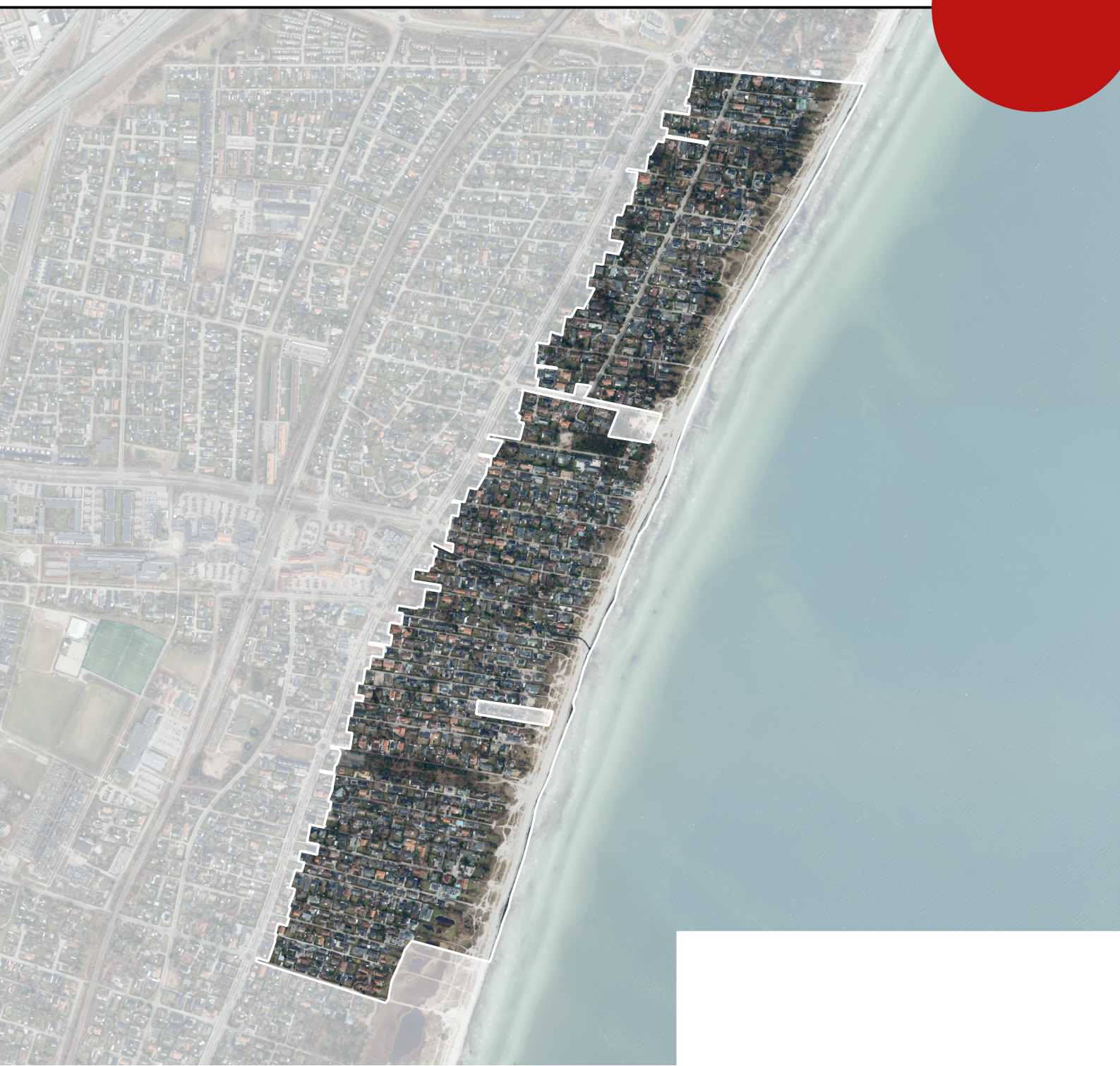


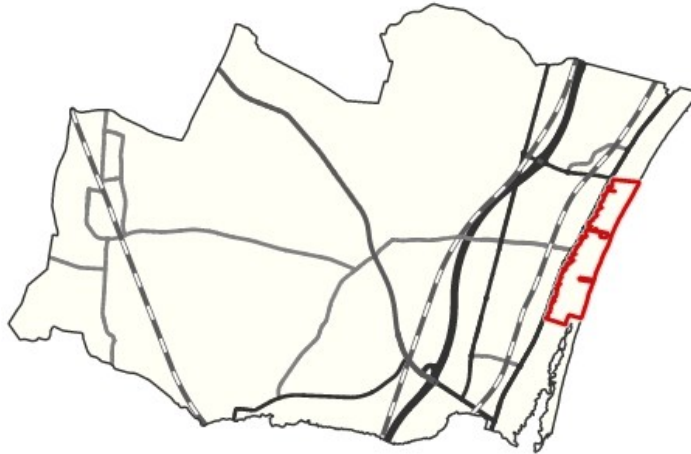
Lokalplan 316.7 Kystområdet, Solrød Strand



Kystområdet

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

Formålet med lokalplanen er:

1.1

At fastholde områdets karakter af beboelsesområde med en fortid som sommerhusområde med varieret arkitektur, der ikke domineres af grønne omgivelser.

Redegørelse for §1.1

Lokalplanen skal sikre, at dette område forbliver et beboelsesområde, og at det forbliver et attraktivt sted at bo.

1.2

At sikre mulighed for ny bebyggelse, der tager hensyn til at områdets bebyggelse.

Redegørelse for §1.2

Lokalplan 316.4 for Kystområdet blev revideret i 2016 for at muliggøre byggeri i to fulde etagers højde, justere byggelinjer og øge bebyggelsesprocenten. Dette, primært forøgelsen af etager, førte til klager til Solrød Strands Grundejerforening vil fik Solrød Kommune til at igangsætte en revision af lokalplanen i december 2022. Administrationen besøgte området og afholdt et dialogmøde, hvor det blev konstateret, at der var tilslutning til at ændre lokalplanens bestemmelser fra to fulde etager til en etage med udnyttet tagetage. Revisionen af lokalplanen har til formål at skabe en bedre balance mellem byggemuligheder og borgerhensyn.

§2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilagene 1 (a, b, c, d, e) og omfatter følgende matrikelnumre:

22bu 22bv 22l 22bz 22c 22cb 23b 24g 22f 22k 24b 23k 27m 34e 46bg 46bd 46af 46ar 46as 46at 46ac 46ah 46ak 46o 46q 46ap 46v 46z 46b 46az 46aø 48l 46d 48r 46r 46s 46ø 48at 43bm 46bf 46ad 46ae 46p 46aq 46y 46ax 46ay 48k 46bh 48q 46h 49ah 48bl 48f 48n 22bæ 22bø 22ø 46ba 46ag 46ai 46ao 46av 48i 48t 46e 46f 49ag 49av 49k 49n 50am 50bz 50c 50v 52ac 52at 52f 54o 54q 48au 49p 48æ 49au 49bi 49l 52af 52g 46aæ 43au 46bi 48s 46g 48bh 48e 49o 49q 49v 49ac 49ad 49af 49at 49ax 49bk 49bn 48m 49u 50ai 50aq 50bæ 52o 52s 52bg 54m 55o 55p 54t 54u 54v 54r 54aa 54s 53bi 56af 56ai 53e 52aa 56ak 53bn 54ab 54d 54e 54l 55a 54i 56n 56ao 56bf 58aq 56ac 56ad 56am 56bk 58ap 58ax 58aø 46k 46n 46u 46aa 49r 48h 48p 49y 49ø 50ce 49bi 49bm 49c 49d 51s 49s 52be 52e 54p 52m 55l 55m 56ae 53bk 51ac 51æ 49t 54n 52i 54æ 53bh 53cx 56ap 56bh 54f 54k 55q 55r 56ab 55i 56al 58bd 56g 56m 56u 56v 58bx 57z 59am 55k 58bf 58bz 56y 56ø 58al 58am 58bm 58æ 59as 59av 59bs 59bt 58bb 58at 58av 58bl 58bt 58bv 59ae 58b 59cø 54b 54h 56a 56o 56x 56an 56ay 56aa 56bd 56be 56bn 58ay 58be 59da 59ci 62ac 62aq 62ad 62au 60n 62bm 62bn 60cd 58ao 58as 58aæ 58bc 58bg 58bo 56z 56æ 58ac 59ao 58an 58bn 58bs 59ag 59ah 59ca 58ba 62k 62m 62ag 62bd 62s 62bg 62bi 60ae 60l 62bq 62ae 62h 62u 60ah 60æ 62g 58by 59an 58ak 58au 58bk 58ø 59æ 62bl 62bs 62i 62b 60ac 62o 62q 62æ 62ab 62bp 62aa 62f 59bu 59ch 60m 62bk 62br 62c 62af 62ao 62bo 62e 60ad 60af 60ag 60ay 60aø 62n 9da 21d 21ab 21r 21y 21q 21z 22v 22z 22æ 21t 22y 21x 21s 21aa 25a 21u 21v 21p 22m 22u 22x 21ø 25o 25gn 25l 27c 27h 27i 25k 25m 25n 27l 27n 27k 43a 43af 43ap 43av 43be 43ad 43ag 43aq 43as 43at 43ay 43bl 43ak 43u 43v 44c 43ax 43bg 43bk 43am 43az 43aa 46m 47af 43by 43c 43e 47o 43m 43bi 43an 44g 43b 47as 47at 47ak 48am 48ap 48v 48aa 47am 47ar 47c 43p 47s 43ae 43ao 43ar 43bd 43bf 43ah 43ai 43al 44a 44h 47ae 47p 47æ 43æ 43ø 48af 48ah 48al 48ao 48aq 47v 47z 43x 47ah 47ai 48ar 48ab 48ac 48ad 48ag 47r 49am 49aq 49as 48o 48a 49ao 49ar 49f 50ad 50ag 50ah 50ax 50ay 50az 50aø 50bd 50bø 46æ 43bx 47au 47n 43q 43t 47al 48ai 48ax 48aø 48x 49ab 47ao 47aq 47e 48be 48bi 48bk 47ap 47t 47u 47q 47aa 48ae 49ai 49ay 49i 49ak 49an 49ap 49bf 49z 50ac 50as 50at 50aæ 49æ 50ab 50ae 50ao 50av 50bb 50be 50q 50y 51ar 51bf 51bq 51bz 51ag 50t 50u 50z 51ab 51ad 51ap 51ax 51af 51cc 51cu 51d 51l 51m 51u 50a 50ak 50al 50an 50ar 50b 50g 50p 50x 51ao 51bx 51bæ 51ae 51cn 51co 51n 51q 51v 52ak 52au 52bf 51bh 51bs 51bv 51c 51ca 51al 51cf 51cv 51h 51i 51o 51p 51r 51y 51ø 53ab 53ai 50bm 50bh 50bg 50ba 50bc 50cd 50æ 50ø 51ay 51bk 51ai 51by 51bø 51cd 51ce 51cm 50bs 51e 51t 51z 52ag 52y 53ac 53ah 50bq 50bp 51x 51aa 50bl 50bk 51cs 53at 51cb 51ct 53ap 53aq 53bf 53bp 51cg 51cl 51cr 53am 53ar 53ce 53ch 53ci 53cl 53cv 53o 53r 53y 53bø 53c 53ck 53cq 53cu 53v 53b 53bg 53bu 53ca 53cc 53cn 53cp 53l 55u 55v 56at 53aa 56ax 56aæ 56ba 56bc 56c 56d 50bi 50bf 51bi 51bu 53bv 53cb 53k 53æ 53ø 56ag 56av 56bb 56bg 56bl 57ag 57ak 57aq 57ar 57bk 56au 56aø 56b 56bu 56h 56i 56p 57af 56az 56bo 56k 56r 57ac 57ad 57m 57t 57æ 58c 57ah 57ai 57al 57ao 57bg 57bl 57g 57b 57o 57p 57q 57r 57s 57x 57aa 58a 58ah 58bh 58h 58i 58o 58p 58q 58r 58d 58e 58f 58m 58t 59bc 57ab 57ae 57am 57an 57as 57av 57k 57n 57y 57ø 58ag 58l 58u 58v 59bl 59bm 59d 59l 59v 58s 58aa 59be 59bk 59bn 59bp 59cb 59cc 59cd 59cf 59g 60ak 60am 60c 60g 60at 60aæ 60bc 60bt 57l 57u 57v 58bi 58k 58n 58y 59ad 59bi 59cl 59cm 59db 59dd 59i 59o 59p 59s 59x 61u 61v 62am 62ap 62aæ 62y 60o 60z 61f 61s 62av 62bc 62be 62v 60bb 60be 60bv 60cc 60d 60s 60y 61c 59bg 59bh 59bo 59ce 59cx 59cæ 59e 60ax 60b 60bg 60bx 60by 60t 61i 61x 62ah 62al 62as 62at 61m 61k 60bl 60bk 59cy 59cx 62ax 62ay 62aø 62ba 62bh 62x 61n 60bm 61q 60bs 60bi 61g 62ak 62ar 61p 61l 60bo 59cz 59cv 60bh 59cu 81a 83 82 43bq 43bs 43bt 43bu 43bv 48bq 48bs 48g 49bo 50cb 52bc 52æ 53cs 56bs 58ar 58az 58ci 22h 24n 43bn 43bp 50ca 54c 59cr 60bf 49bq 51cq 54g 58cm 59cs 59ct 60ca 43br 51cp 53cr 7000bp 7000k

