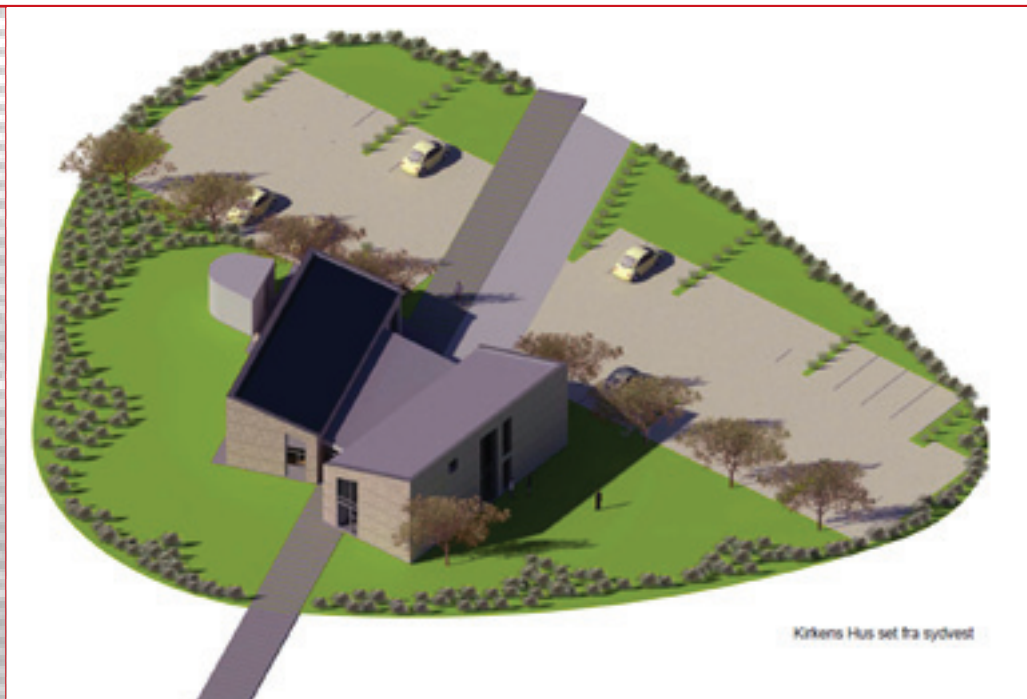


Lokalplan nr. 603.10

Karlstrup Kirkes menighedshus i Trylleskov Strand



Lokalplanvejledning

Hvordan er lokalplanen bygget op?	3
Hvad er en lokalplan?	3
Klagevejledning	4

Redegørelse 5**Bestemmelser**

§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Område og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykning	11
§ 5 Vej , sti-, parkeringsforhold	11
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 7 Bebyggelsens udseende	12
§ 8 Ubebyggede arealer	13
§ 9 Tekniske forhold	14
§ 10 Medlemspligt af ejerlav	14
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	14
§ 12 Lokalplanenes retsvirkning	15
§ 12 Vedtagelsespåtegning	16

Kortbilag

Illustrationer	17
Kortbilag 1	18
Kortbilag 2	19
Kortbilag 3	20
Kortbilag 4	21

Hvordan er lokalplanen bygget op?

Redegørelsen beskriver de eksisterende forhold inden for lokalplanområdet samt baggrunden for lokalplanprocessen.

Redegørelsen er vejledende og af illustrerende karakter.

Bestemmelserne (§§) er den juridisk bindende del af lokalplanen.

Kortbilag forefindes bagest i lokalplanen.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger de fremtidige forhold inden for et lokalt afgrænset område. Lokalplanen indeholder eksempelvis bestemmelser om:

- hvad et område skal anvendes til,
- hvordan veje og stier skal udformes,
- hvordan bebyggelsen skal placeres,
- hvor højt og tæt der må bygges, og
- hvordan friarealerne skal indrettes m.m.

Du kan se den komplette liste over, hvad en lokalplan kan indeholde i Planlovens § 15.

Planloven kan findes på:
www.retsinformation.dk

Hvorfor og hvornår udarbejdes en lokalplan?

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, samt når større bygge- og anlægsarbejder skal virkeliggøres. Hensigten er, at disse opnår den ønskede udformning og sammenhæng med øvrig planlægning og eksisterende bebyggelse.

Byrådet kan til enhver tid beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal sendes i offentlig høring for at sikre borgernes indflydelse. Høringen varer mindst 8 uger, og der afholdes ofte borgermøde i høringsperioden.

Efter høringsfristens udløb behandler Byrådet de kommentarer og bemærkninger, der er indkommet fra borgere og myndigheder i høringsperioden.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, bekendtgøres dette i lokalpressen og er herefter bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet.

Forslag til lokalplan 603.10 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 23. december 2013 til den 21. februar 2014.

