

Lokalplan 312.2 for Klosterparken, Solrød Strand

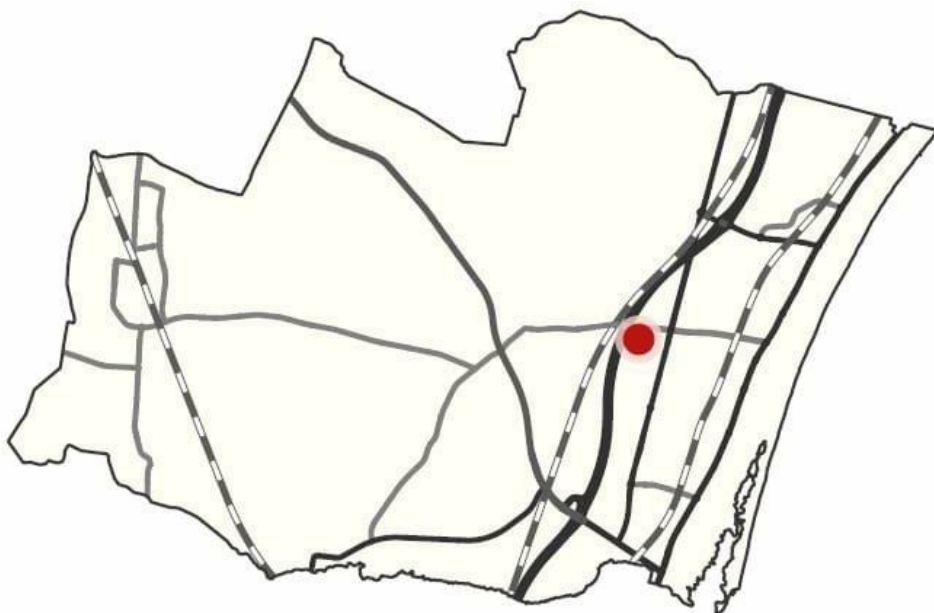
Udkast til politisk behandling af endelig vedtagelse.



312.2 Klosterparken

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 og lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

1.1

At sikre rækkehusbebyggelsens helhedsudtryk fastholdes.

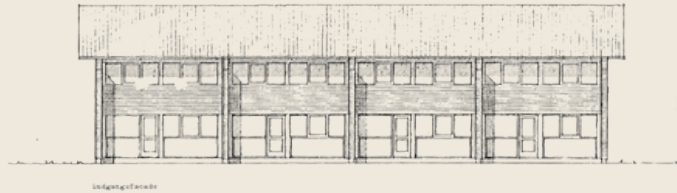
Redegørelse til § 1.1

Rækkehusene må ved ombygning ikke ændres, så den ensartede facade forandres.

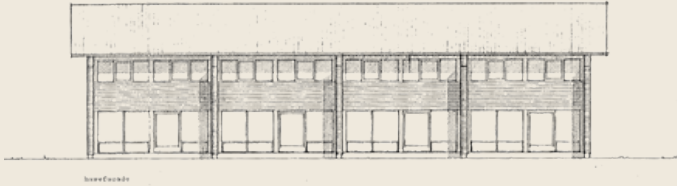
Dette betyder, at facadernes helhedsudtryk med murværk, der brydes af vinduesbånd og træbeklædte partier, skal bevares som princip (boligerne).

Tilsvarende skal de murede gavle også fastholdes med det oprindelige murværks udseende.

Dog åbner lokalplanen op for mulighed for udluftning ved badeværelser, enten i form af et mindre gavlvindue eller som lysskakt/ovenlysvindue (alt afhængigt af om der er tale om en bolig ved en endegavl eller en bolig midt i rækken).



Figur 1: Her tegning af den oprindelige facade, set fra indgangsparti/gade.



Figur 2: Her set tegning af den oprindelige facade mod have.

Lokalplanen regulerer ikke farvevalg på træværk eller trælignende materialer. Lige som der også er mulighed for opsætning af markiser i stueetagen, jf. lokalplanens § 7.3.

1.2

At fastlægge bestemmelser for bebyggelsens udseende og omfang, herunder også at give mulighed for etablering af udestuer.

Redegørelse til § 1.2

Muligheden for at opføre udestue er et alternativ til at have en overdækket terrasse. Der vil således enten være mulighed for det ene eller det andet, men ikke begge dele.

Udestuen/terrassen skal placeres op ad den eksisterende facade (boligen) og på havesiden af boligen.

Der kan være særlige krav i Bygningsreglementet til afstande til naboskel, fx af hensyn til brandsikkerhed.

1.3

At give mulighed for etablering af afværgeforanstaltninger mod klimarelaterede oversvømmelser på de rekreative fællesarealer, og at anlægget skal have en rekreativ værdi for bebyggelsen.

Redegørelse til § 1.3

Ifølge de generelle rammer i Solrød Kommuneplan 2021 skal der, så vidt det er muligt, indtænkes lokal afledning af regnvand ved udarbejdelse af nye lokalplaner. Denne klimatilpasning skal yderligere give merværdi ved, at der indtænkes flere formål og funktioner i klimatilpasningsprojekterne, så der opnås synergi med den øvrige planlægning i kommunen. I lokalplanlægningen skal der desuden indarbejdes befæstelsesgrad for de pågældende områder i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

En stor del af lokalplanområdet er desuden kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelser. Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser inden for lokalplanområdet. Derfor åbner denne lokalplan op for muligheden for at etablere klimatilpasningstiltag.

§2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses, som vist på [kortbilag 1](#) og omfatter følgende matrikler:

1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1ar, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 1az, 1aæ, 1aø, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ, 1ø og vejmatrিকল "7000bh", alle af Solrød By, Solrød, og alle matrikler, der efter den endelige vedtagelse af denne lokalplan udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Området forbliver beliggende i byzone.

Delområder

2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I (boligbebyggelsen) og II (fællesarealer med parkering), som vist på kortbilag 2.

