



## Til Solrød Kommune

Hermed skal SSG fremkomme med sine bemærkninger til det reviderede forslag til lokalplan 316.6 for Solrød Strandvej øst for Solrød Center.

Det fremgår af referatet fra mødet i NKP-udvalget den 5. december 2022, at udvalget tiltrådte administrationens anbefaling om løsningerne A, C, E, G, I, K og M, hvilket medfører følgende;

1. **Ad A:** Der må bygges med en bebyggelsesprocent på 60 for store ejendomme på 1.300 m<sup>2</sup> eller derover og 40 for ejendomme derunder (kun 30 hvis åben-lav/parcelhuse).
2. **Ad C:** Den fremadrettede højde for nybyggeri øges med én etage mere, dvs. i alt 2,5 etage inden for byggefeltet (mod Solrød Strandvej)
3. **Ad E:** Bagved må der bygges boliger i maksimum 1,5 etage med en højde på maksimum 8,5 meter, enten som åben-lav (f.eks. parcelhuse) eller tæt-lav (f.eks. rækkehuse)
4. **Ad G:** Parkering skal ske på egen grund, men justeres til én samlet norm for erhvervsareal til f.eks. 1 parkeringsplads pr. 35 m<sup>2</sup> (i stedet for 1 pr. 25 m<sup>2</sup> for publikumsorienteret erhverv og 1 pr. 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv, som fastsat i den gældende parkeringsnorm i kommuneplanen).
5. **Ad I:** Lokalplanen skal omfatte 11 ejendomme ud til Solrød Strandvej over for Solrød Center og Solrød Strandvej 66). Solrød Strandvej 66 omfattes således i modsætning til tidligere forslag.
6. **Ad K:** Lokalplanen skal have principper med for største ejendom (Hedevej 2 og 4) og generelle rammer for resten af området. Samtidig stilles der krav om, at Byrådet skal godkende en bebyggelsesplan ved sammenlægning af grunde og for Hedevej 2 og 4.
7. **Ad M:** Vejareal indgår i lokalplanen for at give ejendommene mulighed for at tilkøbe og sammenlægges med den del af vejarealet, som ligger mellem fortov og de pågældende ejendomme.

## SSG's bemærkninger

Indledningsvis vil SSG gerne benytte lejligheden til at anerkende den proces med dialogmøder, som der har været anvendt i denne sags sidste fase i løbet af 2022. Det er således positivt, at der sker en større inddragelse af interessenterne forud for en høringsperiode under en lokalplanproces. SSG ser således frem til, at denne proces forhåbentlig også kan fortsætte på kommende projekter mv.

SSG repræsenterer sine medlemmers interesse i denne sag, og de nærmeste naboer og vejlaug til Hedevejsgrunden har tillige i processen været repræsenteret i arbejdsgruppen ved John Mortensen. SSG's opgave som grundejerforeningen er at forholde sig til den reviderede lokalplan i sin helhed for hele strækning samt at forholde sig til udmøntningen af de konkrete drøftelser, der har været vedrørende Hedevejsgrunden.

Det er et positivt resultat af disse drøftelser og møder, at SGG og naboernes ønsker vedrørende materialevalg, facadeudformning mod strandvejen, og at natur, strand og beplantning i et eller andet omfang tænkes ind i planen.

### Ad A og M:

SSG's udgangspunkt for området er, at der ikke skal bygges rækkehuse på strandsiden grundet omfang af biler, højde mv., som vil medføre betydelige gener for de omkringboende. Kommunen har truffet beslutning om en bebyggelsesprocent på 60 for ejendomme over 1300 m<sup>2</sup>. Det er SSG's opfattelse, at denne bebyggelsesprocent er for voldsom. Der er under dialogmøderne fremsat et konkret forslag til et kompromis for Hedevejsgrunden, som ville medføre mindre bebyggelse bagerst på grunden mod øst svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 54, hvilket var et tilbud om et tåleligt kompromis. Dette er ikke imødekommet. Samtidig vælger kommunen med beslutningen af løsning M kunstigt at forøge den reelle bebyggelsesprocent yderligere, da grundejerne gives mulighed for at tilkøbe vejarealet udfor ejendommen med henblik på en forøgelse af det samlede antal m<sup>2</sup>, der bygges inden for en bebyggelsesprocent på 60.

