



NYHEDSBREV FEBRUAR 2023

Vedr. lokalplan 316.6 - for Solrød Strandvej øst for Solrød Center.

Efter at lokalplanen den 22.12.22 blev sendt i høring, har SSG fremsendt 3 høringssvar, som alle kan læses nedenfor.

Vores høringssvar er baseret på drøftelser og dialoger med flere forskellige interessegrupper. Svarene afspejler både vor accept af nødvendigheden med en ny lokalplan, men bestemt også ønsket om en lokalplan, der på flere punkter er væsentlig mindre belastende for både nuværende og kommende beboere samt naboer.

Bebyggelsesprocenten er for voldsom, og vi er ikke blevet tilstrækkelig tilgodeset.

Til Solrød Kommune Høringssvar 1 til ny lokalplan 316.6 December 2022

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 m² 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 m² (i stedet for 1 pr. 25 m² for publikumsorienteret erhverv og 1 pr. 50 m² 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 m². 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 m², der bygges inden for en bebyggelsesprocent på 60.

SGG 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 SGG 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 velovervejet 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

På de næste sider:
Høringssvar 2 og 3

Solrød Strand d. 22. januar 2023

Til Solrød Kommune
Høringssvar 2 til ny lokalplan 316.6
Januar 2023

På borgermødet d.18.1. henviste Kim Sunesen til arbejdsgruppens kompromisforslag fra august måned, som medførte en bebyggelsesprocent på 54, og fremførte, at en stigning med 6% til 60% var af mindre betydning. Regnestykket er ikke rigtigt.

Det foreliggende projekt medfører en bebyggelsesprocent på ca. 63 når fortovsarealet – som kommunen har givet tilsagn om – indgår i beregningsgrundlaget. Stigningen er altså 9 procentpoint, og det er en stigning på 16,6% i forhold til det "tålelige kompromisforslag". 16,6% flere kvadratmeter med dertil hørende biler/parkering!

Venlig hilsen
Flemming Kristensen
Formand for Solrød Strands Grundejerforening

På de næste sider:
Høringssvar 3

Solrød Strand d. 6. februar 2023

Til Solrød Kommune

Opsummeret hørings svar 3 til ny lokalplan 316.6

Februar 2023

SSG skal hermed fremkomme med et opsummerende hørings svar 3 efter, at SSG allerede den 23. december 2022 afgav et kritisk hørings svar 1 til ny lokalplan 316.6, og efter det afholdte borgermøde om lokalplansforslaget afgav SSG hørings svar 2 med kort korrektion af forkerte beregningsoplysninger, som blev fremsat på borgermødet den 18. januar 2023 af Kim Sunesen.

Hørings svar 1 og 2 vedlægges dette hørings svar for en ordens skyld, og med henblik på at give samlet overblik over de fremkomne indsigelser fra SSG.

Der har siden afgivelsen af hørings svar 1 været afholdt møde den 12. januar 2023 med deltagelse af kommunen, ejerne af Hedevej 2-4 og den arbejdsgruppe, som SSG har deltaget i sammen med repræsentanter fra de nærmeste veje omkring lokalplansområdet m.fl. I dette møde deltog fra SSG Flemming Kristensen og Søren Trier Høisgaard, mens John Mortensen fra Hedevej deltog som repræsentant for de nærmeste naboer og vejlaug. Dette møde førte ikke til nogle løsninger på de indsigelser, som både SSG og arbejdsgruppen i øvrigt er fremkommet med.

Der blev herefter afholdt borgermøde den 18. januar 2023, hvor der deltog mange bekymrede borgere. På dette møde var SSG i særdeleshed ærgerlige over at konstatere, at man fra politisk side henviste til de utallige dialogmøder afholdt med arbejdsgruppen, herunder SSG, og ejerne af Hedevej 2-4 som grundlag for lokalplansforslaget, uden i den sammenhæng overhovedet at nævne, at SSG ikke er enige i det fremsatte lokalplansforslag, og at SSG ikke støtter dette, selvom man fra politisk side udmærket var klar over dette og endda allerede den 23. december 2023 havde modtaget en kritisk hørings svar fra SSG.

Det er korrekt, at der har været afholdt flere dialogmøder mellem kommunen, arbejdsgruppen og ejerne af Hedevej 2-4, der er blot ikke på disse møder opnået en enighed om den lokalplan, som man fra politisk side har valgt at gå videre med. Selvom det forhold, at det har været nødvendigt at afholde adskillige møder, understreger vel netop blot, at det ikke har været muligt at opnå enighed. Arbejdsgruppen fremkom rigtig nok i denne proces med et kompromisforslag, men også dette blev skudt ned. Dette var ikke et forslag, hvor SSG og de berørte naboer og nærmeste vejlaug ville opnå alt, hvad de ønsker sig – langt fra – men det var et forslag om et konstruktivt kompromis, som skulle tilgodese alle parter, men dette blev ikke til noget.

Efter det gennemførte borgermøde må vi fra SSG's side konstatere, at modstanden mod lokalplansforslaget ikke er blevet mindre. Der fortsat ikke fremlagt eller foretaget nogen trafikanalyser eller analyse af de kommende parkeringsforhold, hvilket betyder at man forlader sig på mere subjektive forventninger og holdninger til det fremadrettede trafikbillede. På samme vis er der ikke fremlagt nogen analyse af de skyggepåvirkninger, som det påtænkte høje bygninger på 12,5 meter måtte have i forhold til de omkringboende.

På nogle områder, fx. krav til udformning af bygninger mod Strandvejen, er vi blevet imødekommet, men de store spørgsmål om parkeringspladser og bebyggelsesprocenter er fortsat ikke løst tilfredsstillende. Specielt er vi modstander af, at der åbnes for, at dele af fortovsarealet kan indgå i arealberegningen og dermed i realiteten øge bebyggelsesprocenten.

SSG's indsigelser mod lokalplansforslaget kan derfor fortsat opsummeres til følgende:

1. 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 m². 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 m², der kan 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. SSG 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.
2. 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 velovervejet fra starten, da det bliver vanskeligt at lave om efterfølgende.
3. 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.

4. 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.

**På vegne af bestyrelsen i Solrød Strands Grundejerforening
Flemming Kristensen, Formand**