SOLRØD
KOMMUNE



Info
2018

Trylleskov Strand – en naturlig bydel

Trylleskov Strand er en ny type haveby, hvor bebyggelsen er samlet på "øer", der ligger let hævet over det grønne bylandskab

Bydelen vil når den er færdigudbygget indeholde 792 boliger, og op mod 2300 borgere vil være flyttet hertil. Der er opført en integreret børneinstitution, Tryllehytten, og i 2017 åbnede en dagligvarebutik i området.

I denne folder kan du læse lidt om historien og tankerne bag bydelen, information om de fremadrettede planer for de grønne områder samt hvornår Solrød Kommune forventer at overdrage området til borgerne.





Arkæologi i Trylleskov Strand

I Trylleskov Strand er der fast grund under fødderne. Det er god fast agerjord, som har været dyrket i århundreder. Ved de arkæologiske udgravninger har det vist sig, at der har været bosætning i området længe før det blev til korn- og roemarker – helt tilbage i yngre stenalder og i jernalder.

En boplads fra stenalderen er det ældste lokaliserede fund i Trylleskov Strand. Her har arkæologerne undersøgt 6 stolpehuller, der har fungeret som midterstolper i et 20-25 meter lang bygning, og som er dateret til yngre stenalder eller tidlig bronzealder.

I forbindelse med udgravningen af en bronzealderhøj er der fundet 3 grave. Centralt var en egekistegrav. Om end der ikke var noget tilbage af selve kisten kunne sparsomme rester af den gravlagte stadig findes. I graven fandtes også en række bronzegenstande, herunder en halsring samt genstande til beklædning.

Tæt ved egekistegraven fandtes en jordfæstegrav, hvor intet af den gravlagte var bevaret, samt en brandgrav, hvor man fandt et lerkar fyldt med brændte knogler.

Korporalskroen lå i Trylleskov Strand, indtil den blev flyttet til den nuværende placering ved Tåstrupvej i 1790'erne. Arkæologerne har lokaliseret stolpehullerne fra 2 bygninger dateret til slutningen af 1500-tallet, hvilket er den ældste del af kroen. Af nyere dele er blandt andet udgravet den stenbelagte gårdsplads med render, samt kroens kælder.

Leje til egekistegrav udgravet i bronzealderhøj i Trylleskov Strand. Copyright Museum Sydøstdanmark

Den overordnede plan for området

Trylleskov Strand består af en række boligøer, to områder med parcelhuse samt et center-område med dagligvarebutik og integreret børneinstitution.

I hovedgrebet for den fysiske udformning af Trylleskov Strand er naturen trukket ind mellem boligerne, og håndteringen af regnvand spiller en stor rolle.

Bebyggelsesplanen

De enkelte boligøer er for de flestes vedkommende etableret på plinte, som er hævet over det omkringliggende landskab. Dette har to funktioner. Dels skal det medvirke til en æstetisk markering af de bebyggede arealer, så der opstår en skarp grænse mellem boligøerne og de grønne friarealer. Dels er hele Trylleskov Strand planlagt således, at der ved ekstreme nedbørshændelser skal kunne stå vand på friarealerne imellem boligøerne, hvor ved plintene får boligøerne til at fungere som egentlige "øer".

På den måde fungerer de grønne friarealer både som rekreativt område og som skybrudsløsning.

Regnvandsbassiner

Vejvand og tagvand fra de enkelte boligøer udledes til de etablerede regnvandsbassiner i Trylleskov Strand. Inden udledning løber vejvandet gennem en olieudskiller. Bassinerne er udformet, så de kan håndtere en regnmængde svarende til en 10-års hændelse. Det vil sige at bassinerne har kapacitet til at modtage vand fra en regnhændelse, som statistisk fremkommer hvert 10. år.

Ved større hændelser vil bassinerne blive fyldt op, og vandet vil lægge sig på friarealerne mellem boligøerne i en periode.



Ved større regnhændelser vil vandet lægge sig i terrænet mellem boligøerne





Landskabsplan
for Trylleskov Strand

SIGNATURFORKLARING

- FÆLLEDGRÆS (NATURGRÆS)
- BRUGSPLÆNE (KLIPPET GRÆS)
- BASSIN ELLER EKSIST. VANDHUL
- 'NATURSTI' MED GRUSBELÆGNING OG LEDELYS
- TRANSPORTSTI MED ASFALTBELÆGNING OG LAV BELYSNING
- VEJ, FORTOV ELLER CYKELTI MED ASFALTBELÆGNING OG VEJBELYSNING
- SKOVPLANTNING, SOM SKAL UDVIKES MED TÆT UNDERPLANTNING
- SKOVPLANTNING, SOM UDVIKLES TIL TRÆER I GRÆS
- KRATPLANTNING EVT. MED OVERSTANDERE AF STØRRE TRÆER
- TRÆER I GRUPPE ELLER SOLITÆRT
- BRO ELLER OPLEVELSESPLATFORM

Landskabsplanen

Målet med de fælles friarealer mellem boligøerne er, at der skabes en varieret græsfælled afbrudt af søer og krat. Alle tre landskabselementer skal have en høj grad af naturpræg af hensyn til dyre- og planteliv, gode naturoplevelser for mennesker samt en resursebesparende pleje.