Der blev afholdt borgermøde om lokalplanforslaget den 20. januar 2014.

Klagevejledning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retslige spørgsmål. Klagen skal være indgivet til Solrød Kommune senest 4 uger efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan. Solrød Kommune videregiver eventuel klage til Natur- og Miljøklagenævnet sammen med kommunens bemærkninger til sagen.

En eventuel klage skal være skriftlig og sendes til Solrød Kommune pr. mail til teknisk@solrod.dk eller pr. brev til Solrød Center 1, 2680 Solrød Strand.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagesager, at der indbetales et gebyr på 500 kr., som refunderes, hvis der gives medhold i klagen.

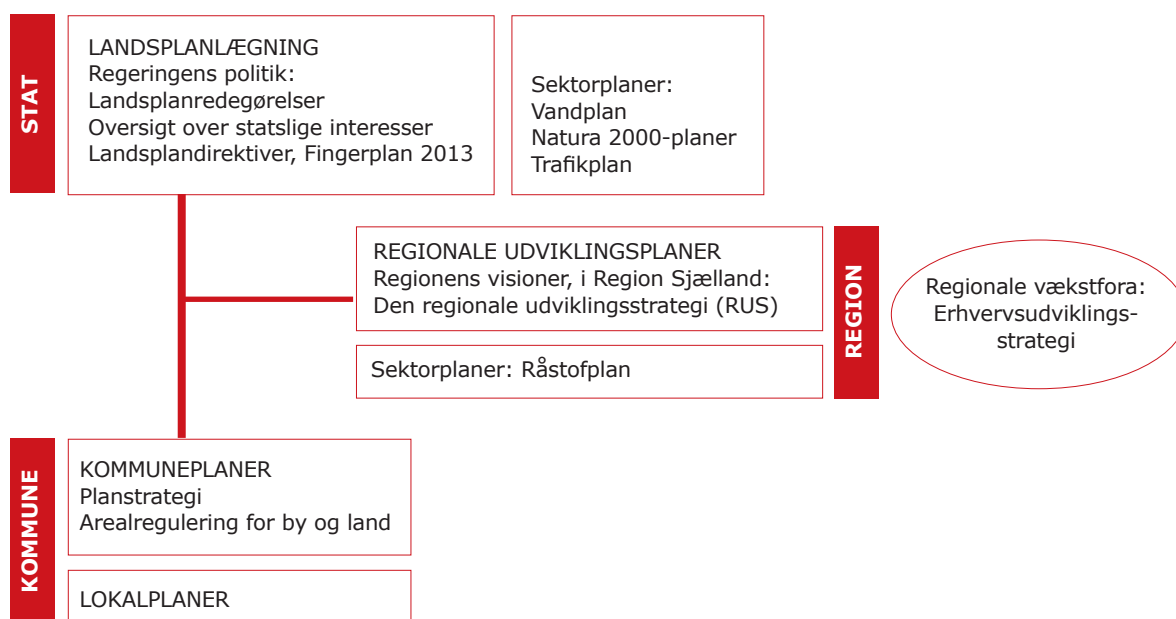
Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen før gebyret er modtaget.

Indbringelse af en afgørelse for domstolene skal ske inden for 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Vejledning om gebyrordningen kan findes på www.nmkn.dk

Planlovsystem 2013

Kommunens planlægning er underlagt både den statslige og regionale planlægning.



Redegørelse for lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan skal åbne mulighed for at Karlstrup Kirke kan bygge et nyt menighedshus kaldet "Kirkens Hus" i den nye bydel Trylleskov Strand. Karlstrup Kirke, som ligger i Karlstrup Landsby, er sognekirke for hele Karlstrup Strand området.

Derfor finder menighedsrådet det vigtigt, at kirken får et nyt samlingssted tæt på denne betydelige del af menigheden.

Offentlig Høring

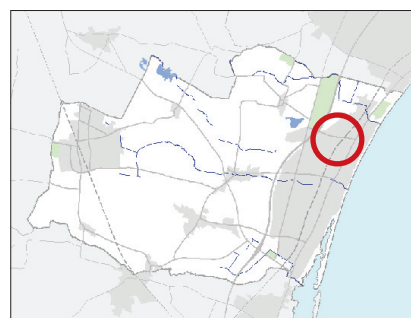
Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra mandag den 23. december 2013 til fredag den 21. februar 2014 begge dage inklusiv. Der blev afholdt borgermøde den 20. januar 2014. Ved høringsfristens udløb var der indkommet et skriftligt høringssvar, der indgik ved behandlingen af lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er en af storparcellerne i Trylleskov Strand. Grunden er ca. 3.000 m² og ligger imellem Trylleskov Allé og Cementvej. Ejendommen vil få vejadgang til og adresse på Trylleskov Allé.