§3 Områdets anvendelse

Delområde I - Boligerne

3.1

Delområde I må kun anvendes til boligformål, i form af rækkehuse med lodrette lejlighedsskel.

Redegørelse til § 3.1

I boligområder er erhverv i egen bolig tilladt under forudsætning af:

- At virksomheden drives af beboerne uden fremmed medhjælp i form af ansatte medarbejdere.
Der er dog mulighed for medhjælp i form af regnskabsassistance, rengøring o.lign.
- At virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.
Fx må virksomheden ikke være til ulempe for de omkringboende og ikke medføre behov for parkering, udover hvad der er plads til på den pågældende ejendom/parcel.

Eksempler på sådanne erhverv er fx frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Delområde II - Fællesarealer**3.2**

Delområde II må kun anvendes til fælles, grønt, rekreativt areal og fælles funktioner for bebyggelsen, såsom fx parkeringspladser.

Fælles for delområderne**3.3**

Inden for hele lokalplanområdet kan der etableres afværgeforanstaltninger for klimarelaterede oversvømmelser, fx i form af regnvandsbassiner og lokal afledning af regnvand (LAR).

LAR-anlæg skal integreres som et landskabeligt element med en rekreativ værdi.

Redegørelse til § 3.3

Ved lokal afledning af regnvand (LAR) forstås ethvert tiltag, der har til formål at begrænse eller forsinke regnvandsstrømmen fra et område, eksempelvis ved nedsivning, forsinkelse, magasinering, fordampning eller en kombination heraf. Dette kan fx ske ved anvendelse af gennemtrængelige belægninger, regnvandsbede, regnvandsbassiner mv.

Ifølge de generelle rammer i Solrød Kommuneplan 2021 skal klimatilpasning og LAR-projekter give merværdi ved, at der indtænkes flere formål og funktioner i klimatilpasningsprojekterne. For lokalplanområdet vurderes, at merværdien for et eventuelt klimatilpasningsanlæg som minimum skal have en rekreativ funktion for bebyggelsen, fx som et landskabsselement.

Se i øvrigt redegørelse til § 1.3.

3.4

Inden for området kan der opføres transformerstationer og lignende tekniske anlæg til områdets forsyning.

3.5

Inden for lokalplanens område må der ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spilleautomater.

Redegørelse til § 3.5

For at opretholde Byrådets politik for spillehaller blev der i 2019 udarbejdet en temalokalplan om forbud mod etablering af spillehaller i Solrød Kommune ([lokalplan 703.1](#)).

Forbuddet indarbejdes i denne lokalplan, hvorefter temalokalplanen (703.1) kan aflyses for det område, som denne lokalplan omfatter. Se eventuelt § 10.2 i denne lokalplan.

§4 Udstykning

4.1

Der kan ske mindre udstykninger til eksempelvis transformerstationer og anlæg til regnvandshåndtering og lignende, samt mindre skelreguleringer.

Derudover må udstykning ikke finde sted.

§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra de eksisterende veje Karsemosevej og Klosterparken, som vist på kortbilag 2.

5.2

Til Solrød Byvej må der ikke være direkte adgang fra de tilstødende ejendomme.

5.3

De eksisterende stier skal fastholdes som princip (se kortbilag 2) og med adgang til det omkringliggende, eksisterende stisystem (Bækstien og Veststien).

5.4

Der skal inden for delområde II (fællesarealer) kunne udlægges areal svarende til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Pladserne kan kræves anlagt ved behov.

Redegørelse til § 5.4

Ved etablering af nye, større anlæg/parkeringsarealer, kan de nye flader med belægning udløse krav om alternativ regnvandshåndtering, jf. krav om en maksimal befæstelsesgrad i denne lokalplans § 9.4.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I - Boligerne

6.1

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 90 for den enkelte ejendom udlagt til boligformål, dog med undtagelserne nævnt i § 6.3. Til bebyggelsesprocenten for den enkelte bolig medregnes ikke vejarealer samt boligens andel af det fælles friareal.

Carporte opført for de enkelte ejendomme på parkeringspladser medregnes ikke i bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, da de er opført på fællesarealer (delområde II).

6.2

På hver ejendom må kun indrettes én bolig i max 2 etager.

Delområde I - Småbygninger

6.3

Til hver bolig kan der på den enkelte ejendom opføres et vindfang på max 7 m² og enten en overdækket terrasse eller en udestue på max 18 m² i overensstemmelse med et af Solrød Kommune godkendt typeprojekt, uanset om bebyggelsesprocenten kan overholdes.

Derudover kan der til hver bolig opføres op til 20 m² udhuse/overdækninger/drivhuse i forhaver mod vej/sti. Drivhuse af max 5 m² kan også placeres i baghaver.

Overdækkede terrasser og udestuer skal opføres i baghaver, langs eksisterende facade og i en dybde af max 3 meter (målt fra facaden).

Redegørelse til § 6.3

Denne bestemmelse er fastsat for at sikre lokalplanens formål om dels at fastholde bebyggelsens helhedsudtryk samt dels at fastlægge bebyggelsens omfang.

Der findes allerede en række godkendte typeprojekter for bebyggelsen, blandt andet for carporte og to forskellige for vindfang. Grundejerforeningen kan søge om godkendelse af nye typeprojekter hos Solrød Kommune. Nye projekter kan enten erstatte et tidligere typeprojekt eller fungere sideløbende med andre i forvejen godkendte typeprojekter.

Legehuse af normalt omfang kræver ikke byggetilladelse og medregnes ikke i bebyggelsesprocenten. Ved normalt omfang forstås typiske mindre legehuse (egnet til børn), som ikke er hverken særligt højde eller af særligt stort omfang (fx max højde på 1.80 meter og med et areal på max 2-4 m²).