alle af Solrød By, Solrød, samt alle parceller, der efter datoen for vedtagelsen af den endelige lokalplan udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Området inddeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilagene 1 (a, b, c, d, e).

2.3

Delområderne I og II forbliver beliggende i byzone og Delområde III forbliver beliggende i landzone.

§3 Områdets anvendelse

Delområde I

3.1

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af fritliggende enfamiliehuse.

3.2

På hver ejendom i delområde I må kun opføres eller indrettes én bolig.

3.3

Erhverv i egen bolig er 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

3.4

Delområde II må kun anvendes til rekreative formål – strandpark med hertil hørende faciliteter, som toiletter og lignende.

Redegørelse til §3.4

Uanset bestemmelserne i § 6.1 om forbud mod ny bebyggelse øst for strandbeskyttelseslinjen og strandbyggelinjen må eksisterende lovlig opført bebyggelse genopføres i tilfælde af brand, stormflod eller lignende. Øst for strandbeskyttelseslinjen forudsætter det Kystdirektoratets godkendelse.

For delområde I og II gælder desuden

3.5

Inden for delområde I og II kan der opføres transformer- og pumpestationer til kvarterets forsyning, når det bebyggede areal er mindre end 30 m² og højden under 3 m over terræn og bebyggelsen udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Delområde III

3.6

Delområde III må kun anvendes til offentlige rekreative formål.

For alle delområder gælder

3.7

Området øst for strandbeskyttelseslinjen er omfattet af bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens §§ 15 og 22.1.

§4 Udstykning

Delområde I

4.1

Grunde skal have en størrelse på mindst 700 m² ex. vejareal.

4.2

Grunde skal have en facadelængde og grunddybde på mindst 18,5 m.

4.3

Hjørnegrunde skal have brudt hjørne af mindst 5 m længde og med lige store vinkler mod vejskel.

Delområde II

4.4

Udstykning må ikke finde sted.

Fælles for Delområde I og II**4.5**

Sammatrিকuleringer og mindre skelreguleringer tillades.

§5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold**5.1**

De på kortbilagene 1 og 2 (a, b, c, d og e) viste eksisterende private fællesveje og – stier er udlagt med varieret bredde, som angivet på kortbilagene.

Parkering**5.2**

Der skal på hver grund indrettes parkeringspladser til mindst 2 biler pr. bolig.

5.3

Offentlige parkeringsarealer er markeret på kortbilagene 1 (a, b, c, d, e)

Vendepladser**5.4**

Der må etableres vendeplads ved blinde boligveje. De må som udgangspunkt kun placeres vest for strandbeskyttelseslinjen, og således at vejstykket efter vendepladsen maksimalt betjener 6 ejendomme. Vendepladserne skal udformes i overensstemmelse med principperne i redegørelsen der beskriver vendepladser.

Vejbyggelinjer**5.5**

Langs følgende veje pålægges byggelinjer i de angivne afstande (målt i meter) fra vejskel:

Med øst (ø), vest (v), nord (n) og syd (s) er angivet på hvilken side af vejen afstanden gælder.

Gl. Køgevej	Ø-v	3,0	s	3,0
Tangvej	-	-	s	2,5
Østerlidevej	v		Ø	3,0
Hellevej	n	2,5	s	2,5
Juulsgårdsvej	n	2,5	s	2,5
Skovparken	n	2,5	s	2,5
Abildgårdsvej	n	2,5	s	2,5
Svend Gøngesvej	Se kortbilag 3a			
Niels Juulsvej	n	2,5	s	2,5
Grootsvej	n	2,5	s	2,5
Ibsvej	n	2,5	s	2,5
Vejforbindelsen Ibsvej-Grootsvej	v	3,5	Ø	2,5
Lundehusvænget	n	2,5	s	2,5
Lundehusvej	n	2,5	s	2,5
Ferievej	Se kortbilag 3a			
Kyhnsvej	n	2,5	s	2,5
Lille Strandvænget	n	3	s	3,0
Strandvænget	Se kortbilag 3a			
Krathusvej	n	2,5	s	2,5
Ingholtsvej	Se kortbilag 3a			
Peyronsvej	n	2,5	s	2,5
Søvej	n	5,0	s	2,5
Østre Strandvej	n	5,0	s	5,0
Trehusvej	v	2,5	Ø	2,5
Firkløvervej	v	2,5	Ø	2,5
Parkvænget	n	5,0	s	5,0
Spurvevej	n	3,0	s	3,0
Odinsvej	Se kortbilag 3b			
Ellevevej	n	2,5	s	2,5
Egevej	n	2,5	s	2,5
Klitvej	n	2,5	s	2,5
Lyngvej	n	4,5	s	2,0
Ll. Lyngvej	n-s	2,5	Ø-v	2,5
Hedevej	n	2,5	s	4,0
Åvænget	n	2,5	s	2,5
Jagtvej	n	2,5	s	2,5
Gyvelvej	Se kortbilag 3b			
Lærkevej	n	2,5	s	2,5
Gøgevej	n	3,75	s	3,75
Mågevej	n	3,5	s	3,5
Birkegårds Allé	Se kortbilag 3b			
Koglevej	n	2,5	s	2,5
Fyrrevej	n	2,5	s	2,5
Duevej	n	2,5	s	7,0
Birkevej	Se kortbilag 3c			
Drosselvej	n	3,0	s	3,0
Uglevej	Se kortbilag 3c			
Rylevej	n	3,0	s	2,5
Stigårdsvej	Se kortbilag 3c			
Plantagevej	n	2,5	s	2,5
Spættevej	n	2,5	s	2,5
Fuglesangsvej	n	3,5	s	2,5
Ventegodtsvej	n	2,5	s	2,5
Granvej	n	4,5	s	2,5
Østre Grænsevej	n	3,0		

Langs stikveje til ovenstående veje og øvrige veje og stier fastlægges byggelinje på 2,5 m fra skel.

Ved udlagte vendepladser, der er i overensstemmelse med principperne vist på side 10, fastlægges en byggelinje på 2,5 m fra vejskel. Garage/carport kan etableres 1 m fra vejskel fra disse udlagte vendepladser.

Arealet mellem vej- og stikel og byggelinje må ikke anvendes til nogen form for byggeri, dog kan der opføres ét legehus, pr. matrikel, på højst 6 m² og en maksimal højde på 1,80 m.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

For alle delområder gælder

6.1

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse, herunder udestuer, overdækkede terrasser, drivhuse, lege huse og lignende, øst for strandbeskyttelseslinjen samt strandbyggelinjen.

