

Lokalplan 319.2 for Birkeengen og Birkemosen

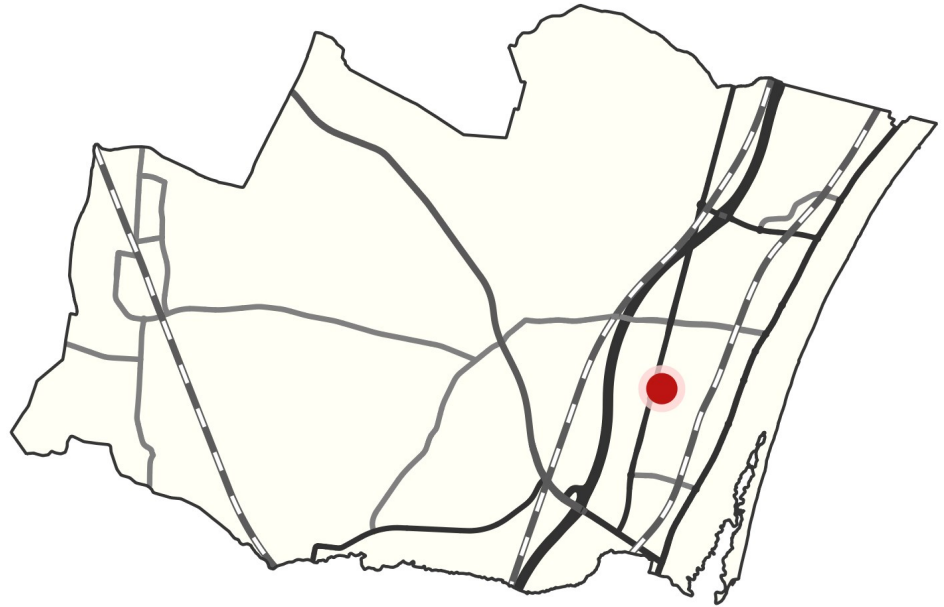
Vedtaget den 14. marts 2022. Trådt i kraft den 7. april 2022



319.2 Birkeengen

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.

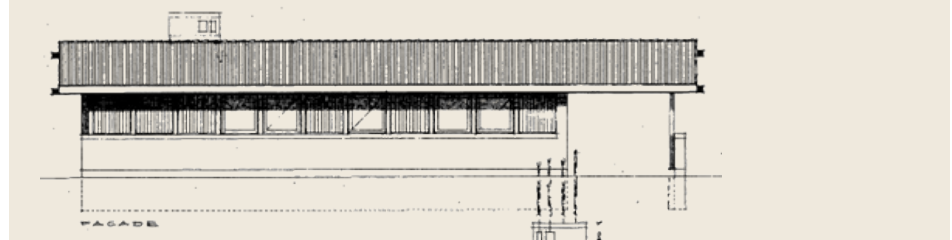
§1 Lokalplanens formål

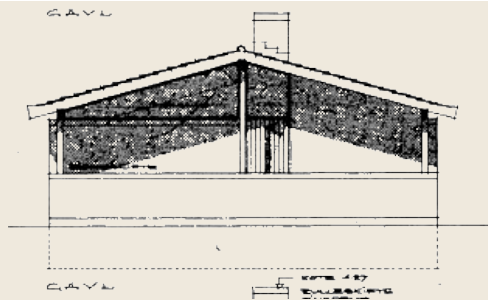
Det er lokalplanens formål:

1.1

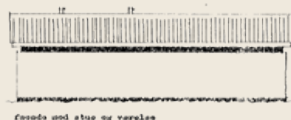
At sikre kvarterets oprindelige arkitekturs formudtryk, som fremstår med parcelhuse i delområde I (Birkeengen) og kædehuse i delområde II (Birkemosen).

Redegørelse til §1.1





Tegning af facade og gavl af det oprindelige byggeri i Birkeengen



Tegning af facade og gavl af det oprindelige byggeri i Birkemosen

I 1967 blev boligområdet Birkeengen bygget i form af 28 ensartede parcelhuse i et plan med facader i gule mursten, sadeltage udført i rød teglsten og partier i træ. Efterfølgende, i 1973, blev Birkemosen bygget på nabogrunden med 23 mindre kædehuse i samme gule tegl med trægavl mod vejen. Området blev bygget med en vis harmoni i tankerne, særligt i form af et ensformigt formsprog og farvenuancer.