Delområde II - Småbygninger på fællesarealerne

6.4

Den maksimale bebyggelsesprocent for fællesarealerne er samlet på 7 % forbeholdt nødvendige småbygninger for bebyggelsen, fx udhuse som er nødvendige for den fælles drift af de rekreative arealer, og rekreative faciliteter til fælles for bebyggelsen (fx bålhytte) samt én carport (på max 16 m²) pr. bolig.

Carporte skal opføres på parkeringsarealer og må kun ske efter et af Solrød Kommune godkendt typeprojekt.

Redegørelse til § 6.4

Der findes allerede en række godkendte typeprojekter for bebyggelsen, fx for carporte.

Grundejerforeningen kan søge om godkendelse af nye typeprojekter hos Solrød Kommune. Nye projekter kan enten erstatte et tidligere typeprojekt eller fungere sideløbende med andre i forvejen godkendte typeprojekter.

Byggelinjer

6.5

Der er fastlagt en byggelinje på 20 meter fra vejmidte af Solrød Byevej, som vist på kortbilag 2.

Arealet mellem byggelinje og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

§7 Bebyggelsens udseende

Den primære bebyggelse (rækkehuse)

7.1

I delområde I (boligerne) skal den primære bebyggelse (rækkehusene) fortsat fremstå i materialer, der svarer til den eksisterende bebyggelse, som murværk opført i lyse/hvide tegl og partier i træ eller trælignende materiale - dette for at fastholde rækkehusbebyggelsens helhedsudtryk.

Der kan til hver bolig opføres ét vindfang (som nævnt i § 6.3) efter et af Solrød Kommune godkendt typeprojekt.

Der kan tillades isat et mindre vindue i de murede gavle i tilknytning til badeværelser i overensstemmelse med et af Solrød Kommune godkendt typeprojekt.

Redegørelse til § 7.1

Det oprindelige udtryk skal bevares i materialer, som svarer til den eksisterende bebyggelse i Klosterparken (se figur 3 herunder). Dette er for at fastholde rækkehusbebyggelsens helhedsudtryk, som er et af formålene med denne lokalplan.



Figur 3: Fotos af eksisterende bebyggelse i Klosterparken. På det nederste billede ses også eksempel på tilladte gavlvinduer.

Der findes allerede en række godkendte typeprojekter for bebyggelsen, blandt andet for carporte og to forskellige for vindfang. Grundejerforeningen kan søge om godkendelse af nye typeprojekter hos Solrød Kommune. Nye projekter kan enten erstatte et tidligere typeprojekt eller fungere sideløbende med andre i forvejen godkendte typeprojekter.

Der er mulighed for opsætning af markiser i stueetagen, jf. lokalplanens § 7.3

Grundejerforeningen kan også fastlægge yderligere bestemmelser om farvevalg på træværk og trælignende materialer i sine vedtægter. Foreningen skal i så fald selv håndhæve dette.

7.2

Tag på primær bebyggelse (rækkehuse) skal fortsat udformes som sadeltag med en hældning på 20 grader.

Tag skal udføres i mørkt bølgeeternit eller lignende materiale, så de sammenhængende tage så vidt muligt fremstår ensartede (i materiale- og farvevalg). Dette gælder dog ikke for eventuelle anlæg for udnyttelse af solenergi, som nævnt i § 7.4.

Der kan tillades isat et tagvindue/lysskakt i tagkonstruktionen i forbindelse med badeværelser på 1. sal. Dette skal ske i overensstemmelse med et af Solrød Kommune godkendt typeprojekt.

Redegørelse til § 7.2

Tagenes form og materiale fastholdes for at sikre rækkehusbebyggelsens helhedsudtryk, som er et af formålene med denne lokalplan.

Tagvinduer/ovenlysvinduer kan tillades placeret nærmere skel end 2,5 meter, hvis de brandsikres tilstrækkeligt (fx BD60).

7.3

Eventuelle markiser må kun placeres på boligens facade i stueplan mod forhave eller baghave og skal godkendes af grundejerforeningen.

Markiserne skal kunne rulles ind eller klappes sammen, og kan ikke placeres på eventuelle vindfang og udestuer.

Småbygninger

7.4

Småbygninger, som udhuse, skure, overdækninger, carporte, terrasser og udestuer, skal opføres i træ eller træliggende materialer.

På småbygninger i forhaver mod vej og sti skal træbeklædningen og beklædning i træliggende materialer udføres med lodret brædebeklædning for at sikre bebyggelsens helhedsudtryk.

Vindfang skal opføres efter godkendt typeprojekt.

Udestuer kan desuden udformes med glaspartier.

Redegørelse til § 7.4

For at sikre bebyggelsens helhedsudtryk, som er et af formålene med denne lokalplan, stilles der krav om småbygningernes udseende mod vej og sti.

Der findes allerede en række godkendte typeprojekter for bebyggelsen, fx for carporte. Grundejerforeningen kan søge om godkendelse af nye typeprojekter hos Solrød Kommune. Nye projekter kan enten erstatte et tidligere typeprojekt eller fungere sideløbende med andre i forvejen godkendte typeprojekter.

Grundejerforeningen kan fastlægge yderligere bestemmelser om farvevalg på træværk og trælignende materialer i foreningens vedtægter. Foreningen skal i så fald selv håndhæve dette.

Solenergianlæg mv.

7.5

På bygninger kan der opsættes mindre solcelle, solvarmepaneler og solfangeranlæg med ikke-reflekterende overflader. De dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, skal tilpasses tagfladens hældning eller bygningens øvrige ydervægge og arkitektur.

Anlæg skal udføres i mørke farver.

Skiltning

7.6

Skiltning må kun finde sted i overensstemmelse med de til enhver tid gældende skiltregler og kræver Byrådets godkendelse.

Redegørelse til § 7.6

Retningslinjer for skiltning (skiltregler) fremgår af [Solrød Kommuneplan 2021](#) (pr. 2022), og lokalplanområdet skal følge retningslinjerne for skiltning i boligområder i byzone.