Uanset forbuddet mod ny bebyggelse øst for strandbeskyttelseslinjen og strand- byggelinjen må eksisterende lovlig opført bebyggelse genopføres i tilfælde af brand, stormflod eller lignende. Øst for strandbeskyttelseslinjen forudsætter det Kystdirektoratets godkendelse.

Delområderne I og II

6.2

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 for den enkelte ejendom, inkl. den del af ejendommens grundareal, der i matriklen er udlagt til vej. Uanset grundstørrelse kan der med Byrådets tilladelse (dispensation) opføres en bolig med et etageareal op til 110 m².

Etageantal

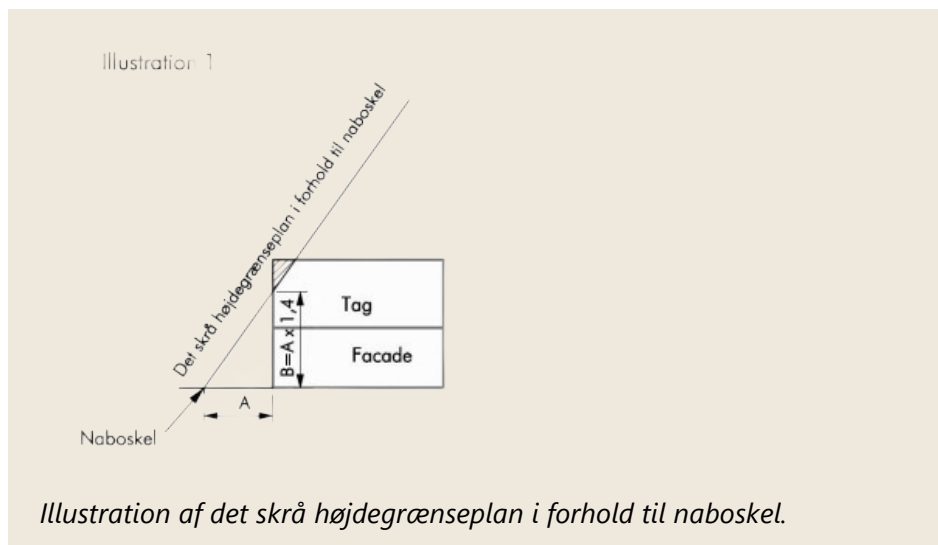
6.3

Bygninger må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage. Bygninger på matr.nr. 49f, Solrød By, Solrød, må dog kun opføres i én etage med fladt tag og maksimal højde på 4 m.

Højde på bygninger og facader

6.4

Bygninger må opføres med en maksimal højde på 8,5 m, og må ikke gives en højde, der overskrider det skrå højdegrænseplan (jf. Illustration 1), som er 1,4 x afstanden til naboskel. For garager, carporte og lignende mindre bygninger gælder dog bygningsreglementets højdebestemmelser.



6.5

Bygningens stueplan skal placeres minimum 2,5 m fra naboskel og skal desuden placeres bag byggelinje i forhold til vej og sti jf. § 5.5. For garager, carporte og lignende mindre bygninger gælder dog bygningsreglementets afstandsbestemmelser mod naboskel. Facadehøjden må, inklusive evt. trempel på maksimalt 1 m, ikke overstige 4 m, til skæring mellem ydermur og oversiden af tagflade og skal overholde det skrå højdegrænseplan jf. § 6.4.

Tage, tagterrasser og altaner

6.6

Tagterrasser, altaner og lignende må hver maksimalt være 15 m².

6.7

Tage må ikke have en vinkel på mere end 50 grader.

Kviste, frontispicer mv.

6.8

Kviste, frontispice og lignende må ikke udgøre mere end 40 % af den samlede facadelængde og skal placeres mindst 5 m fra naboskel.

6.9

For frontispicer gælder yderligere, at hver enkelt frontispice maksimalt må have en bredde på 3 m, hvoraf glas- og dørparti maksimalt må udgøre 2 m. Frontispice må, inklusive evt. trempel på maksimalt 1 m, ikke overstige 6.5 m, til skæring mellem ydermur og oversiden af tagflade og skal overholde det skrå højdegrænseplan jf. § 6.4.

6.10

På tagflader, der overholder det i § 6.4 definerede skrå højdegrænseplan, må kviste der er mindre end 2,5 m brede overstige det skrå højdegrænseplan,

6.11

Vinduer i etager over stueplan samt tagterrasser, altaner og lignende må ikke anbringes nærmere naboskel end 5 m. Vinduer og kviste i østvendte facader på ejendomme med strandbyggelinje (facader vinkelret på naboskel) undtages fra denne regel. Mellem 2,5 m og 5,0 m fra naboskel kan der dog etableres ovenlysvinduer under forudsætning af, at disse placeres med underkant af vindue minimum 2,0 m over 1. sals gulvkote. Det er ikke tilladt at etablere hems under ovenlysvindue med denne placering.

6.12

Mellem naboskel og 2,5 m fra skel tillades hævet terrasse på maksimalt 30 cm over terræn.

Mellem 2,5 m og 5,0 m fra skel må opføres hævet terrasse med kote op til overside af stueetagens gulvkote.

Solenergianlæg

6.13

Solenergianlæg må ikke overstige 1,5 m over tagflade og 8,5 m over terræn, og skal overholde det skrå højdegrænseplan jf. § 6.4.

§7 Bebyggelsens udseende

Delområde I

7.1

I delområdet I må der kun opsættes erhvervsmæssig skiltning ved hoveddør svarende til henvisningsskilte for læger, advokater o. lign. Skiltet skal placeres på bygningen i tilknytning til husnummer og/eller navneskilt med en maksimal størrelse på 30x50 cm.

Redegørelse til §7.1

Delområde II**7.2**

Skiltning og reklamering må kun finde sted efter godkendelse fra Solrød Kommune.

§8 Ubebyggede arealer**8.1**

Mellem strandbyggelinjen og strandbeskyttelseslinjen må anlægges uoverdækkede terrasser på terræn, dog kun vest for strandbeskyttelseslinjen. På ejendommen matr.nr. 49f, Solrød By, Solrød må terrasse dog opføres i en højde på max. 1 m over naturligt terræn langs den eksisterende boligs øst- og sydside i en afstand på maksimalt 3 m fra facaden, dog ikke nærmere naboskel end 5 m.

8.2

Områderne øst for strandbeskyttelseslinjen skal bevares med kystlandskabets naturlige terræn og vegetation. De eksisterende vendepladser skal opretholdes. Alle ændringer forudsætter Kystdirektoratets tilladelse.

Hegn**8.3**

Mod vej og sti må etableres faste hegn med en højde på max. 180 cm. Faste hegn med højde på mere end 120 cm skal tilplantes og placeres mindst 50 cm fra skel mod vej og sti. Tilplantning, slyngplanter el. lign. op ad faste hegn skal placeres mindst 25 cm fra skel mod veje og stier. Levende hegn skal placeres mindst 50 cm fra vej og stiskel.

8.4

Hegn på arealerne mellem strandbyggelinjen og strandbeskyttelseslinjen, må kun udføres som levende hegn, bestående af de for strandområdet karakteristiske træer eller buske, jf. de for arealerne gældende fredningsbestemmelser. Ny beplantning øst for strandbeskyttelseslinjen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens forbud mod tilstandsændringer, og forudsætter Kystdirektoratets tilladelse jf. § 8.2. Gentilplantning i eksisterende haver er ikke omfattet af forbuddet. Etablering af både faste og levende hegn er omfattet af forbuddet.

Oplag og parkering

8.5

På egen grund tillades parkering af én indregistreret campingvogn, ligesom trailer samt mindre trailerbårne både uden køl, som joller, kanoer og lignende tillades opbevaret på den del af grunden, som ikke er privat fællesvej.

8.6

Køretøjer over 3.500 kg må ikke parkeres på privat grund.

Minivindmøller

8.7

Der må ikke opføres minivindmøller eller lignende inden for lokalplanområdet.

§9 Tekniske forhold

9.1

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

9.2

Der er tilslutningspligt, men ikke aftagningspligt, til kollektiv varmforsyning. Derudover kan der etableres ved varende energiforsyning i lokalplanområdet

9.3

Paraboler må kun opsættes i overensstemmelse med Solrød Kommunes regler for placering og udformning.

9.4

Afløbskoefficienten i lokalplanområdet skal ved nyt byggeri og belægningsarbejde overholde Solrød Kommunes Spildevandsplan.

Redegørelse til §9.4

Nuværende maksimale afløbskoefficient for lokalplanområdet er: 0,30 for åbenlave boliger og 0,50 for offentlige formål.

§10 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

10.1

Lokalplan 316.4, Kystområdet Solrød Strand, aflyses i sin helhed med vedtagelsen af denne lokalplan.

10.2

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses for det område som denne lokalplan vedrører.

§11 Lokalplanens retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

11.1

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan. Der gælder efter §17 i Lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsendelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelsen.

Retsvirkninger efter endelig vedtagelse

11.2

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.

Baggrund og høring

Baggrund for lokalplanen:

Natur-, klima- og planudvalget besluttede i 2022 at igangsætte en revision af Lokalplan 316.4 for Kystområdet, Solrød Strand, med det formål at skabe en bedre balance mellem byggemuligheder og hensyn til naboer såvel som omgivelserne. Lokalplan 316.4, som blev vedtaget i 2016, havde åbnet mulighederne for flere byggemuligheder, herunder mulighed for at bygge op til to etager i stedet for en etage med udnyttet tagetage. Dette skabte ulemper for nogle af grundejerne, som klagede til Solrød Strands Grundejerforening. Som led i servicetjekket foretog administrationen et besøg i området sammen med Solrød Strands Grundejerforening for at se på forskellige eksempler på nyt byggeri. Det blev konkluderet, at en ny lokalplan skulle justere højden fra to fulde etager tilbage til en etage med udnyttet tagetage.