Parcelhuse i delområde I (Birkeengen)



Kædehuse i delområde II (Birkemosen)

1.2

At sikre mulighed for renoveringer, tilbygninger og sekundær bebyggelse, der tager hensyn til at områdets bebyggelse og kvarterets helhedsindtryk.

Redegørelse til §1.2

I årene efter vedtagelse af Lokalplan 319.1 for Birkeengen, udarbejdet i 1982, har der været flere dispensationssager og i 2019 tog Grundejerforeningen Birkeengen kontakt til Solrød Kommune, med henblik på udarbejdelse af en ny lokalplan for deres område, med mere lempelige bestemmelser. De mere lempelige bestemmelser gjaldt primært facadernes udseende, mere tidssvarende materialer til småbygninger og en justering af byggelinjer.

I 2021 har grundejerforeningen Birkemosen været i kontakt med administrationen, hvor de beskrev et ønske om at bibeholde lokalplanens krav om facadernes udseende, dog med mere lempelige forhold til træfarve, samt et ønske om at byggefelter for deres område udgår.

Lokalplanens mål er, at balancere individuelle ønsker med at bibeholde en del af karakteren for området. Områdets særlige karakter vurderes til at være arkitekturens form, herunder bygningernes højde og tagets hældning. Facaderne i gule teglsten tillades pudses, i Birkeengen, så længe de har en farve, der ligger på en farveskala, der går fra hvid til lys grå til gul som vist i lokalplanens §7.1.

§2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede Kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

20-s, 20-ag, 20-ap, 20-t, 20-af, 20-ao, 20-d, 20-u, 20-ae, 20-an, 20-v, 20-ad, 20-am, 20-x, 20-ac, 20-al, 20-at, 20-y, 20-ab, 20-ak, 20-as, 20-z, 20-aa, 20-ai, 20-ar, 20-æ, 20-ø, 20-ah, 20-aq, 20-fr, 20-fq, 20-fp, 20-fo, 20-fn, 20-fm, 20-fl, 20-fk, 20-fi, 20-fh, 20-fg, 20-ff, 20-fx, 20-fv, 20-fu, 20-ft, 20-fs, 20-eæ, 20-eø, 20-fa, 20-fb, 20-fc, 20-fd, 20-fe, Solrød, samt alle matrikler, der efter datoen for vedtagelsen af den endelige lokalplan udstykket fra de nævnte ejendomme.

2.2

Området er og forbliver i byzone.

2.3

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I (Birkeengen), II (Birkemosen) og III (Fælles areal) som vist på Kortbilag 1.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Delområde I (Birkeengen) må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.

3.2

Delområde II (Birkemosen) må kun anvendes til boligbebyggelse i form af kædehuse.

3.3

Delområde III må kun anvendes til fælles friareal for bebyggelsen. Inden for delområde III kan der på fællesarealet opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere - såsom et fælleshus og lignende efter Byrådets nærmere godkendelse.

3.4

På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes en bolig.

3.5

I boligerne må der drives liberalt erhverv, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig 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 karakteren af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes
- At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende
- At virksomheden ikke medfører behov for parkering, udover hvad der er plads til på den pågældende parcel.

Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.6

Inden for området kan der opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 5m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 1,7 m over terræn.

3.7

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

3.8

Der er mulighed for etablering af bassiner til regnvand i forbindelse med klimatilpasning i lokalplanområdet.

§4 Udstykning

4.1

Ingen yderligere matrikulære ændringer, udstykninger eller arealoverførsel må forekomme, dog med undtagelse af tilfælde med transformerstationer, klimatilpasningsprojekter mv.

§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold

5.1

Inden for lokalplanområdet fastlægges følgende byggelinjer fra vejskel, som vist på Kortbilag 2 - Byggelinjen langs Tåstrupvejs vejmidte som vist på Kortbilag 2 er vejledende.

- Langs Vestre Grænsevej fastlægges en byggelinje på 5 m fra vejskel.
- Langs Birkeengen (I delområde I) fastlægges en byggelinje på 4 m fra vejskel.
- Langs Birkeengen (I delområde II) fastlægges en byggelinje på 4 meter mod nord og på 2.5 m fra syd.
- Langs vendepladser og stier pålægges byggelinjer i en afstand af 2,5 m fra skel - matrikel 20fv, 20ff, 20fk og 20fr er undtaget dette.