Fremtidige forhold

Lokalplanen skal sikre, at Karlstrup Kirkes nye samlingssted Kirkens Hus med parkering og haveanlæg lever op til intentionerne



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Lokalplanområdets placering i nærområdet.

for bebyggelsen i Trylleskov Strand. Kirkens Hus skal være ca. 330 m². Lokalplanen rummer plads til op til 600 m² bebyggelse i et plan. Kirkens Hus kommer til at bestå af to bygningsfløje, med en stor foyer imellem. Huset kan rumme op til 150 personer. Der skal anlægges mindst 40 parkeringspladser.

Der er især lagt vægt på at understrege Helhedsplanens idé om at bebyggelsen, lige som de øvrige bebyggelser i området, skal fremstå som en ø. Det vil sige, at grunden skal hæves ca. 70 cm over det omgivende grønne landskab, og at øen skal have en kant, der med beplantning markerer øens overgang til det omgivende terræn. Adgangsvejen ind på øen forlænges frem til bygningernes foyer og hovedindgang. Parkeringsarealerne er fordelt på hver side af denne ankomstvej.

Forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv Fingerplan 2013

Landsplandirektivet Fingerplan 2013 omfatter alle hovedstadsområdets kommuner og udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg m.m.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med Fingerplan 2013, idet den ligger i byzone og i øvrigt er en del af et allerede lokalplanlagt byområde.

Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen

Regionplan 2005 blev på en lang række punkter ophævet med Kommuneplan 2009-2021 for Solrød Kommune, da størstedelen af regionplanens retningslinjer blev indarbejdet i kommuneplanen.

Regionplanens mål og retningslinjer for vandområdet er dog fortsat gældende, indtil de nye statslige vandplaner træder i kraft og vandplanen for Solrød Kommune efterfølgende vedtages.

Lokalplanområdet ligger inden for et område, som er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området. Se afsnittet om Grundvand og drikkevandsinteresser.

Kommuneplan 2013-2025

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 603. For området gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

Anvendelse:

Boligformål (åben-lav, tæt-lav og etageboliger), daginstituti-

oner og menighedshus.

Området kan desuden i begrænset omfang anvendes til detailhandel) til servicering af Karlstrup Strandområdet, liberalt erhverv, mindre kontor- og serviceerhverv samt en S-togsstation med tilhørende p-plads.

Bebyggelsesprocent:

Max 35 for området under ét.

Boligbyggeri (pr. ejendom):

Parcelhuse – max 30, tæt-lavt byggeri – max 45, og etageboliger – max 65.

Centerformål: max 60 for centerområdet omkring evt. station under ét.

Daginstitutioner: max 35 pr. ejendom.

Antal etager/bygningshøjde:

Max 1½ etage i første husrække nærmest hhv.

Trylleskovparken og parcelhusbebyggelsen omkring Hovgårds Allé.

Max 2 etager ind til 40 m fra Karlstrup Strandvejs vestlige vejskel, og max 3 etager i ind til halvdelen af resten af området.

Antal boliger:

Max. 800 boliger.

Bebyggelsen:

Der sikres mulighed for eksperimenterende boligbebyggelse.

Grunde skal udstykkes med grundstørrelse på mindst: 600 m² til parcelhuse, og 250 m² til tæt-lavt byggeri. Bebyggelsen skal placeres med en afstand til veje og jernbane på mindst:

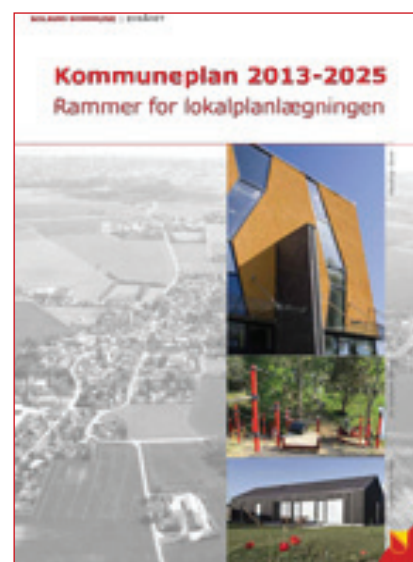
25 m fra Cementvejs nordlige vejskel.

Friarealer:

Mindst 20 % af området skal anvendes til friarealer af forskellig karakter, fælles for området.

Generelle rammer:

Herudover gælder også de generelle rammer, som findes i Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, hvoraf det fremgår, at lokalplanen skal indeholde bestemmelser om varmeforsyning, alternativ energi og parkering.



Kommuneplan 2013-2025 indeholder et hæfte med rammer for lokalplanlægningen. Hæftet er at finde på vores hjemmeside www.solrod.dk.