Resultat af høring

Forslag til lokalplan var i høring fra den 15. marts til den 17. april 2023. Høringen blev undervejs forlænget til den 10. maj 2023. Der blev den 23. marts 2023 afholdt et borgermøde, hvor grundejere indenfor lokalplanområdet var inviteret.

Ved høringsperiodens udløb var indkommet 12 skriftlige bemærkninger og ændringsforslag, som har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Kortmateriale er ændret, så strandbeskyttelsesområdet dækker hele strandområdet.
- Redegørelse er tilføjet afsnit om hhv. strandbeskyttelseslinje og strandbyggelinje.

Derudover er der foretaget mindre redaktionelle rettelser.

Miljøvurdering

Samtidig med at lokalplanforslaget var i høring, blev Byrådets beslutning om ikke at miljøvurdere planforslaget offentliggjort sammen med klagevejledning. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

[Se mere om miljøscreeningen her.](#)

Lokalplanområdet nu og fremover

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er afgrænset ved Tangvej mod nord, Østre Grænsevej mod syd, kysten mod øst og bebyggelsen ud til Solrød Strandvej i vest. Området deles i tre delområder. Områdernes zonestatus opretholdes. Delområde I er beliggende i byzone og skal anvendes til boligformål, hvor der på hver grund må opføres én bolig. I boligerne må der desuden drives en sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder, hvor områdets karakter af boligområde ikke brydes. Delområderne II ligger dels i by- og dels i landzone. De udlægges til offentlige, rekreative formål der giver adgang til Solrød Strandpark og stranden. Delområde III, stranden, er landzone og må kun anvendes til rekreative formål.

Områdets karakter

Lokalplanområdet fremstår som et attraktivt og grønt område, der tidligere har været anvendt som sommerhusområde. Bebyggelsen har en varieret arkitektonisk udformning, hvor materialer og udtryk afspejler denne variation. Der er dog et stor antal bebyggelser, der er på halvanden etage med saddeltag.

Vejforhold

Med undtagelse af Gl. Køgevej og Østre Strandvej, som er offentlige veje, er alle veje og stier private fællesveje og -stier.

Der findes ikke vejlaug for alle vejene. De fleste veje er kun 2-5 m brede, uden fortov eller rabat og uden vendepladser.

De blinde veje mod stranden ender i det naturbeskyttede strandområde øst for strandbeskyttelseslinien. Her går de over i en sti med samme vejnavn.

Enkelte steder munder vejene ud i private fællesarealer med grusede vendepladser i strandområdet.

Vej-, sti og parkeringsanlæg

Lokalplanen fastholder de arealudlæg til veje, stier, og offentlige parkeringspladser, der er fastlagt af lokalplan 316.2. Kravet om indretning af mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på hver grund fastholdes også.

Vejene har forskellig bredde, og samme vej kan også variere i bredden.

Ubebyggede arealer

Områderne øst for strandbeskyttelseslinjen skal bevares med kystlandskabets naturlige terræn og vegetation.

Hegn

Hegn på arealerne mellem strandbyggelinjen og strandbeskyttelseslinjen, må kun udføres som levende hegn, bestående af de for strandområdet karakteristiske træer eller buske.

Mod vej og sti skal levende hegn placeres mindst 50 cm fra skel for at sikre, at beplantningen ikke vokser ud over vejskel.

Faste hegn mod vej og sti må maksimalt have en højde på 180 cm og såfremt de faste hegn er højere end 120 cm skal de tilplantes og placeres mindst 50 cm fra skel.



Lokalplanområdets træer

Grønne omgivelser og mange større træer er med til at give kystområdet i Solrød Strand en helt særlig karakter.

For at området kan bibeholde denne karakter, opfordres grundejere i lokalplanområdet til at bevare og pleje den eksisterende beplantning. Pleje af modne og gamle træer har blandt andet til formål at få det bedste ud af et træ, så f.eks. beskadigede eller visne grene samt vildskud fjernes, kronen udtyndes og/eller reduceres. Dette gør at træet får mere lys, holdes sundt og kommer til at fremstå pænere. Det er også muligt, at træets nederste grene (primært stedsegrønne træer som f.eks. Fyr) er gået helt eller delvist ud, således at træet vil fremstå smukkere ved et kroneløft (en til flere kredse af de nederste grene bortskæres). Her er således tale om meget begrænset indgreb, som foretages alene for træets skyld.

En kraftig beskæring vil normalt ikke anses som pleje, men kan i sjældne tilfælde være nødvendig for, at træet igen får æstetisk værdi.



Fremtidige forhold

Revisionen af Lokalplan 316.4 for Kystområdet er et initiativ, der har til hensigt at skabe en bedre balance mellem bebyggelsesmuligheder og borgerhensyn. Det er blevet iværksat efter et servicetjek af området, som Solrød Kommune har gennemført i tæt samarbejde med Solrød Strands Grundejerforening. Formålet med revisionen af lokalplanen er at justere byggemulighederne. Derfor vil lokalplanen blive ændret fra at tillade byggeri i to fulde etagers højde til et plan med udnyttet tagetage. Desuden vil byggelinjen for Gammel Køgevej blive justeret fra 4 til 3 meter, bestemmelsen for kviste og frontispice vil blive justeret således, at disse ikke må overstige 40% af en facade, og tagterrasser, altaner og lignende vil ikke må være større end 15 m². Revisionen skal sikre, at der er en bedre balance mellem bebyggelsesmuligheder og borgerhensyn, og at kommunen kan levere et miljø, der er så attraktivt som muligt for borgerne.

Lokalplanen bibeholder de justeringer som den tidligere lokalplan fastsatte for vejbyggelinjer og justerer byggelinjen for Gl. Køgevej en smule fra fire meter til 3 meter. Gl. Køgevej er en bred vej med gode oversigtsforhold, der har fortov, sti eller græsribbe.

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.

Kystområdet er beliggende indenfor "byfingrene" i Fingerplan 2019. Lokalplan 316.7 for Kystområdet 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

Kommuneplanen for rammeområde 316 B, Solrød Kystområde, indeholder bestemmelser for "Boligområde", som fastlægger anvendelsen af parcelhuse og dobbelthuse, hvor der ikke må opføres bebyggelse inden for søværts strandbyggelinjen og strandbeskyttelseslinjen. Bebyggelsesprocenten er maksimalt 30 % højeste tilladte bygningshøjde er 8,5 og det højst tilladte antal etager i 2. Zonestatusen for området er Byzone. Der kan være behov for afværgeforanstaltninger for at sikre mod klimarelaterede oversvømmelser op til 63 % af rammen.

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 316.7 for Kystområdet vurderes ikke at være i strid med dette.

Aflysning af lokalplan og deklarationer

Lokalplan 316.4, Kystområdet Solrød Strand, aflyses i sin helhed med vedtagelsen af denne lokalplan.

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses for det område som denne lokalplan vedrører.

Kystnærhedszonen

Området ligger i kystnær byzone og landzone. I henhold til Lov om planlægning § 16, stk. 4 skal der derfor redegøres særligt for bebyggelsens højde og visuelle påvirkning af området. Kun bebyggelse i første række mod vandet markerer sig i kystlinien. Bebyggelsen må opføres i en etage med udnyttet tagetage, men højden må være maksimum 8,5 m i overensstemmelse med Bygningsreglement. Strandbeskyttelseslinjen sikrer kystlandskabet mod uheldig visuel påvirkning, og strandbyggelinjen medfører yderligere beskyttelse.



Strandbyggelinje og strandbeskyttelseslinje

Strandbyggelinjen har eksisteret i Solrød siden 1940 og var dengang tinglyst ved deklarationer. Deklarationerne blev aflyst i 2000, men i 2003 besluttede Økonomiudvalget i Solrød Kommune, at strandbyggelinjens historiske forløb (fra 1940) skulle fastholdes med. Dette skete med lokalplan 316.2 fra 2007.

Strandbeskyttelseslinjen blev etableret i 2000 som følge af naturbeskyttelseslovens § 15. Det er Kystdirektoratet, som er myndighed for de strandbeskyttede områder mellem strandbeskyttelseslinjen og kystlinjen. Det strandbeskyttede område er en forbudszone, som beskytter mod byggeri, terrænændringer, tilplantning, udstykning mv. Se [Kystdirektoratets hjemmeside](#) for yderligere om strandbeskyttelseslinjen.

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 er sket ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne. I forbindelse med vedtagelse af planer og programmer skal der foretages en vurdering af om planen/programmet vil kunne skade et Natura 2000-områdets integritet eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Ifølge det nationale hensyn 2.1.5 i *Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen*, at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område. Det nærmeste Natura 2000-område ligger hhv. som direkte nabo til lokalplanområdet (Ølsemagle Strand og Staunings Ø) og ca. 4,6 km (Gl. Havdrup Mose). Regnvand afledes ikke til disse områder.

Lokalplanområdet er allerede i dag er bebygget og i øvrigt er omkranset af øvrig eksisterende bebyggelser (i byzone). Anvendelsen af området ændres ikke. Eneste væsentlige ændring fra den tidligere lokalplan er, at etageantal reduceres fra 2 fulde etager til 1 etage med udnyttet tagetage.

På baggrund af ovenstående vurderes, at gennemførelse af planerne ikke vil påvirke Natura 2000 områderne væsentligt. Resultatet af screeningen medfører således, 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. Det område planforslaget indeholder ændringer for, består udelukkende af eksisterende bebyggelse (bebygget areal i byzone). 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 ikke udgør et uvæsentligt yngle- eller rasteområde for arter af flagermus. Planen vil derfor ikke påvirke områdets eventuelle bestande af flagermus.

Vejbyggelinjer

Lokalplanen bibeholder de justeringer som den tidligere lokalplan fastsatte for vejbyggelinjer og justerer byggelinjen for Gl. Køgevej en smule fra 4 meter til 3 meter. Gl. Køgevej er en bred vej med gode oversigtsforhold, der har fortov, sti eller græsabat.