Bebyggelse til beboelse skal placeres bag byggelinjerne. Sekundær bebyggelse må dog placeres 2 meter fra vejskel (inklusive udhæng) langs vejen Birkeengen.

Redegørelse §5.1

Langs Tåstrupvej henviser denne lokalplan til deklaration lyst den 27. Juli 1943 af Solrød By og Sogn. Hvis deklarationen bliver afløst efter vedtagelsen af denne lokalplan henvises der i stedet til bygningsreglementet.

5.2

Til Tåstrupvej, Vestre Grænsevej samt Birkeengen må der ikke være direkte adgang fra de tilstødende parceller.

Ejerne af disse er forpligtet til at etablere og bevare fast ubrudt hegn eller hæk uden låger mod disse veje.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

- Indenfor delområde I (Birkeengen) må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.
- Inden for delområde II (Birkemosen) må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.

6.2

Bebyggelse til beboelse må maks. opføres i en etage.

6.3

Taget på bebyggelse til beboelse skal have en hældning på 15 grader. Sekundær bebyggelse, såsom garager, carporte og udhuse, skal enten opføres med fladt tag eller med en hældning på 15 grader.

6.4

Ved omfattende skade, som eksempelvis brandskade, på de oprindelige huse, skal ny boligbebyggelse opføres med samme placering, hovedform, materialer og arkitektoniske udtryk som det oprindelige.

6.5

Varmepumper skal placeres så, de overholder gældende støjgrænser fra Miljøstyrelsen.

6.6

- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 2,5 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og undersiden af tagfladen.

6.7


Der må ikke indrettes garage i kælder.

§7 Bebyggelsens udseende

Bebyggelse til beboelse

7.1

- I delområde I (Birkeengen) og delområde II (Birkemosen) skal bebyggelse til beboelse udføres i materialer der svarer den eksisterende bebyggelse såsom tegl, i træ eller træliggende materiale.
- På tage skal der anvendes røde tagsten i delområde I (Birkeengen). I delområde II (Birkemosen) skal tagene være sorte, og der skal anvendes materialer der passer til området, såsom bølgeeternit.
- I delområde I (Birkeengen) må der pudses, vandskures og filtset på facaderne. Når facaderne bliver pudset, vandskuret eller filtset skal den fremstå med en farve der ligger på en farveskala der går fra hvid til lys grå til gul.



Vejledende diagram der viser muligheder for farvevalg til pudsnings, vandskuring og filtsning.

- Facaderne på delområde II (Birkemosen) må ikke pudses, vandskures eller filtset. Facaderne skal fremstå i gule sten, der passer til de gule sten i området.

7.2

Husene i delområde I (Birkeengen) skal have skorstenene med samme form og placering som ved oprindelige bebyggelse.

Sekundær bebyggelse

7.3

Sekundær bebyggelse skal opføres med ydervægge i materialer der enten svarer til den eksisterende bebyggelse, i træ eller trælignende materiale. Vinkeltage på sekundær bebyggelse skal beklædes med materialer, som svarer til den eksisterende bebyggelses tagmateriale.

Sekundær bebyggelse kan også bestå af glas i tilfælde af drivhuse, orangerier og lign.

Overdækkede terrasser og udestuer

7.4

Overdækkede terrasser og udestuer, skal opføres enten med taghældning som den eksisterende bebyggelse (15 grader) eller med fladt tag. Taget på overdækkede terrasser og udestuer kan opføres med klare termotagplader.

Læmure

7.5

Læmure må ikke opføres i en højde, der overstiger 2,20 m.

Generelle bestemmelser om bebyggelsens udseende

7.6

Synligt træværk og trælignende beklædning på bygninger skal have farverne: Jord, kyst eller sort.

Redegørelse til §7.6

Grundejerforeningerne kan specificere dette mere præcist i deres vedtægter.

7.7

Teglsten skal være med ikke-reflekterende materialer med en glansværdi på under 14.

7.8

På bygninger kan der opsættes mindre solcelle, solvarmepaneller og solfangeranlæg med ikke-reflekterende overflader.