Solrød Kommune etablere arealerne i etaper, som følger færdiggørelsen af boligøer. Efter etablering drifter og vedligeholder kommunen etaperne i 2 år, hvorefter de overdrages til Ejerlavet i Trylleskov Strand.

Beplantningen

Friarealerne i Trylleskov Strand er inspireret af naturområderne Karlstup Mose, Engstrup Mose og Trylleskoven, som ligger i direkte tilknytning til bydelen.

Det betyder, at beplantningen på den østlige side af Køge Bugt Banen orienteres mod Trylleskoven, og vil fremstå tættere og med flere og større træer, mens den vestlige side beplantes mere med krat og mindre træer. Jo tættere på mosen man kommer, desto mere sporadisk vil beplantningen fremstå.

Enkelte steder etableres små lunde med frugttræer og bærbuske som adskiller sig fra den øvrige beplantning ved hverken at orientere sig mod Trylleskoven eller moserne. Det var heller ikke en del af den oprindelige plan, men har af mange borgere været et udtrykt ønske, hvorfor Solrød Kommune har valgt at tilrette planerne.

De græsarealer der anlægges og allerede er anlagt, er alle tilsået med den samme enggræsblanding. Det spændende er, at det trods det samme udgangsmateriale har vist sig, at arealerne ser meget forskellige ud.

Det første år hvor jorden har været pløjet og harvet, er der kommer græsser med valmuer og kornblomster. Året efter kommer flerårige blomster som røllike, marguerit, gul okseøje og cikorie som de dominerende. Blomsterengen ser i det hele taget meget forskellig ud, alt efter om græsset er sået forår eller efterår og om der forskelle i jordbunden.

Vejret, vinden og dyrelivet former buske og træer. Råbukke har f.eks. brugt egetræer i området til at feje deres gevirer, og det giver

Det spændende er, at det trods det samme udgangsmateriale har vist sig, at arealerne ser meget forskellige ud



Rundt om boligøerne slås en 1 meter bred sti.

skader på træerne, men betyder også at planterne får et individuelt præg.

Søernes bevoksninger, så som dunhammer, kogleaks, siv og almindelig skeblad er ikke etableret af anlægsgartneren. Det er opstået naturligt ved, at dyr og fugle har bragt frø med sig, eller de er blevet tilført via regnvandsledningerne. Det samme gør sig gældende for dyrelivet i søerne, som blandt andet omfatter fisk, vandinsekter og vandfugle som ænder og blishøns.

Allerede nu kan friarealerne give mange små naturoplevelser og i de kommende år vil der indvandre mange nye arter, der vil kunne berige den interesserede beskuer med fine nye naturoplevelser lige uden for hoveddøren.

Stierne

I maj 2017 blev broen over den store sø indviet, og stierne mellem Skibsager, Fåreager og Markstien fik opsat pullertlamper. Nye stier etableres i takt med, at de grønne friarealer etableres, når boligøerne i de forskellige etaper er færdigbygget.

I takt med at områderne tages i brug, kan der fremkomme trampestier rundt om i terrænet. Ved sådanne fremkomster kan Solrød Kommune i nogle tilfælde vælge at etablere mere permanente stier for at lette fremkommeligheden. Dette kan eksempelvis være ved udlægning af grus direkte på terræn.



Broen over den store sø forbinder stierne mellem Fåreager, Skibsager og Trylleskov Allé. Stierne er oplyst af pullertlamper.



Ejerlavet og grundejerforeninger

Ejerlavet er den overordnede forening, som har ansvaret for drift og vedligehold af de grønne friarealer og legepladser i Trylleskov Strand. Ejerlavet blev stiftet den 23. april 2015. Ejerlavet deltager aktivt i udviklingen af Trylleskov Strand i samarbejde med Solrød Kommune, og står desuden for det overordnede samarbejde og kontakt med kommunen.

Det er en pligt for alle grundejer-, ejer- og boligforeninger samt ejere af storparceller at være medlem af ejerlavet. Denne forpligtelse er tinglyst ved en områdedeklaration og bestemmelserne i de gældende lokalplaner. Hver boligø har sin egen forening. Det er tilladt at slå foreninger sammen, hvis det er hensigtsmæssigt, og man kan blive enige om det.

Da friarealerne er fælles for alle, skal alle betale kontingent til ejerlavet. Der betales kontingent pr. boligenhed i den enkelte forening, for lejligheder under 80 m^2 og studielejligheder betales henholdsvis 2/3 og 1/3 kontingent. Ejerlavet opkræver kontingentet hos de enkelte foreninger, som derfor selv skal sikre de enkelte beboeres betaling.