Vendepladser

Vendepladser må som udgangspunkt kun placeres vest for strandbeskyttelseslinjen. Vejstykket efter vendepladsen må maksimalt betjene 6 ejendomme.

Vendepladser skal udformes i overensstemmelse med principper, som illustreret nedenfor.

De angivne mindstemål skal overholdes for at sikre, at op til 10 m lange lastbiler kan vende ved gentagne frem- og tilbagerykninger.

De illustrerede vendepladser er på grund af de særlige forhold i kystområdet mindre end de vendepladser, der anbefales i Vejdirektoratets vejregler.

Solrød Kommune kan bestemme at der skal anlægges vendepladser, f.eks. af hensyn til trafiksikkerheden, eller hvis grundejerne ønsker bedre tilgængelighed for servicekøretøjer.

Vejmyndigheden kan for de enkelte veje registrere klager og uoverensstemmelser om de trafikale forhold og vejens tilstand, så det kan indgå som "statistisk" grundlag for vurderingen af behovet for ændringer af vejens standard og indretning under hensyn til trafiksikkerhed og tilgængelighed.

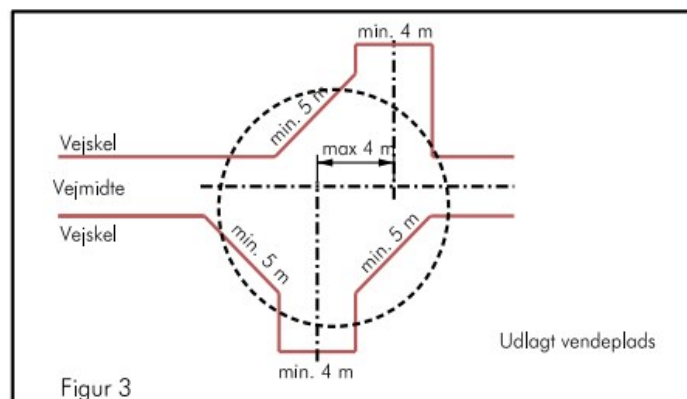
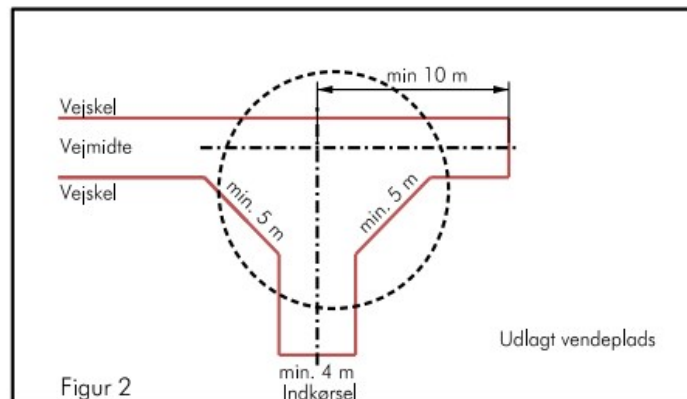
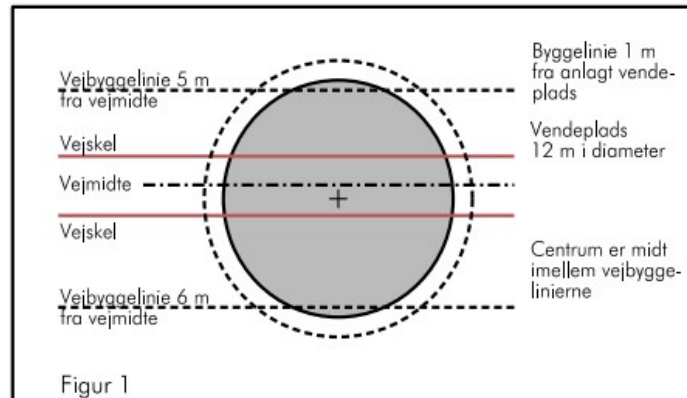
Vendepladser må gennemføres efter reglerne i vejlovgivningen og i overensstemmelse med et af Byrådet godkendt projekt. Vejlovgivningens procedureregler indeholder offentlig høring, der sikrer grundejerne langs vejen og eventuelt vejlaug

indflydelse på arealudlæg og anlægsprojekt. Når Byrådet har afsagt vejkendelse, tinglyses arealudlægget på ejendommene.

Berørte grundejere får erstatning for afståelse af areal og for ulemper.

Anlægsudgifterne finansieres efter privatvejsloven af grundejerne, som har vejadgang. Kommunen kan fastlægge

en fordelingsnøgle, hvis ikke den er fastlagt i vejlaugets eller en grundejerforenings vedtægt.



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 mellem ca. 50 og 1400 meter fra området og hvortil man nemt kan komme enten via stisystemet eller via lokale vej

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes ved væsentlig ombygning eller genopførsel efter brand.

Vand og varme

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Solrød Vandværk a.m.b.a. Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmemforsyningsplan forsynes med kollektiv varmemforsyning.

Uanset lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmemforsyning, 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

Der er ikke anlagt regnvandskloaker inden for lokalplanområdet. Det betyder, at al regnvand fra tagflader, befæstede arealer såsom terrasser, indkørsler og lignende skal håndteres på egen grund f.eks. ved nedsivning eller opsamling til vandingsformål eller lignende. Solrød Kommune anbefaler derfor, at nyt byggeri indenfor lokalplanområdet overholder Spildevandsplanen. Almindeligvis er en befæstelsesgrad på 0,3 for åben-lav og 0,6 og for offentlige formål. En befæstelsesgrad på 0,3 betyder, at maksimalt 30 % af den grund, hvor byggeriet foregår, bør være fuldt befæstet (inklusiv tagflader, belægning mv.).

Op til 63 % af rammen er kortlagt som risikoområde for klimarelaterede oversvømmelse. Der kan derfor blive behov for at etablere afværgeforanstaltninger til sikring mod klimarelaterede oversvømmelser. Denne lokalplan skal derfor også tage hensyn til projekt for kystsikring.

Jordhåndtering og jordforurening

Jord skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommene/området. Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er beliggende omkring mellem 400 og 1500 meter fra Solrød Strand Station med S-tog og busholdeplads.

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

Miljømæssige forhold

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter jf. lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 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.

Lokalplanen 316.7 for Kystområdet i Solrød. Lokalplanen ændrer ikke væsentligt på de overordnede forhold inden for lokalplanområdet.

Det er derfor Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screeningen" af Forslag til lokalplan 316.7 for Kystområdet ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

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.

[Læs mere om klagevejledning her.](#)

Høring

Forslag til lokalplan var i høring fra den 15. marts til den 17. april 2023. Høringen blev undervejs forlænget til den 10. maj 2023.

Der blev den 23. marts 2023 afholdt et borgermøde, hvor grundejere indenfor lokalplanområdet var inviteret.

Midlertidige retsvirkninger, mens planen er i forslag

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan. Der gælder efter §17 i Lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsendelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelsen.

Retsvirkninger, når planen er vedtaget

Ejendomme inden for lokalplanområderne må kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Det vil sige, at der fra den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.

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.

Hvad er en lokalplan?

[Du kan læse mere her om, hvad en lokalplan er, og se, hvad den betyder for dig.](#)

Klagevejledning

Klagevejledning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retlige spørgsmål, inden for 4 uger fra planen træder i kraft.

Du klager via Klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på med NemID. Når du har indsendt din klage, bliver den sendt videre til Solrød Kommune til udtalelse.

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 afgørelsen er meddelt

Gebyr

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort eller MobilePay i Klageportalen.

Hvis ikke du betaler gebyret, bliver klagen afvist. Gebyret bliver betalt tilbage, hvis du får helt eller delvist medhold i din klage, eller hvis klagen afvises, fordi klagefristen er overskredet, klagen ikke er berettiget, eller hvis klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Solrød Kommune, hvor du beskriver, hvorfor du vil fritages for at bruge Klageportalen. Vi vil herefter sende din anmodning til Planklagenævnet, som tager stilling til, om du kan blive fritaget.

Du kan læse mere på www.naevneneshus.dk under Planklagenævnet.