Skiltning

7.9

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

Redegørelse til §7.9

Skiltereglerne fremgår af Solrød Kommuneplan 2021 som kan læses på www.kommuneplan.solrod.dk

Parabolantenner

7.10

Individuelle parabolantenner må ikke opsættes indenfor delområde II (Birkemosen)

Redegørelse til 7.10

Regler for opsætning af parabolantenner er nærmere beskrevet i Kommuneplanens generelle rammer som kan læses på: <https://kommuneplan.solrod.dk/rammer/generelle-rammer/>

§8 Ubebyggede arealer

Bepplantningsplaner på delområde III (fælles areal), skal godkendes af Byrådet.

§9 Tekniske forhold

Inden for delområde III (fælles areal) kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg for områdets forsyning, f.eks. miljøstationer, transformerstationer, anlæg til regnvandshåndtering og lignende.

§10 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

10.1

Lokalplan 319.1, vedtaget af Solrød Byråd i december 1982, aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

10.2

Deklaration, lyst den 5. februar 1966 af Havdrup-Solrød sogneråd, delvis aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Aflysningen gælder alle bestemmelserne i deklARATIONEN, bortset fra bestemmelserne om pligt til medlemskab i en grundejerforening nævnt i deklARATIONENS § 6.

10.3

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses for det område som denne lokalplan vedrører, jf. § 3.7 af denne lokalplan.

§ 11 Grundejerforening mv.

Inden for lokalplanområdet er alle grundejere og boligejere forpligtet til medlemskab af eksisterende grundejerforeninger jf. Deklaration, lyst den 5. februar 1966

Foreningens vedtægter og eventuelle efterfølgende ændringer skal godkendes af Byrådet.

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer inden for deres område.

§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 tilstandservitutter, 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.

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

I 1967 blev boligområdet Birkeengen bygget. Birkeengen består af 28 ensartede parcelhuse i et plan med facader i gule mursten, sadeltage udført i rød teglsten og partier i træ. Efterfølgende, i 1973, blev Birkemosen bygget på nabogrunden med 23 kædehuse i samme gule tegl med trægavl mod vejen. Husene i Birkemosen er forbundet i skel med småbygninger såsom carporte. Bebyggelsen, henholdsvis Birkeengen og Birkemosen, blev detaljeret fastlagt i byplanvedtægt nr. 7 og tillæg til byplanvedtægt nr. 7.

Da bestemmelserne i byplanen og tillægget efterfølgende har vist sig at være for stramme på nogle forhold, og da grundejerforeningerne Birkeengen og Birkemosen ønskede at få fastlagt nærmere bestemmelser til udformning af tilbygninger og sekundær bebyggelse, blev der i 1983 vedtaget en ny lokalplan for Birkeengen og Birkemosen. Den nye lokalplan havde til formål at sikre, at opførelse af tilbygninger, garager, carporte og udhuse skulle ske, så der opnås en god tilpasning til den eksisterende bebyggelse i området. For at undgå, at den nuværende ensartede bebyggelse efterhånden ændrer karakter ved opførelse af ovennævnte bygninger, var der medtaget en række detaljerede bestemmelser for bebyggelsens udformning.

Fremtidige forhold

I årene efter vedtagelse af lokalplanen har der været flere dispensationssager og i 2019 tog Grundejerforeningen Birkeengen kontakt til Solrød Kommune, med henblik på udarbejdelse af en ny lokalplan for deres område med mere lempelige bestemmelser. De mere lempelige bestemmelser gjaldt facadernes udseende, mere tidssvarende materialer til småbygninger og en justering af byggelinjer.

I 2021 har grundejerforeningen Birkemosen beskrevet ønsker om at bibeholde lokalplanens krav om facadernes udseende, dog med mere lempelige forhold til træfarve, samt et ønske om at byggefelter for deres område udgår.

Ydermere giver en ny lokalplan mulighed for en opdatering af bebyggelsesprocenter i overensstemmelse med kommuneplanen.

Baggrund og høring

Økonomi-, teknik- og miljøudvalget besluttede på mødet den 13. december 2021 at Forslag til lokalplan for Birkeengen og Birkemosen skulle fremlægges i offentlig høring i fire uger i perioden fra den 16. december 2021 til den 13. januar 2022, begge dage inklusive.