Områder med fortrinsvist beboelse er mere følsomme overfor skiltning, reklamering og belysning. Det skal derfor tilstræbes, at skiltning udføres diskret uden at være til ulempe for omboende.

§8 Ubebyggede arealer

8.1

De på kortbilag 2 viste grønne områder er udlagt og skal fastholdes som fælles rekreative opholdsarealer for bebyggelsen.

Parkeringspladser, klimatilpasningstiltag og nødvendige småbygninger, herunder eventuelt fælles affaldsløsninger, for bebyggelsen kan undtagelsesvis etableres på arealerne efter bestemmelserne, som er fastsat i denne lokalplan §§ 3.4, 5.4 og 6.4.

Hegn og hæk

8.2

I naboskel samt skel mod fællesarealer skal der etableres hegn i en højde af max 180 cm - enten som levende hegn (hæk), fast hegn med vandret afslutning eller en kombination af disse.

Levende hegn kan eventuelt suppleres med lavt trådhegn på indersiden af hækken.

I baghaver kan enden af haven (mod fællesarealer) være åbne (uden hegn eller hæk).

Faste hegn skal udføres i træ eller træliggende materialer, og ved indgang til forhaver med lodret bræddebeklædning for at sikre bebyggelsens helhedsudtryk mod vej og sti.

Redegørelse til § 8.2

Et af lokalplanens formål er at fastholde bebyggelsens helhedsudtryk. Med denne lokalplan har Solrød Kommune vurderet, at hegn med lodret bræddebeklædning er karakteristisk i forhaver (ved indgang til ejendommene).

Grundejerforeningen kan fastlægge yderligere bestemmelser om hegn, hegnstyper eller hæk i foreningens vedtægter, herunder også farvevalg på hegn. Foreningen skal i så fald selv håndhæve dette.

§9 Tekniske forhold

Vand og varme

9.1

Bebyggelsen forsynes med vand fra Solrød Vandværk a.m.b.a.

9.2

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning.

9.3

Der kan etableres vedvarende energiforsyning.

Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses bygningens arkitektur, jf. § 7.4.

Kloakering og befæstelsesgrad

9.4

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet skal ved nyt byggeri og belægningsarbejde overholde Solrød Kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan (0,4 for tæt-lav bebyggelse). Dette gælder for lokalplanområdet som en helhed - og ikke for de enkelte matrikler.

Hvis ikke dette kan overholdes, skal regnvandet forsinkes eller afledes på alternativ vis - eksempelvis ved nedsivning, regnvandsopsamlingsanlæg eller forsinkelsesanlæg.

Redegørelse til § 9.4

Befæstelsesgraden er både et udtryk for, hvor meget regnvand der forventes at blive afledt til afløbssystemet og for den maksimale del af arealet, der må befæstes (tildækkes) og dermed aflede regnvand til kloaksystemet uden forsinkelse eller tilbageholdelse. I befæstelsesgraden indgår også bebyggede/overdækkede arealer.

Det betyder, at maksimalt 40 % af det regnvand der lander på det areal, som lokalplanområdet dækker, må afledes uforsinket til den offentlige regnvandskloak. Hvis dette ikke kan overholdes, skal vandet, der falder på grunden, forsinkes eller afledes på alternativ vis, eksempelvis ved nedsivning.

Rent overfladevand fra terrasser og tagflader bør, hvor det er muligt, nedsives på egen grund eller opsamles til vandingsformål eller lignende.

Terrasse-, grus- og grønne arealer kan ved større regnskyl også aflede regnvand til den offentlige regnvandskloak, og bidragene fra denne type overflader skal derfor medregnes i den samlede befæstelsesgrad.

Der kan findes yderligere information om befæstelsesgrad i Solrød Kommunes Spildevandsplan eller ved at kontakte Solrød Kommune. Du finder vores spildevandsplan her på kommunens hjemmeside under [Planer og politikker for teknik- og miljøområdet](#).

9.5

Bebyggelsen skal kloakforsynes af KLAR Forsyning.

Antenner mv.

9.6

Der må ikke opsættes synlige udvendige antenner og lignende.

Paraboler må kun placeres på terræn i over ensstemmelse med kommunens retningslinjer herfor, jf. de generelle rammer i Solrød Kommuneplan.

Redegørelse til § 9.6

For individuelle parabolantener gælder følgende, jf. de generelle rammer for antenner i Solrød Kommuneplan 2021::

1. Generelt skal det tilstræbes, at paraboler opsættes så diskret som muligt under hensyntagen til modtagerforholdene.
2. Der må på hver ejendom placeres én parabol på maksimalt 1,00 m i diameter, når den placeres således, at overkant ikke overstiger mere end 2,50 m fra terræn, og parabolen ikke placeres tættere skel end 2,50 m.
3. Eventuelt flere paraboler, eller paraboler placeret højere end angivet i punkt 2 eller tættere på skel end angivet i punkt 2 kræver bygningsmyndighedernes særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, hvorved bygningsmyndigheden kan fastsætte bestemmelser om parabolens placering.

[Solrød Kommuneplan 2021 kan ses her](#) (pr. 2022).

Mini-vindmøller mv.

9.7

Der kan ikke placeres mini-vindmøller og lignende inden for lokalplanområdet.

Redegørelse til § 9.7

Mini-vindmøller og lignende er ikke tilladt i byzone, jf. de generelle rammer i Solrød Kommuneplan 2021.

[Se Solrød Kommuneplan 2021 her](#) (pr. 2022).

Støj

9.8

Ved væsentlig ombygning eller genopførelse (fx efter brand) skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes.

Redegørelse til § 9.8

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan findes her på [Miljøstyrelsens hjemmeside](#) (pr. 2022).

Miljøstationer

9.9

Inden for delområde II (fællesareal) kan der etableres fælles affaldsløsninger, eventuelt som nedgravede løsninger. Eventuelle miljøstationer kan inddækkes eller overdækkes i nødvendigt omfang.