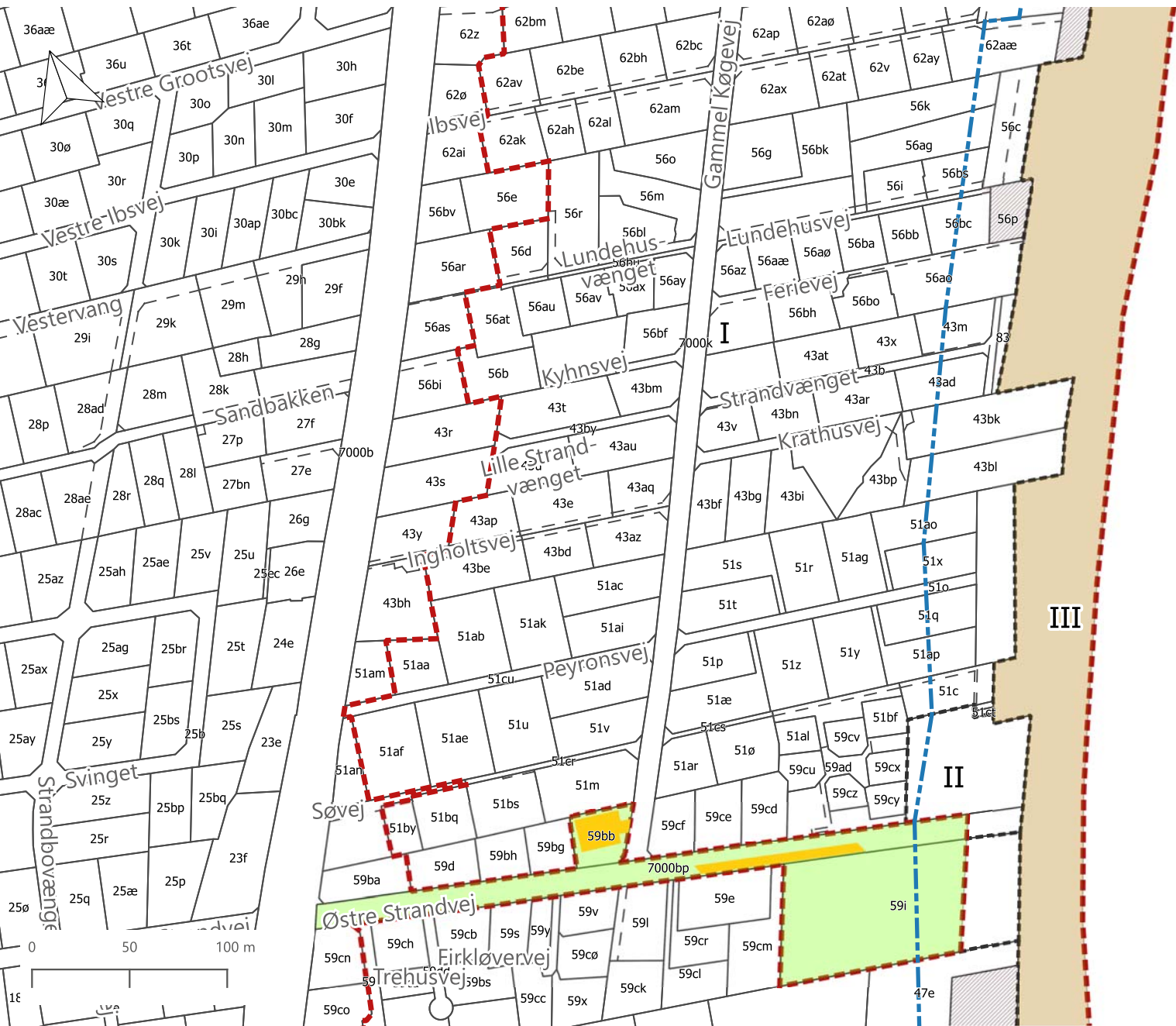
Kortbilag 1a: Matrikelkort



Signaturforklaring

- | | | | |
|--|------------------------------------|--|---------------------|
| | Plangrænse for lokalplan 316.7 | | Landzone |
| | Delområdegrænse m. delområdenummer | | Offentlig parkering |
| | Matrikelskel m. matrikelnummer | | Lokalplan 316.3 |
| | Optaget vej | | Lokalplan 316.5 |
| | Strandbeskyttelseslinje | | Privat fællesareal |

Kortbilag 1b: Matrikelkort



Signaturforklaring

- Plangrænse for lokalplan 316.7
- Delområdegrænse m. delområdenummer
- Matrikelskel m. matrikelnummer
- Optaget vej
- Strandbeskyttelseslinje
- Landzone
- Offentlig parkering
- Lokalplan 316.3
- Lokalplan 316.5
- Privat fællesareal

Kortbilag 1c: Matrikelkort



Signaturforklaring

- Plangrænse for lokalplan 316.7
- Delområdegrænse m. delområdenummer
- Matrikelskel m. matrikelnummer
- Optaget vej
- Strandbeskyttelseslinje
- Landzone
- Offentlig parkering
- Lokalplan 316.3
- Lokalplan 316.5
- Privat fællesareal

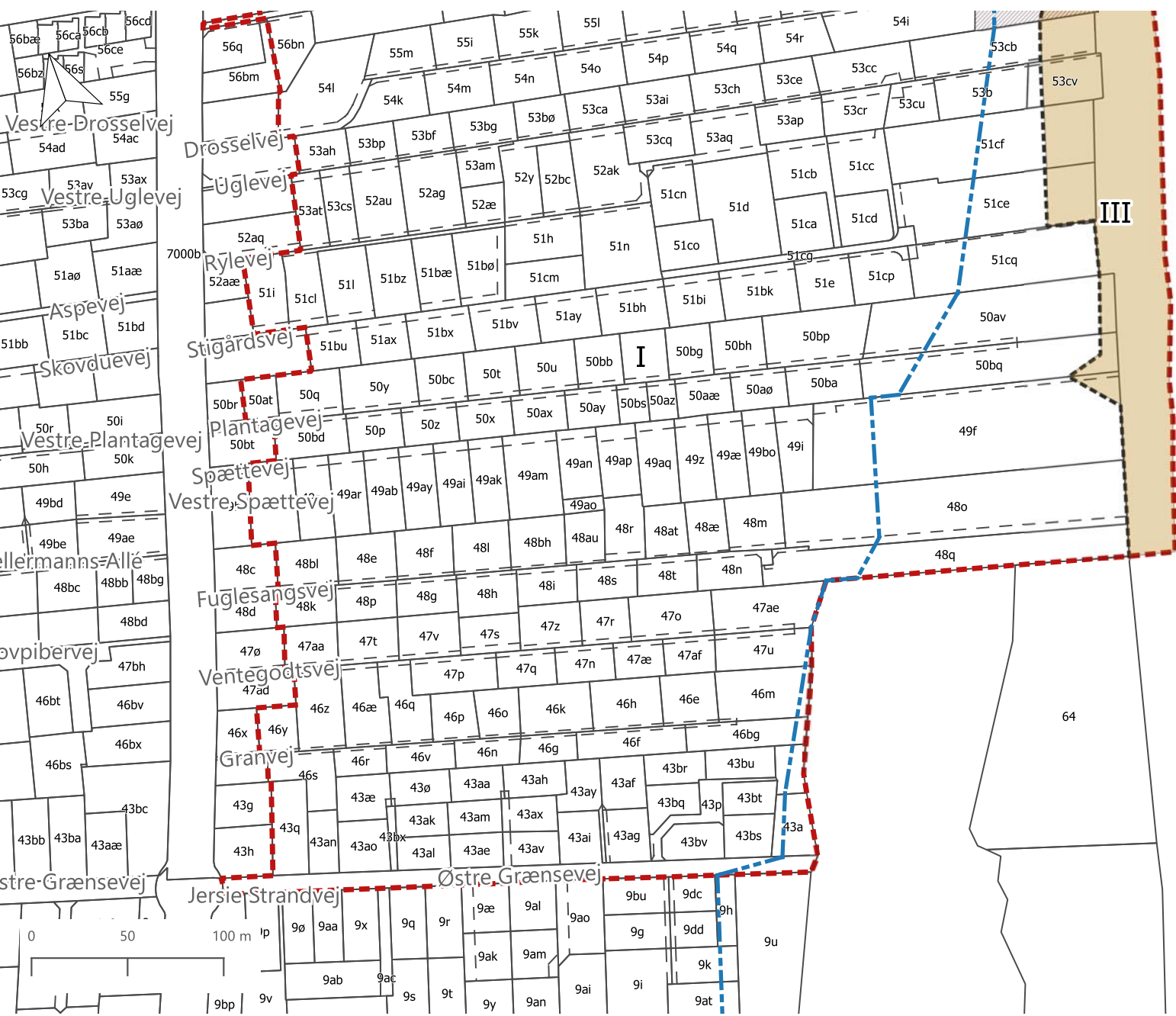
Kortbilag 1d: Matrikelkort



Signaturforklaring

	Plangrænse for lokalplan 316.7		Landzone
	Delområdegrænse m. delområdenummer		Offentlig parkering
	Matrikelskel m. matrikelnummer		Lokalplan 316.3
	Optaget vej		Lokalplan 316.5
	Strandbeskyttelseslinje		Privat fællesareal