Ejerlavet afholder hvert år i marts måned repræsentantskabsmøde, hvor de enkelte foreninger og ejere af storparceller har stemmeret efter antallet af boligenheder i foreningen.

Du kan læse mere om ejerlavet på www.trylleskovstrand.dk.

Plejeanvisning

Der er udarbejdet en vejledende plejeanvisning, som Ejerlavet kan benytte i driften af friarealerne. Anvisningen er udarbejdet i samarbejde med landskabsarkitekten, og tager udgangspunkt i landskabsplanen. Den skal være med til at sikre Trylleskov Strand den natur, som området er tiltænkt samt hjælpe Ejerlavet i den fremadrettede drift af friarealerne.

Plejeanvisningen bliver i 2018 revideret, blandt andet med henblik på plejen af bassinerne.

Plejen af det lange græs er tænkt som én klipning om året i august eller september alt efter hvordan væksten udvikler sig. Der ud over er der planlagt klippede flader til leg, boldspil og stier. Desuden slås en sti i græsset neden for boligøerne i cirka 1 meters bredde.





Friarealerne i Trylleskov Strand kommer til at indholde bl.a. to legepladser og en multibane.

Leg i Trylleskov Strand

I 2015 blev den første legeplads på friarealerne anlagt af Solrød Kommune. Denne er beliggende ved Fåreager. Legepladsen henvender sig mest til de mindre børn. I efteråret 2017 blev der sat 2 mål op og en stor trampolin blev etableret, begge i forbindelse med legepladsen, så områdets større børn også har mulighed for aktiviteter.

I 2018 skal der etableres en ny legeplads på området kaldet "Jernvejsgårdens Have", beliggende ved de store træer mellem Trylleskov Allé og Køge Bugt Banen. Denne vil overvejende være henvendt til børn i skolealderen, men alle kan naturligvis tage legepladsen i brug. På området hvor den nye legeplads skal opføres er desuden etableret en kælkebakke.

Ved dagligvarebutikken og stien under banen fik Solrød Kommune i foråret 2018 opført en multibane med gummibelægning, hvor det er muligt at spille både fodbold, basket og meget andet.

Legepladsen og multibanen er udformet på baggrund af et samarbejde mellem Solrød Kommune og Ejerlavet Trylleskov Strand.

Private fællesveje

De private fællesveje skal overtages af de grundejerforeninger, dvs. de brugere, der har adgang ad de enkelte privatveje. Dette er et vilkår for alle boligveje i Solrød Kommune.

Beboerne på de private fællesveje skal overtage vejvedligeholdelsen, når de enkelte private fællesveje er færdiganlagt. Vejene kan færdiganlægges når tilstødende boligøer er bebygget med ca. 75 % af det forventede antal boliger på vejen.

Overdragelsen af de private fællesvejes skal foregå i henhold til "Lov om private fællesveje". Herefter er det de tilgrænsende grundejerforeninger, der skal stå for drift og vedligeholdelse, herunder snerydning.

Kommunen har – som bygherre og som udvikler af bydelen – betalt og taget ansvaret for at anlægge de private fællesveje.

Indkørslerne til boligøerne er en del af vejene inde på selve ørene. Derfor er boligøerne afgrænset med kantsten langs den private fællesvej ved indkørsler til de enkelte boligøer.

Jf. lov om private fællesveje, skal tilgrænsende grundejere til de private fællesveje holde vejen i en god og forsvarlig stand, herunder sikre vejens samlede vedligeholdelse, renholdelse og glatførebekæmpelse.

Følgende regler gælder for istandsættelse og vedligeholdelse af private fællesveje:

1. lov om private fællesveje
2. lov om offentlige veje
3. færdselsloven
4. hegnsloven
5. lov om mark- og vejfred





Trylleskov Strand Station

Siden de oprindelige planer for Køge Bugt Banen har en station i Trylleskov Strand været en mulighed. Det ses også ved, at en del af strækningen gennem Trylleskov Strand allerede er forberedt til etableringen af en ny station.

En station har derfor også været et stort ønske siden Solrød Kommune begyndte at udfærdige planerne for Trylleskov Strand, og kommunen gør sit for at argumentere for realiseringen af stationen. Det er dog i høj grad op til de statslige myndigheder at vurdere grundlaget for en ny station og i vurderingerne indgår blandt andet effekten af den nye København-Ringsted bane. Derfor må Solrød Kommune og borgere i og omkring Trylleskov Strand væbne sig med tålmodighed, da der forventeligt ikke kommer til at være en afgørelse på, om der skal etableres en station, før tidligst i 2020.

Der er et stort ønske om en ny S-togs station i Trylleskov Strand



Solrød Kommune
Solrød Center 1
2680 Solrød Strand
www.solrod.dk

Trylleskov Strand