Løsninger til håndtering af affald (miljøstationer) skal godkendes af Solrød Kommune inden etablering og skal etableres i overensstemmelse med Solrød Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Redegørelse til § 9.9

Solrød Kommunes regulativ for husholdningsaffald kan findes her på [Solrød Kommunes hjemmeside](#) (pr. 2022).

§10 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

Lokalplaner

10.1

Lokalplan 312.1 for Bækbo, Dige-, Bro- og Klosterparken, Solrød Strand, aflyses for den del, som denne lokalplan omhandler (se § 2, stk. 1) med vedtagelsen af denne lokalplan.

10.2

Lokalplan 703.1 om Forbud mod spillehaller aflyses for det område, som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 2, stk. 1 og § 3, stk. 5.

Servitutter/deklarationer

10.3

Følgende deklarationer forventes helt eller delvist afløst med den endelige vedtagelse af denne lokalplan:

- Deklaration lyst den 26. marts 1971 om græsarmeringsareal og om evt. fjernelse af dette afløses i sin helhed.
- Deklaration lyst den 23. oktober 1972 om oversigtsareal afløses i sin helhed.
- Deklaration lyst den 14. juli 1972 om bebyggelse, benyttelse mv. afløses delvist, idet følgende bestemmelser afløses:
§§ 2, 4, 5, evt. 6, 7, 8 og 12.
Således vil fremadrettet kun deklarationens §§ 3, 9, 10, 11, 13 og 14 fortsat gøre sig gældende.

§ 11 Grundejerforening mv.

11.1

Inden for lokalplanområdet er alle grundejere forpligtet til medlemskab af eksisterende grundejerforening, jf. deklaration lyst den 14. juli 1972.

11.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af fællesarealer inden for lokalplanområdet, som fastlagt i deklaration lyst den 14. juli 1972.

Redegørelse til § 11.2

Af samme deklaration (fra 1972) fremgår, at grundejerforeningen også skal forestå drift og vedligehold af veje i området. Men vejene er overgået til en del af det kommunale vejnet, så drift og vedligehold foretages af Solrød Kommune.

11.3

Foreningens vedtægter og eventuelle ændringer heraf skal godkendes af Byrådet ved tinglysning.

Redegørelse til § 11.3

Ifølge Planlovens § 42 skal der indhentes samtykke fra Byrådet, hvis ejer (eller grundejerforening) ønsker at pålægge en eller flere ejendomme servitutbestemmelser om forhold, der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. Dette gælder ved tinglysning - også af grundejerforeningens vedtægter.

§12 Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger**12.1**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Eksisterende lovlig anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Mere væsentlig afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Redegørelse

Baggrund og høring

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en anmodning fra grundejerforeningen for lokalplanområdet om at revidere det gældende plangrundlag for bebyggelsen.

Økonomi-, teknik- og miljøudvalget besluttede i december 2018 på baggrund af grundejerforeningens anmodning om revision af den gældende lokalplan, at der skulle foretages et servicetjek af lokalplanen med henblik på at vurdere, om den gældende lokalplan skulle revideres. Grundet en verserende sag i Planklagenævnet blev servicetjekket i december 2019 udskudt, indtil Planklagenævnet havde truffet en afgørelse.

Økonomi-, teknik- og miljøudvalget besluttede derefter i september 2020, at den gældende lokalplan 312.1 for Bækbo, Digeparken, Broparken og Klosterparken skulle revideres for en række emner, som fremgik af sagen med servicetjekket. Samtidig besluttede udvalget, at det nye lokalplangrundlag skulle deles op i 3 nye lokalplaner, herunder én ny lokalplan for bebyggelsen Klosterparken (som denne lokalplan omfatter). Denne lokalplan er den første reviderede plan ud af i alt 3 forventede nye lokalplaner.

Den 15. august 2022 godkendte Natur-, klima- og planudvalget at sende et lokalplanforslag og et tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 1 i høring.

Resultat af høring

Lokalplanforslaget (med tilhørende forslag til tillæg nr. 1 til Solrød Kommuneplan 2021) var i offentlig høring i perioden fra den 25. august til den 22. september 2022, begge dage medregnet.

Der blev afholdt borgermøde om lokalplanforslaget (og det tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 1) den 6. september 2022.

Ved høringsperiodens udløb var indkommet fire skriftlige bemærkninger og ændringsforslag, som har givet anledning til følgende væsentlige ændringer i lokalplanen:

- Lokalplanen er suppleret med mulighed for opsætning af markiser på boligerne i stueetagen mod forhaver og baghaver (se lokalplanen § 7.3).
- Det er præciseret, at fællesarealer ikke indgår i beregning af bebyggelsesprocent for de enkelte boligejendomme (se lokalplanens § 6.1).
- Lokalplanen er suppleret med mulighed for mindre drivhuse i forhaver og baghaver (se lokalplanens § 6.3).
- Det er præciseret, at der kan opføres legehuse af normalt omfang, uden at det påvirker bebyggelsesprocenten på den enkelte boligejendom (se redegørelsen til lokalplanens § 6.3).
- Lokalplanen er suppleret med at hegn også kan være en kombination af fast og levende hegn (se lokalplanens § 8.2).
- Grundejerforeningens forpligtelser er reduceret, så de ikke omfatter drift og vedligehold af den kommunale vej (se lokalplanens § 11.2).
- Det er præciseret, at Solrød Kommune kun skal godkende vedtægtsændringer, hvis disse tinglyses (se lokalplanens § 11.3).
- Redegørelse til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg suppleres med vurdering af planernes indvirkning på yngle- eller rasteområder (Natura 2000-områder og bilag IV-arter).

Miljøvurdering

Samtidig med at lokalplanforslaget (med tilhørende kommuneplantillæg) var i høring, blev Byrådets beslutning om ikke at miljøvurdere planforslagene offentliggjort sammen med klagevejledning. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

[Se mere om miljøscreeningen her.](#)

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger syd for Solrød Byvej, øst for Veststien og Køge Bugt Motorvejen, vest for Digeparken og afgrænses mod syd af Bækstien og Solrød Bæk.