Kortbilag 1e: Matrikelkort



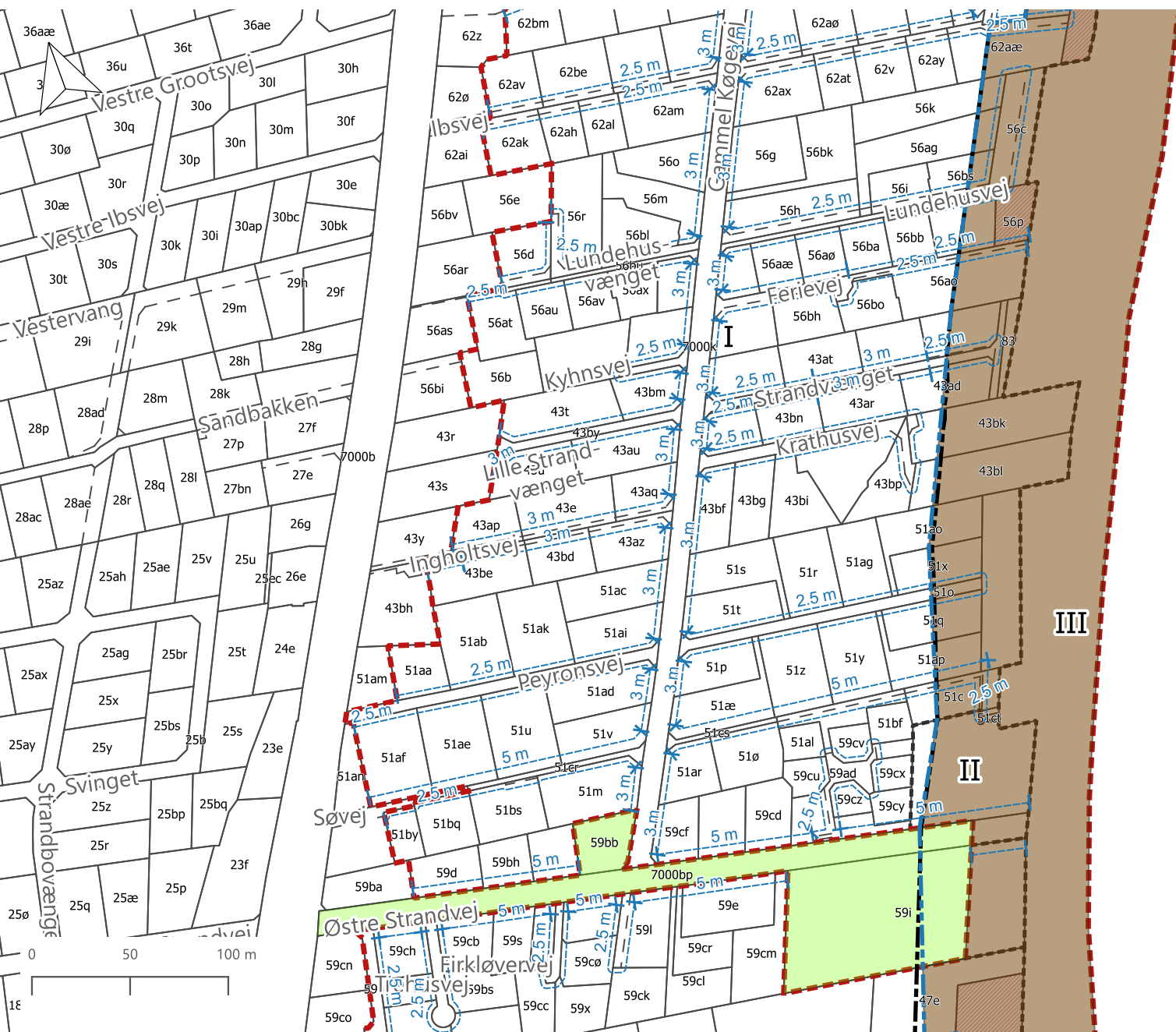
Signaturforklaring

	Plangrænse for lokalplan 316.7		Landzone
	Delområdegrænse m. delområdenummer		Offentlig parkering
	Matrikelskel m. matrikelnummer		Lokalplan 316.3
	Optaget vej		Lokalplan 316.5
	Strandbeskyttelseslinje		Privat fællesareal



- Visualisering af GIS i Teknik og miljø, Solrød Kommune | QGIS | Kortbilag 2a

Kortbilag 2b: Fremtidige forhold - Byggelinjer



Signaturforklaring

	Plangrænse for lokalplan 316.7		Strandbyggelinje
	Delområdegrænse m. delområdenummer		Strandbeskyttelseslinje
	Matrikelskel m. matrikelnummer		Strandbeskyttelsesområde
	Optaget vej		Lokalplan 316.3
	Byggelinje Viser afstand fra byggelinje til matrikelskel. Hvis der findes optaget vej i Matriklen, er det afstand til denne.		Lokalplan 316.5
			Privat fællesareal

Kortbilag 2c: Fremtidige forhold - Byggelinjer



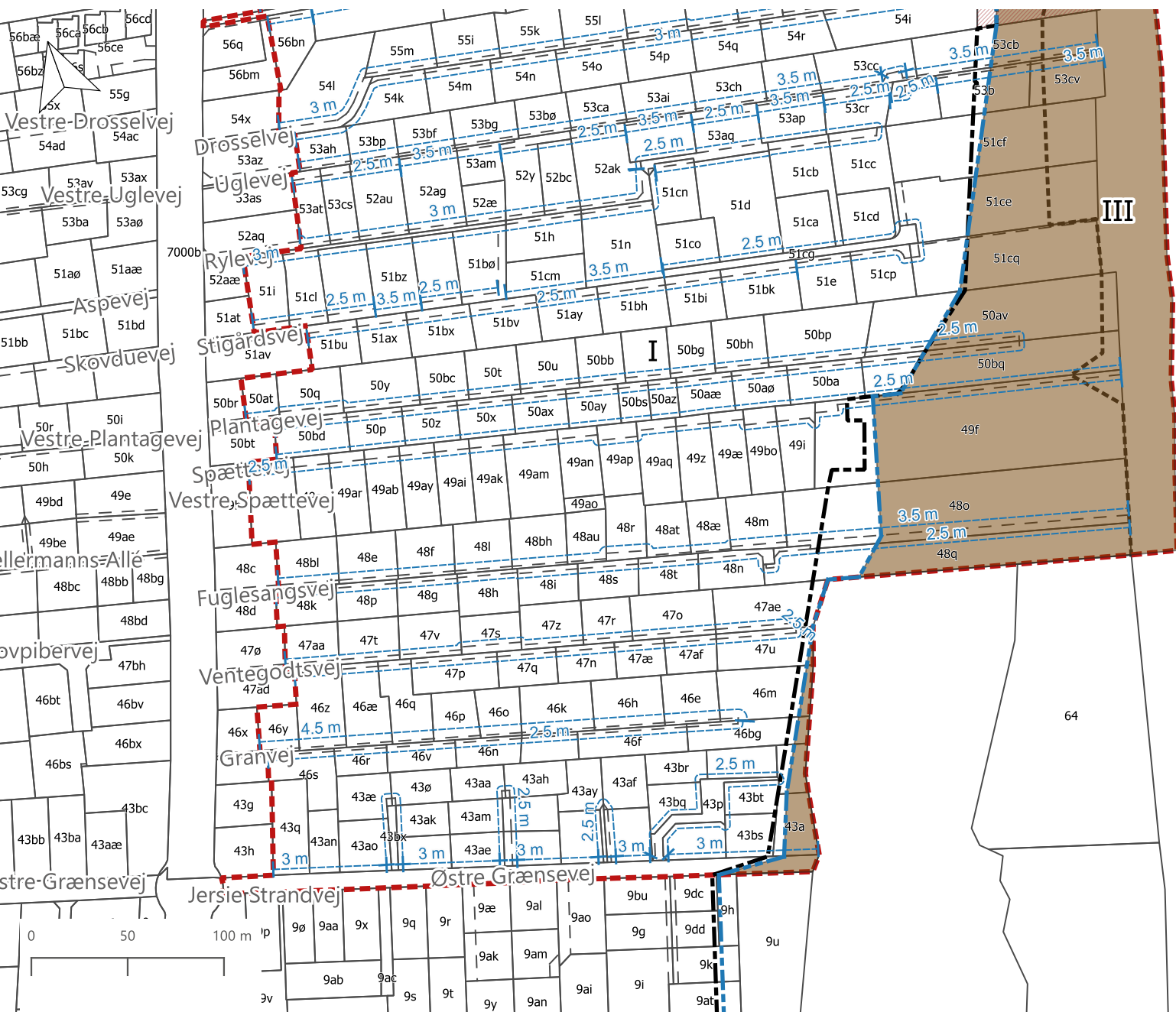
Signaturforklaring

- | | | | |
|---|---|--|--------------------------|
|  | Plangrænse for lokalplan 316.7 |  | Strandbyggelinje |
|  | Delområdegrænse m. delområdenummer |  | Strandbeskyttelseslinje |
|  | Matrikelskel m. matrikelnummer |  | Strandbeskyttelsesområde |
|  | Optaget vej |  | Lokalplan 316.3 |
|  | Byggelinje |  | Lokalplan 316.5 |
| | Viser afstand fra byggelinje til matrikelskel.
Hvis der findes optaget vej i Matriklen,
er det afstand til denne. |  | Privat fællesareal |



- Visualisering af GIS i Teknik og miljø, Solrød Kommune | QGIS | Kortbilag 2d

Kortbilag 2e: Fremtidige forhold - Byggelinjer



Signaturforklaring



Plangrænse for lokalplan 316.7



Delområdegrænse m. delområdenummer



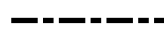
Matrikelskel m. matrikelnummer



Optaget vej



Byggelinje

Viser afstand fra byggelinje til matrikelskel.
Hvis der findes optaget vej i Matriklen,
er det afstand til denne.