SSG mener ikke, at der nogen fornuftig begrundelse for dette. Arealet kan ikke bebygges, og det er vores forståelse, at ejerne af de af lokalplanen omfattede ejendomme som hidtil blot ville kunne opnå en brugsret til disse arealer til brug udendørsservering eller andet. SGG kan derfor ikke bakke om denne løsning, da den blot vil medføre, at bebyggelsesprocenten reelt overstiger 60 i forhold til de oprindelige grundstørrelser i lokalplanområdet.

Ad G:

I forhold til parkering er SSG bekymret for omfanget af biler, men mener samtidig, at det er væsentligt, at der findes en fornuftig parkeringsløsning, da de trafikale problemer i området med uautoriserede og ulovlige parkeringer blot vil blive markant forøget. SSG er generelt ikke tilhænger af store parkeringsarealer i strandområdet, men det er også nødvendigt, at der ikke gås på kompromis med kravene til parkering, da dette blot vil skabe store problemer i nærområdet. Den bedste løsning er derfor også som følge heraf en reduktion af byggemulighederne, da dette vil reducere antallet af parkeringspladser. SSG savner i øvrigt, at der bliver foretaget en trafikanalyse, som på et sagligt grundlag kan vurdere de gener, som den øgede bebyggelse vil påføre nærområdet rent trafikalt. Dette bør være velovervejnet fra starten, da det bliver vanskeligt at lave om efterfølgende.

Ad I:

Det er nyt for SSG, at Solrød Strandvej 66 nu skal indgå i lokalplanen. Dette var ikke været en del af dialogen, og der er ikke nogen nærmere begrundelse for, at lokalplanen skal udtrækkes til en ejendom udenfor det oprindelige lokalplanområde. Behovet for dette bør belyses bedre, ligesom det bør overvejes, hvilke konkrete ejendomme der dermed kan forventes ombygget/nedrevet på sigt.

Ad K:

Det er SSG's opfattelse, at det er blevet aftalt på de afholdte dialogmøder, at lokalplanen for så vidt angår Hedevejsgrunden skulle have karakter af en projektlokalplan og ikke blot som nu indeholde nogle principtegninger af facader. SSG ønsker derfor, at denne aftale overholdes, da der i modsat fald åbnes for ændringer i forhold til den bebyggelse, der har været drøftet og forelagt på møderne så længe dette er indenfor rammerne i lokalplanen. Som følge af det historiske forløb omkring denne grund, er det helt afgørende, at naboerne har sikkerhed for, hvad der kan og ikke kan bygges på den pågældende ejendom.

Det er positivt, at Byrådet skal godkende en bebyggelsesplan, og det giver god mening i forhold til den resterende del af lokalplanområdet, men det vurderes ikke tilstrækkeligt for Hedevejsgrunden, idet der principielt ikke er noget til hinder for, at Byrådet kan godkende en bebyggelsesplan (udseende, placering, indbliksgener mv.), som er væsentligt anderledes fra det projekt, som har været forevist og drøftet på de afholdte dialogmøder.

SSG indgår gerne i en fortsat dialog omkring ovenstående punkter og lokalplanen i øvrigt og håber, at kommunen fortsætter den konstruktive dialog i høringsperioden, således at der tages behørigt hånd om de involverede interesser, når der samtidig planlægges med stor betydning for Solrøds fremtid de næste mange år.

Med venlig hilsen

**Flemming Kristensen**  
**Formand for Solrød Strands Grundejerforening**