Figur 4: Lokalplanområdets placering i nærområdet.

Bebyggelsen er opført i 1973 som sammenhængende rækkehus i 2 etager med sadeltag i bølgeeternit med 20 graders taghældning. Gavle er udført i lyst/hvidt murværk og øvrige facader med træbeklædning. De enkelte boligenheder adskilles med en fremspringende mur i samme murværk som gavle.

De flere boliger har etableret et udhus i forhaven samt et vindfang ved indgangen til boligen.



Figur 5: Foto af den eksisterende bebyggelse med forhaver.

I baghaven har ejendommene mulighed for at etablere en overdækket terrasse, og det har mange benyttet sig af.



Figur 6: Foto af den eksisterende bebyggelse med baghaver.

Boligerne er hver især udstykket til selvstændige ejendomme. Derudover er der et større fælles friareal, hvorpå der også er etableret fælles parkeringspladser med en række carporte. Den hidtil gældende lokalplan har givet mulighed for en carport på fællesarealet pr. bolig - dette er dog ikke blevet benyttet af alle (pr. 2022).

Vejadgang til området sker fra Solrød Byvej via Karsemosevej og videre til Klosterparken. Der er derudover stiforbindelse fra området både til Bækstien og Veststien.

Området er lavtliggende i forhold til det omgivende terræn og Solrød Bæk og store dele af området er registreret i risiko for klimarelaterede oversvømmelser (se eventuelt mere under afsnittet om klimatilpasning under [Anden planlægning](#)).

Der er medlemspligt af en grundejerforening inden for området (Grundejerforeningen Klosterparken pr. 2022), jf. tinglyst deklaration.

Fremtidige forhold

Bestemmelserne i planen påvirker ikke ved områdets nuværende lovlige forhold, men træder i kraft ved fremtidige ændringer inden for området.

Anvendelse

Lokalplanen lægger op til at områdets anvendelse fastholdes som boligområde.

Derudover åbnes der op for, at der på fællesarealerne kan etableres afværgeforanstaltninger for at håndtere klimarelaterede oversvømmelser, fx i form af regnvandsbassiner.

Anvendelsesbestemmelserne suppleres desuden med et forbud mod etablering af spillehaller i bebyggelsen, for at opretholde Byrådets politik for spillehaller.

Bebyggelsen

Lokalplanen lægger op til, at der fremadrettet gives mulighed for overdækninger både i forhaven (fx til cykler) og i baghaven. Desuden giver lokalplanen som noget nyt mulighed for mindre drivhuse.

Fremadrettet lægges der også op til muligheden for etablering af solceller/solvarmeanlæg samt ovenlysvindue/udluftning i tag i forbindelse med badeværelser (for de boliger, hvor badeværelset ikke er placeret op ad en gavl).

Bebyggelsesprocenten skal fremadrettet beregnes for den enkelte ejendom i stedet for af området som helhed. Der indarbejdes lige mulighed for småbygninger på hver ejendom, uanset at de enkelte boliger varierer i størrelsen.

Lokalplanen lægger således op til, at den enkelte ejendom overvejende får en anelse øget byggemulighed, men samlet set forventes fortsat en bebyggelsesprocent for området som helhed på max 40 overholdt (i kommuneplanrammen).

Krav om at småbygninger skal opføres efter et af Solrød Kommune godkendt typeprojekt fastholdes i denne lokalplan. Dette er for at sikre et helhedsudtryk fastholdes i den samlede bebyggelse.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen lægger op til, at der fremadrettet er mulighed for både faste og levende hegn (hæk). Ligesom krav om etablering af hæk omkring p-arealer forventes at bortfalde.

Som følge af at store dele af området er i risiko for oversvømmelse fra klimarelaterede hændelser, lægger lokalplanen også op til, der kan ske afværgeforanstaltninger inden for området. Det vil være relevant at se på mulighed for at lave fx regnvandsbassin eller lignende på en del af fællesarealerne.

Lokalplanen lægger også op til, at der fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent for fællesarealerne, forbeholdt til carporte og øvrige nødvendige småbygninger for bebyggelsens daglige drift og til beboernes rekreative formål.

Som noget nyt giver lokalplanen også mulighed for etablering af eventuelt fremtidige fælles miljøstationer (affald).

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanen lægger ikke op til ændringer af vej-, sti- eller parkeringsforhold. Men der er mulighed for at etablere flere parkeringspladser i området, inden for delområde II (fællesarealer).

Hvis en del af det grønne fællesareal udnyttes til nye parkeringspladser, udløser det formodentligt et krav om håndtering af regnvand. Placering og udformning skal desuden godkendes af Solrød Kommune.

Anden planlægning

Herunder kan du læse om, hvordan lokalplanen forholder sig til anden relevant planlægning.

Landsplandirektiv Fingerplan 2019

Landsplandirektivet Fingerplan 2019 omfatter alle hovedstadsområdets kommuner og udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafikantlæg m.m.

Klosterparken er beliggende indenfor "byfingrene" i Fingerplan 2019. Lokalplan 312.2 for Klosterparken i Solrød Strand har til formål at fastlægge bestemmelser for en eksisterende bebyggelse samt eventuelt fremtidige småbygninger, og medfører således ikke ændringer, der er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2019.

Solrød Kommuneplan 2021 og kommuneplantillæg

Lokalplanområdet var før denne omfattet af ramme 312 i Solrød Kommuneplan 2021.

Rammeområde 312 var udlagt til offentlige formål (institutioner for yngre og ældre) samt boligområde med række- og kædehuse i max 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten må max være 40 og skal beregnes for området som helhed. Dette er i praksis svært at håndhæve, idet rammen også dækker over bebyggelserne Digeparken, Broparken og Bækbo.