Resultat af høring

Ved høringsfristens udløb var der indkommet 3 skriftlige hørings svar med bemærkninger og ændringsforslag til planforslaget. Ydermere er fejl, der er opdaget af administrationen i høringsperioden, rettet. De væsentligste ændringer var:

- Bestemmelse §7.1 ændres til at tagene skal være sorte, i stedet for grå.
- Kravet, beskrevet i bestemmelse § 11, bør fjernes om grundejerforeningens drift og vedligeholdelse af vejarealer.
- I stedet for at lokalplanen etablerer en byggelinje nær Tastrupvej, henviser lokalplanen i stedet til deklarationen fra 1943, der fastsætter en byggelinje langs Tastrupvej. Herefter kan deklarationen behandles politisk og muligvis ændres. Hvis deklarationen bliver aflyst vil den således ikke være gældende og skulle håndhæves.
- Sekundær bebyggelse må nu gerne bygges inden for byggelinjerne ved Birkeengen.
- Ved en fejl er matrikel 20ea, 20eø, 20fa, 20fb, 20fc, 20fd, 20fe ikke inkluderet i lokalplanens tekst, selvom det var illustreret i Kortbilag 1.
- Husene i Birkemosen defineres som Kædehuse - som de gjorde da de blev bygget og i den oprindelige lokalplan - i stedet for fritliggende enfamiliehuse.
- Sekundær bebyggelse ved byggelinjerne ved vejen Birkeengen, må gerne overskride byggelinjerne. Dog stadigvæk 2 meter fra vejskel (inklusive udhæng).
- Bestemmelserne i §6.6 justeres, så de formuleres på samme måde som den tidligere lokalplan vedtaget i 1982.

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, trafik anlæg m.m. Lokalplanen for Birkeengen og Birkemosen er beliggende indenfor "byfingrene" i Fingerplan 2019. Lokalplan 319.2 for Birkeengen og Birkemosen har til formål at, og medfører ikke ændringer, der er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2019.

Solrød Kommuneplan 2021

Området blev omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 319A Birkeengen Syd, Birkeengen og 319B Birkeengen Nord, Birkemosen. Herudover gælder også de generelle rammer, som findes i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Desuden indeholder kommuneplanen også retningslinjer for skiltning, som danner grundlag for bestemmelser om skiltning i denne plan. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med 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 drikkevandsinteresser. Bestemmelserne i Lokalplan 319.2 Lokalplan for Birkeengen og Birkemosen vurderes ikke at være i strid med dette.

Aflysning af lokalplan og deklarationer

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 319.2 for Birkeengen og Birkemosen ophæves den hidtil gældende Lokalplan 319.1 Birkeengen Solrød Strand i sin helhed.

Deklaration, lyst den 5. februar 1966 af Havdrup-Solrød sogneråd, aflyses delvist i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Aflysningen gælder alle bestemmelserne i deklARATIONEN, bortset fra bestemmelserne om pligt til medlemskab i en grundejerforening nævnt i deklARATIONENS § 6.

Ydermere, ved endelig vedtagelse af Lokalplan 319.2 for Birkeengen og Birkemosen, aflyses Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller for det område som denne lokalplan vedrører, jf. § 3.7 af denne lokalplan.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvorfor der skal redegøres for lokalplanens eventuelle visuelle konsekvenser. Lokalplan 319.2 for Birkeengen og Birkemosen, der giver mulighed for ændring af facader, bebyggelsesprocent og byggelinjer vurderes ikke at medføre en afgørende visuel ændring af den eksisterende bebyggelse langs kystlinjen, da etageantallet ikke ændres.

Bassiner i forbindelse med klimatilpasning

Området er udpeget til etablering af bassin til regnvand i forbindelse med klimatilpasning. Der er pr. 2022 ikke planer om at udføre klimatilpasningstiltag inden for lokalplanområdet.

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.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

Vand og varme

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk. Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmforsyningsplan forsynes med kollektiv varmforsyning. Kollektiv varmforsyning af området kan ske med fjernvarme fra Solrød Fjernvarme a.m.b.a.. 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 regnvandskloakker, vandløb og søer for at forebygge oversvømmelser. Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må derfor max være 0.3 for delområde I (åben lav) og 0.4 for delområde II (tæt lav). 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. Vand fra området håndteres jævnfør den til enhver tid gældende Spildevandsplan for Solrød Kommune.

Kollektiv trafik

Ved udarbejdelsen af denne lokalplan i år 2021 busbetjenes området via busrute 246 på Vestre Grænsevej (Tåstrupvej).

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.

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.naevneneshus.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.