Strandbyggelinje



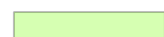
Strandbeskyttelseslinje



Strandbeskyttelsesområde



Lokalplan 316.3

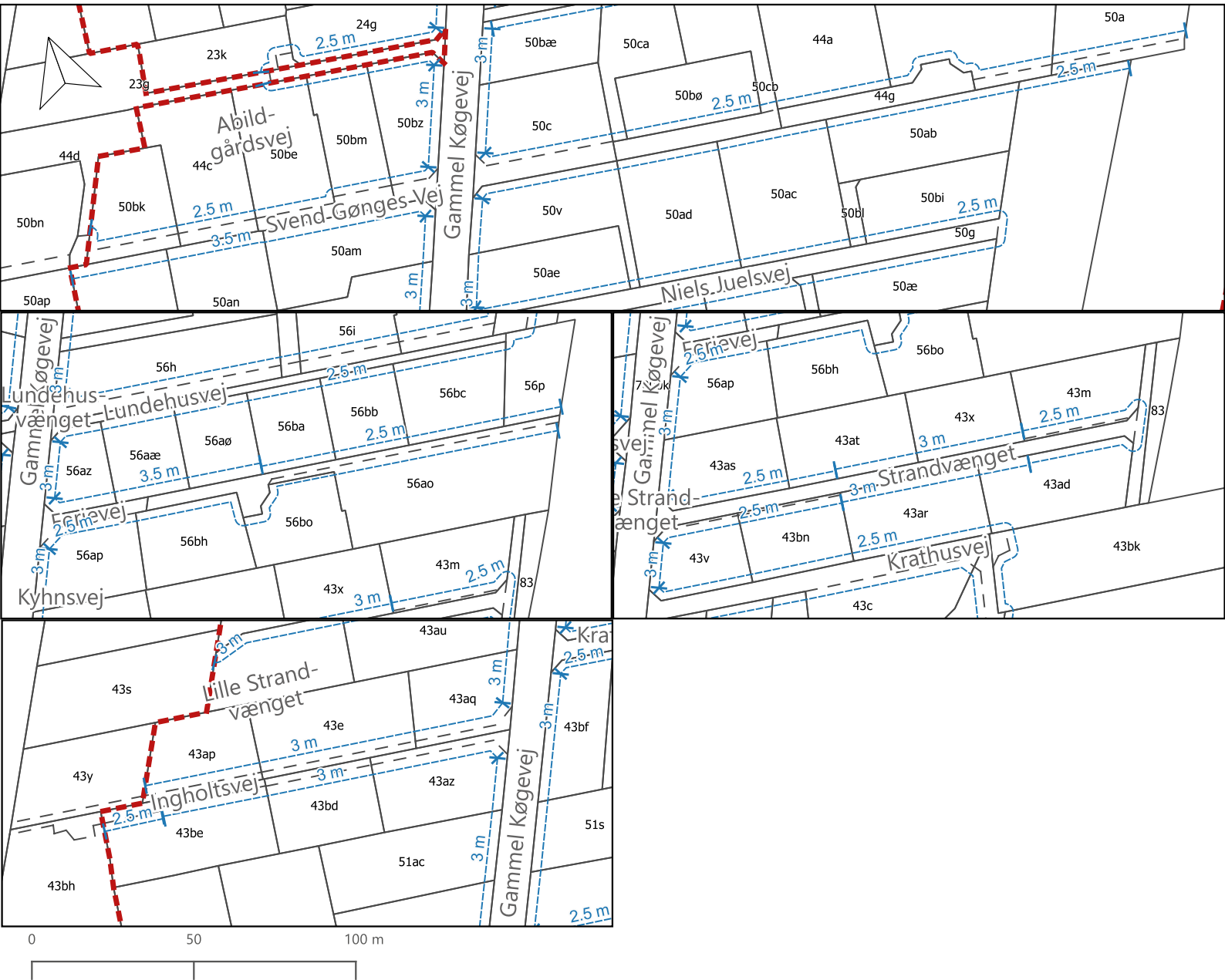


Lokalplan 316.5



Privat fællesareal

Kortbilag 3a: Særlige byggelinjer



Signaturforklaring



Plangrænse for lokalplan 316.7



Matrikelskel m. matrikelnummer



Optaget vej

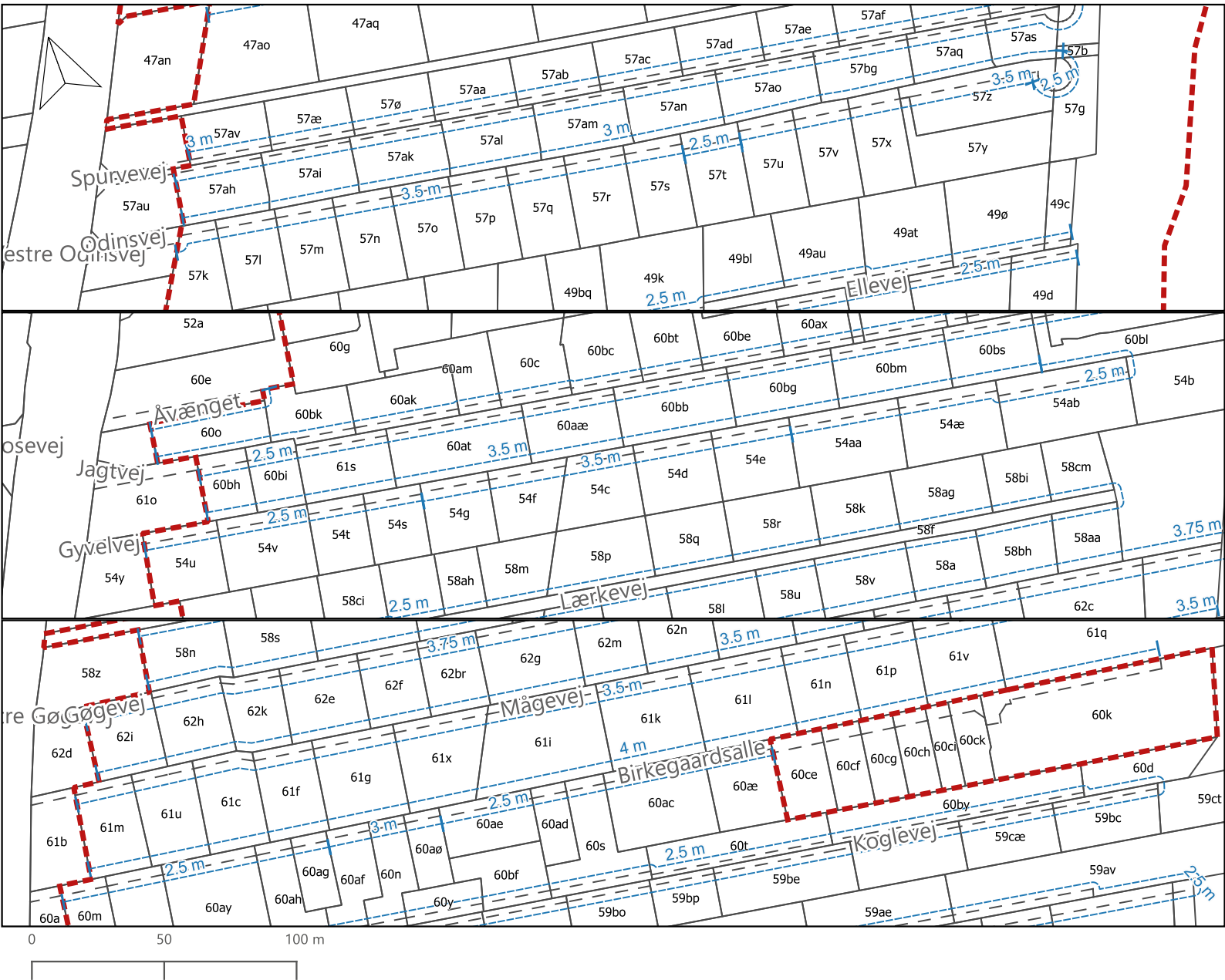


Byggelinje

Viser afstand fra byggelinje til matrikelskel.

Hvis der findes optaget vej i Matriklen, er det afstand til denne.

Kortbilag 3b: Særlige byggelinjer



Signaturforklaring



Plangrænse for lokalplan 316.7



Matrikelskel m. matrikelnummer



Optaget vej

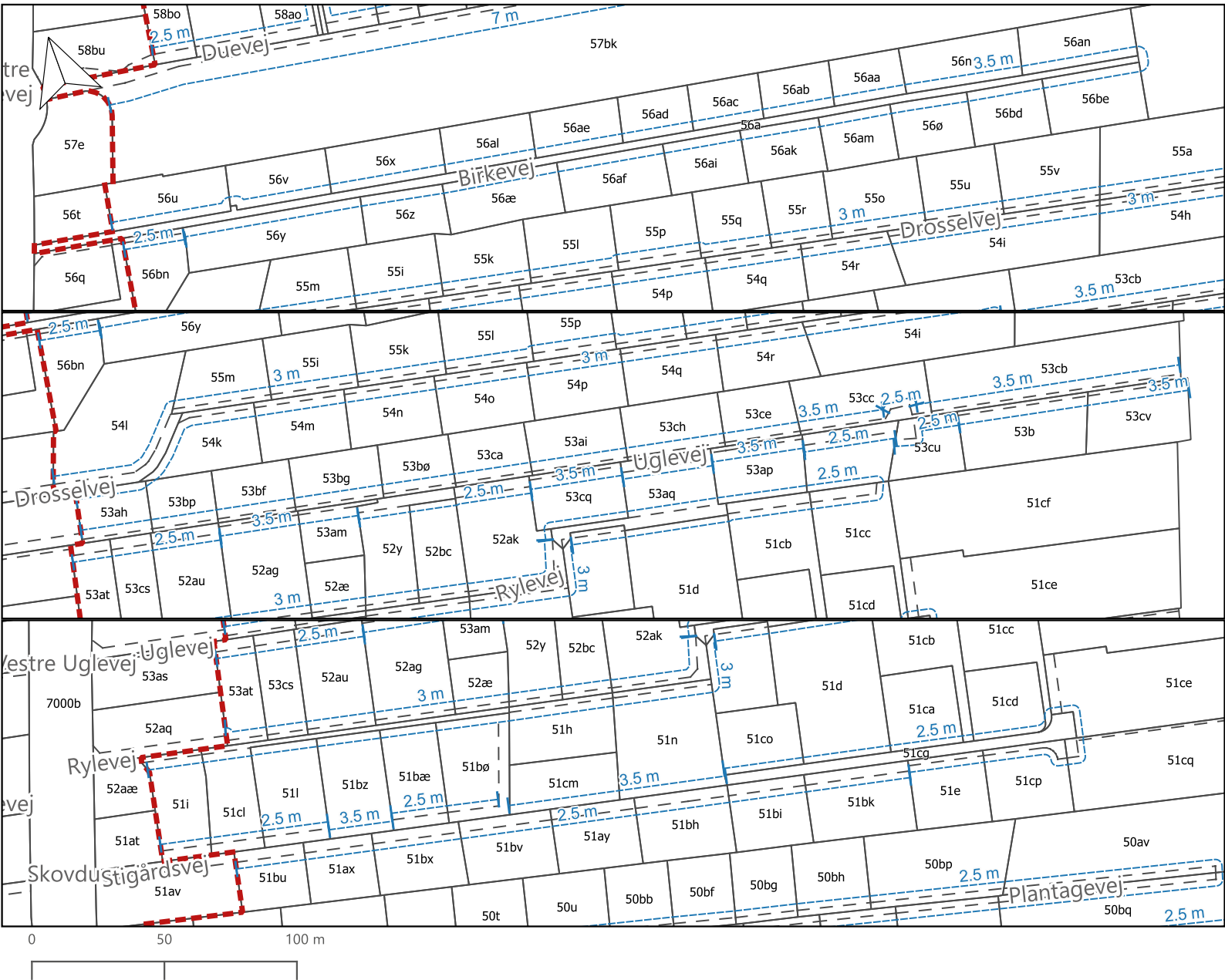


Byggelinje

Viser afstand fra byggelinje til matrikelskel.

Hvis der findes optaget vej i Matriklen, er det afstand til denne.

Kortbilag 3c: Særlige byggelinjer



Signaturforklaring



Plangrænse for lokalplan 316.7



Matrikelskel m. matrikelnummer



Optaget vej



Byggelinje

Viser afstand fra byggelinje til matrikelskel.

Hvis der findes optaget vej i Matriklen, er det afstand til denne.