Da bebyggelsen Klosterparken oprindeligt er opført i 2 etager (og ikke kun i én etage med udnyttet tagetage) var rammens (312) indhold ikke i overensstemmelse med de eksisterende, lovlige forhold for denne bebyggelse. Den resterende del af ramme 312 overholder den nuværende rammes bestemmelser for hvad angår højden på bebyggelsen.

Derfor er ramme 312 blevet revideret med det tilhørende kommuneplantillæg nr. 1, så rammeområdet opdeles i 2 nye rammeområder 312 A for bebyggelse i max 1,5 etage (Digeparken, Broparken og en del af Bæktoften) og 312 B for bebyggelse i max 2 etager (Klosterparken).

Indholdet i den nye ramme 312 B (Klosterparken) er justeret med hensyn til antal etager (til max 2 etager), mens indholdet i ramme 312 B er det samme som i den hidtil gældende 312 (på nær afgrænsningen, som nu er uden Klosterparken). Bebyggelsesprocenten fastholdes til 40 for områdets som helhed i rammerne, men kan beregnes på anden vis i lokalplanen. Også risikoen for klimarelaterede oversvømmelser er opdateret i forhold til de nye rammeområdeafgrænsninger.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 1 har været i høring samtidig med lokalplanforslaget. Kommuneplantillægget er vedtaget i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

[Du kan se kommuneplantillæg her i vores digitale kommuneplan](#) (pr. 2022).

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser, hvilket betyder, at der skal tages hensyn til grundvandet.

Der må som hovedregel ikke ske arealanvendelse, som udgør en fare for forurening af grundvandet inden for områder med særlige drikkevandsinteresser.

Bestemmelserne i lokalplan 312.2 for Klosterparken vurderes ikke at være i strid med dette.

Aflysning af lokalplaner og deklARATIONER

Lokalplaner

Ved endelig vedtagelse af lokalplan 312.2 for Klosterparken ophæves den hidtil gældende lokalplan 312.1 for Bækbo, Digeparken, Broparken og Klosterparken for den del, der er omfattet af lokalplanområdet i denne lokalplan (Klosterparken).

Derudover aflyses lokalplan 703.1 om Forbud mod spillehaller ved vedtagelse af denne lokalplan for det område som lokalplan 312.2 for Klosterparken omfatter, idet bestemmelsen om forbud mod spillehaller er indarbejdet i nærværende lokalplan (§ 3.6).

Deklarationer (servitutter)

Ved lokalplanens udarbejdelse er der gennemført en undersøgelse af tinglyste deklARATIONER (servitutter), og resultatet af servitutundersøgelsen er, at en række deklARATIONER kan aflyses helt eller delvist med denne lokalplans endelige vedtagelse.

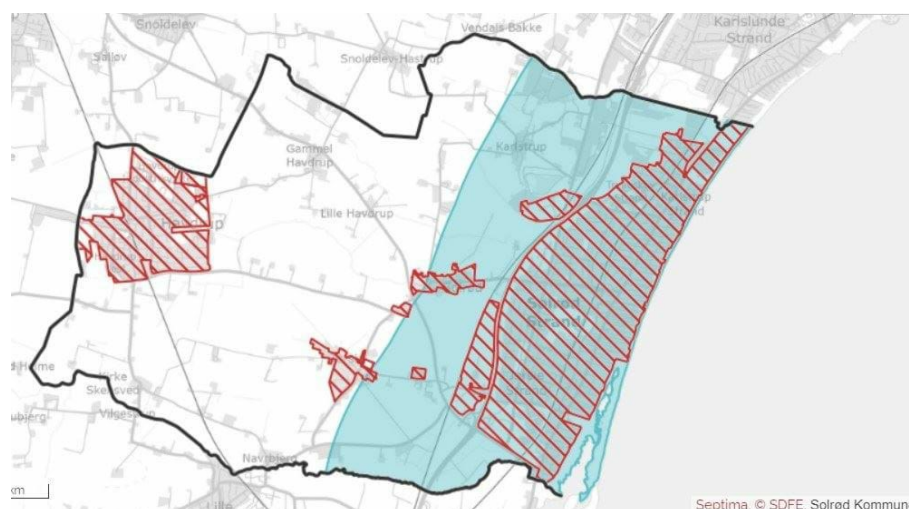
Se oversigt over deklARATIONER, som forventes aflyst med denne lokalplan i § 10.3.

Aflysninger vil blive foretaget efter denne lokalplan er vedtaget og trådt i kraft.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvorfor der skal redegøres for lokalplanens eventuelle visuelle konsekvenser.

Lokalplan 312.2 for Klosterparken, Solrød Strand, giver ikke mulighed for ændringer af bebyggelsen, som kan ses fra kysten. Lokalplanens bestemmelser vurderes ikke at medføre en afgørende visuel ændring af den eksisterende bebyggelse langs kystlinjen, da etageantallet og bebyggelsens højde ikke ændres, samt fordi byggeriet ikke vurderes at blive synligt fra kysten (Køge Bugt), idet det afskærmes af andre højere bygninger og beplantning i Solrød Kommune.



Figur 7: Kort med angivelse af kystnærhedszonen (lyseblå markering) i Solrød Kommune. Den skravede del er byzonen (fra Solrød Kommuneplan 2021).

Natur og miljø

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.

Klimatilpasning

Størstedelen af lokalplanområdet er i risiko for klimarelaterede oversvømmelser, hvorfor lokalplanen indeholder mulighed for etablering af afværgeforanstaltninger, fx i form af regnvandsbassiner.



Figur 8: Udsnit af oversvømmelseskortet, som viser risiko for klimarelaterede oversvømmelser i området (hentet fra Solrød Kommuneplan 2021).

[Se redegørelseskort for oversvømmelse her i Solrød Kommuneplan 2021](#) (pr. 2022).