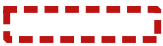


[Du kan også hente klagevejledningen her.](#)

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

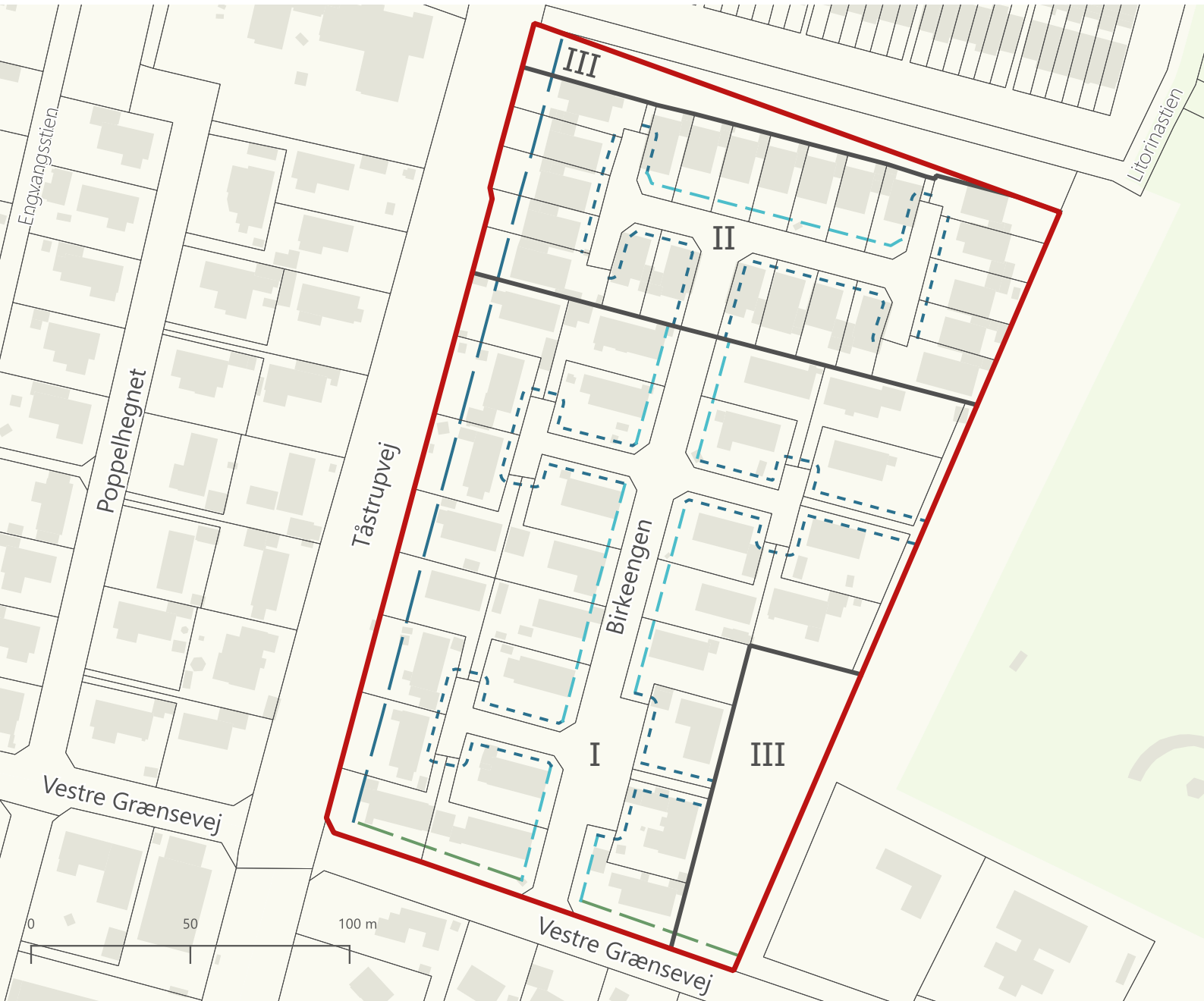
Kortbilag 1: Matrikelkort



Signaturforklaring

-  Plangrænse for lokalplan 319.2
-  Delområdegrænse m. delområdenummer
-  Matrikelskel m. matrikelnummer

Kortbilag 2: Fremtidige forhold - Byggelinjer



Signaturforklaring



Plangrænse for lokalplan 319.2



Delområdegrænse m. delområdenummer



Matrikelskel

BYGGELINJER

--- 2,5 m fra vejskel

- - - 4 m fra vejskel

- - - 5 m fra vejskel

— — — 20 m fra vejmidte