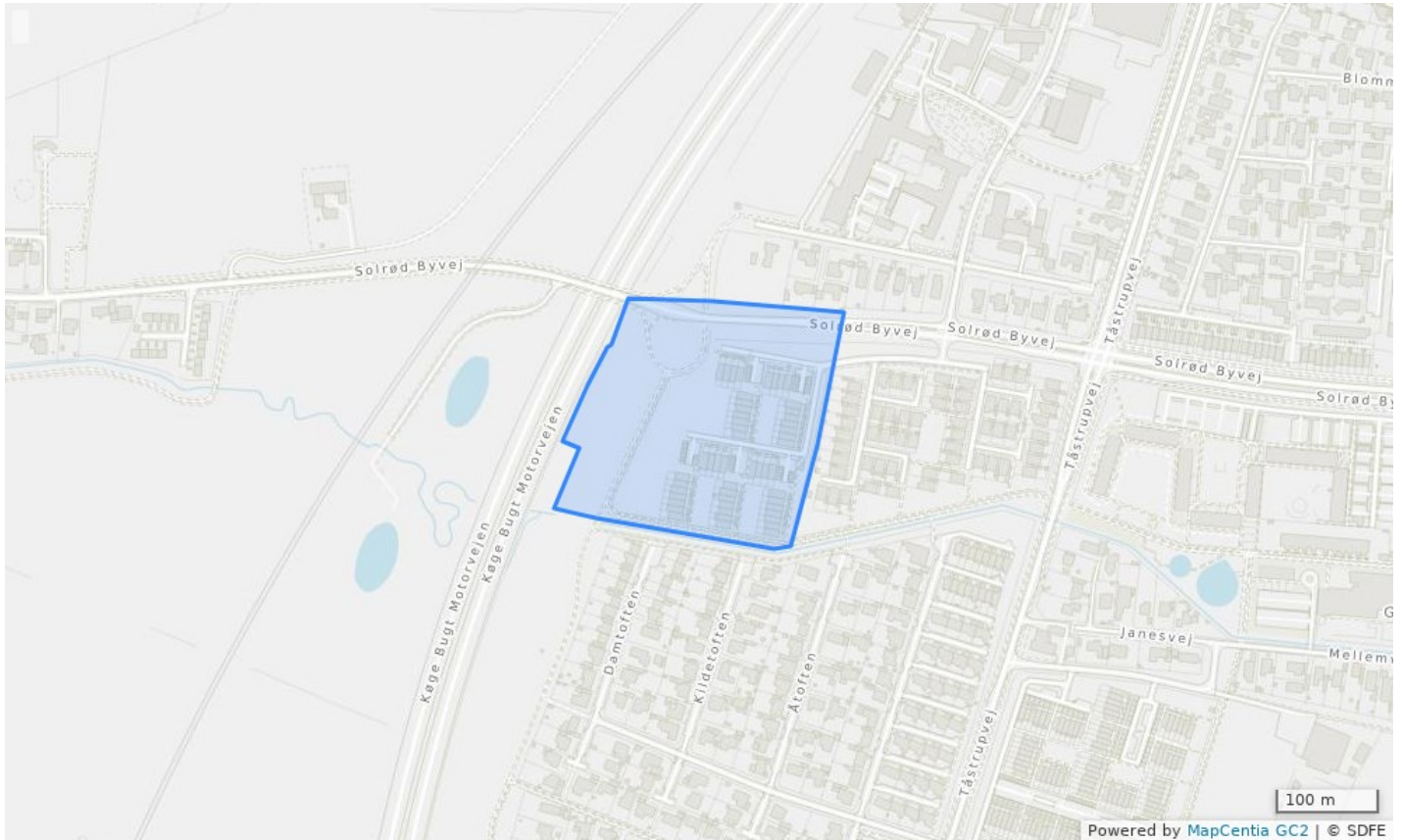
Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød

## 312B - Klosterparken



Rammeområde nr.

312B

Rammeområdets navn

Klosterparken

Generel anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2

Daginstitutioner

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Regnvands- og klimaanlæg	

Nærrekreativt område

Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1

Fremtidig zonestatus

Byzone

Max. bebyggelsesprocent (%)

40% beregnet ud fra området som helhed

Max antal etager

2

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Boligformål (tæt-lav) og offentlige formål (institutioner for yngre og ældre). Der kan etableres klimatilpasningstiltag på fællesarealerne.

Bebyggelsen

Rækkehuse.

Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. På parkeringsarealer kan etableres carporte.

**Antal etager (rækkehuse):**

Max 2 etager.

Øvrige bestemmelser

[Se også de generelle rammer.](#)

Op til 29 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ([se Oversvømmelseskort](#)). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser.

Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ([se Retningslinjekort for regnvandsbassiner](#)).

Fremtidig zonestatus

Byzone

Distrikt

Solrød



## 312 - Bækbo, Dige-Broparken og Klosterparken

static-map

Rammeområde nr.	312		
Rammeområdets navn	Bækbo, Dige-Broparken og Klosterparken		
Generel anvendelse	Boligområde		
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse		
	<table border="1"> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td> <td>40% beregnet ud fra området som helhed</td> </tr> </table>	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed		
	Daginstitutioner Regnvands- og klimaanlæg		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Max. bebyggelsesprocent (%)	40% beregnet ud fra området som helhed		
Max antal etager	1.5		
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet		
Anvendelse	Boligformål (tæt-lav) og offentlige formål (institutioner for yngre og ældre).		
Bebyggelsen	Række- og kædehuse. Der må ikke på fælles friarealer opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre fælles anlæg for områdets beboere. <b>Antal etager:</b> Max 1 etage med udnyttet tagetage.		
Øvrige bestemmelser	<a href="#">Se også de generelle rammer.</a>  Op til 24 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse ( <a href="#">se Oversvømmelseskort</a> ). Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Der er inden for rammen reserveret areal til regnvandsbassin ( <a href="#">se Retningslinjekort for regnvandsbassiner</a> ).		
Fremtidig zonestatus	Byzone		
Distrikt	Solrød		