Byens andre funktioner

Her kan du læse, hvordan denne lokalplan forholder sig til byens øvrige funktioner.

Detailhandel

Der må ikke placeres detailhandel inden for lokalplanområdet.

Det vurderes, at området kan forsynes fra bymidten Solrød Center, der ligger ca. 800 meter fra området og hvortil man nemt kan komme enten via stisystemet eller via lokale veje.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes ved væsentlig ombygning eller genopførelse efter brand, jf. lokalplanens § 9.8.

Vand og varme

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk a.m.b.a.

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmforsyningsplan forsynes med kollektiv varmforsyning.

Uanset lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, er Byrådet forpligtet til at skulle dispensere, når ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse (dvs. bebyggelsen opfylder bygningsreglementets krav til lavenergibebyggelse), jf. Planlovens § 19, stk. 4.

Spildevandsplanlægning og klimatilpasning

Som led i kommunens klimatilpasningsplan ønsker Solrød Kommune at mindske overbelastning af kommunens regnvandskloaker, vandløb og søer for at forebygge oversvømmelser. Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må derfor max være 0,4 for området som helhed.

Befæstelsesgraden er både et udtryk for, hvor meget regnvand der forventes at blive afledt til afløbssystemet (afløbskoefficienten) og for den maksimale del af arealet, der må befæstes og dermed aflede regnvand til kloaksystemet. Hvis ikke dette kan overholdes, skal vandet der falder på grunden, forsinkes eller afledes på alternativ vis, eksempelvis ved nedsivning.

Vand fra området håndteres jævnfør den til enhver tid gældende Spildevandsplan for Solrød Kommune.

Jordhåndtering og jordforurening

Jord skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommene/området.

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er beliggende knapt en kilometer fra Solrød Strand Station med S-tog og busholdeplads.

Derudover er der busstoppested (i begge retninger) for linjerne 215 og 220 på Solrød Byvej ved Veststien (pr. juni 2022).

Dispensation og tilladelser

Dispensation fra lokalplanen

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen. Det vil sige, at dispensationen ikke må stride mod lokalplanens principper.

Fortidsminder

Lokalplanområdet er ikke udpeget til område med særlige kulturhistoriske interesser.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Museum Sydøstdanmark.

Bygherren kan i henhold til museumslovens § 25 anmode Museum Sydøstdanmark om at tage stilling til, hvorvidt jordarbejder vil berøre væsentlige fortidsminder.

Miljøforhold

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.

Forslag til lokalplan 312.2 for Klosterparken, Solrød Strand, med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 1 giver mulighed for en mindre forøgelse af bebyggelsesprocenten (til småbygninger) samt mulighed for etablering af klimatilpasningstiltag. Lokalplanen giver ikke mulighed for flere boliger, end der er etableret i området i dag og ændrer ikke væsentligt på de overordnede forhold inden for lokalplanområdet. Lige som lokalplanens indhold ikke forventes at påvirke bilag IV-arter (jf. Miljøvurderingsloven).

Det er derfor Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screeningen" af Forslag til lokalplan 312.2 for Klosterparken, Solrød Strand, med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 1 ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Byrådets beslutning blev offentliggjort samtidig med planforslagene sammen med klagevejledning. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

[Se resultat af miljøscreeningen af planforslaget her.](#)

Klagevejledning

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. dvs. klagen skal indgives senest den 22. september 2022.

[Læs mere om klagevejledning her.](#)

Klagevejledning

Klagevejledning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retlige spørgsmål. Solrød Kommune videresender eventuel klage til Planklagenævnet sammen med kommunens bemærkninger til sagen. En eventuel klage skal sendes via Klageportalen, der findes på www.naevneshus.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk, hvor du logger på med NemID.

Klagen sendes via Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål, fx hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen.

Du kan derimod ikke klage over, at kommunen, efter din opfattelse, burde have truffet en anden afgørelse, fx over kommunens skøn, dvs. når kommunen kunne vælge mellem flere forskellige afgørelser.

Hvem kan klage?

Enhver der har retlig interesse i sagens udfald, fx ansøgere, naboer, omboende, lokalforeninger (grundejerforeninger, vejlaug) og andre, som er omfattet af en retlig interesse eller er part i sagen.

Frist for at klage

Klagefristen er 4 uger fra den dato planen er offentliggjort (via det statslige planregister Plandata.dk).

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder fra den dato planen er offentliggjort.

Gebyr

For behandling af klager, der indbringes for nævnet, herunder anmodninger om genoptagelse, betaler klager et gebyr. Gebyrets størrelse differentieres, alt efter om klager er en borger eller en virksomhed/organisation.

Privatpersoner skal betale gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale gebyr på 1.800 kr.

Klagegebyret opkræves af Planklagenævnet. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet. Gebyret skal indbetales, inden for en af Planklagenævnet fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis:

1. klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
2. klageren får helt eller delvist medhold i klagen, eller
3. klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Indgives flere klager over samme afgørelse, opkræves der et gebyr for hver selvstændig klageskrivelse. Hvis flere klageberettigede indgiver en samlet klage, betales ét klagegebyr. Hvis blot en af klagerne er en virksomhed eller en organisation opkræves 1.800 kr.

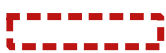

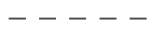
[Du kan også hente klagevejledningen her.](#)

Eller du kan læse mere om Klageportalen på www.naevneneshus.dk.

Kortbilag 1: Matrikelkort



Signaturforklaring

-  Plangrænse for Lokalplannr. 312.2 - Klosterparken
-  Matrikelskel m. matrikelnummer
-  Optaget vej

Kortbilag 2: Fremtidige forhold



Signaturforklaring

- Sti
- Delområdegrænse m. delområdenummer:
I - Boliger, II - Fællesarealer m. fælles funktioner, fx p-pladser
- Byggelinje - 20 m fra vejmidte
- Plangrænse for Lokalplannr. 312.2 - Klosterparken
- Fælles rekreativt areal