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Rammelokalplan

Området er i forvejen omfattet af lokalplan 603.2 som er en rammelokalplan for hele Trylleskov Strand. I formålsparagrafen § 1 stk. 7 står der at lokalplan 603.2 giver mulighed for at opføre et menighedshus. Af § 2 stk. 5 fremgår det at grænsen imellem delområde D hvor menighedshuset skal ligge og delområde F som er til boligområde kan justeres. Det er ved en byrådsbeslutning besluttet at menighedshuset kan placeres på storparcel 25.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og i byzone. I henhold til planlovens § 16, stk. 4, skal der inden for kystnærhedszonen redegøres særligt for bebyggelses højde og visuelle påvirkning af kysten. Bebyggelsen på Ø 25 bliver kun i en etage med en maksimal højde på 8,5 meter. Kyststrækningen i Solrød Kommune er karakteriseret ved, at kun bebyggelse i 1. række mod Køge Bugt samt de høje træer i området markerer sig i kystlinjen. Bebyggelsen bliver på ingen måde synlig fra kysten, da der er villakvarterer med meget høj beplantning, S-banedæmningen og Jernvejsgårdens have imellem Kirkens Hus og kysten.

Fortidsminder

Der er udført arkæologiske forundersøgelser af området. På en del af areal viste der sig at være spor af fortidsminder. Derfor er der udført udgravninger af den del af ejendommen, det var formodet at der ville være arkæologiske fund af betydning. Hvis man under det kommende jordarbejde støder på 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 jordarbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder.

Forhold til byens andre funktioner

Vej-, og parkeringsforhold

Der skal etableres vejadgang til ejendommen fra Trylleskov Allé. Trylleskov Allé er den primære vejadgang til bydelen, og forbinde bydelen til Karlstrup Strandvej til Cementvej.

Indkørslen skal deles med den kommende boligø 22, som skal ligge øst for ejendommen.

På selve øen, der skal rumme ejendommen, bliver der udlagt areal til vej og parkering, der skal sikre en tilfredsstillende trafikbetjening af huset.

Støj

I forbindelse med udbygning af den nye bydel Trylleskov Strand, skal det sikres, at der etableres afskærmning, så støjen fra de stærkt trafikerede veje ikke overstiger de grænseværdier, der fastsættes af Miljøstyrelsens (eller anden lovgivende myndigheds) til enhver tid gældende grænser for trafikstøj.

For at skærme mod støjen fra Køge Bugt Motorvejen er der anlagt en op 11 m høj støjvold.

Forsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Solrød Vandværk.

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmemforsyningsplan forsynes med fjernvarme.

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

Forsyning af forbindelse til el, telefon, internet, radio og tv sker fra forsyningsselskaber, der har ledninger i området.

Spildevandsplanlægning

Som led i kommunens klimatilpasningsplan for at mindske overbelastning af kommunens regnvandskloakker, vandløb og søer og dermed forebygge oversvømmelser, er det vigtigt, at overfladeafstrømningen overholder de forudsætninger, regnvandskloakken er anlagt efter. Lokalplanens bebyggelse skal derfor overholde de afløbskoefficienter, der er fastsat af kommunen. På den ø lokalplanen omhandler, kan der etableres et menighedshus, der maksimalt må have en afløbskoefficient på 0,70. Der afledes desuden spildevand og overfladevand efter en samlet masterplan for Trylleskov Strand. Masterplanen indebærer at regnvand fra tage og fra øens befæstede arealer skal føres til regnvandssø nr. 2 i området. Bygherren skal etablere olieudskiller med sandfang til rensning af vandet før det føres til søen. Olieudskilleren skal etablere på egen matrikel.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Af den strategiske miljøvurdering for den samlede bydel Tryl-

leskov Strand fra maj 2007 (afsnit 9.2.1) fremgår det, at en realisering af den fysiske plan for projektområdet ikke vurderes at være i konflikt med drikkevandsinteresser. Der står efterfølgende at ved etablering af trafik anlæg eller lignende skal det sikres, at disse ikke belaster grundvandet med miljøfremmede stoffer, specielt nær ved den nuværende vandindvinding. Det er på denne baggrund at der er krav i masterplanen om at der skal etableres olieudskillere og sandfang for øens overfladevand fra vej og parkeringsareal før det føres til Sø nr.2.

Miljømæssige forhold

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004, 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.

Lokalplanforslaget for Kirkens Hus ændrer ikke på de overordnede forhold i forhold til den gældende rammelokalplan 603.2, som er miljøvurderet.

Det er derfor Byrådets vurdering, at der på baggrund af "screening" af lokalplanforslag ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

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.

Bestemmelser for lokalplanen

SOLRØD KOMMUNE

Lokalplan 603.10

Karlstrup Kirkes menighedshus i Trylleskov Strand

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- 1.1 At give mulighed for at opføre bebyggelse til offentligt formål, der er foreneligt med beliggenheden i et bolig-område.
- 1.2 At sikre, at bebyggelsen og anvendelsen er i overensstemmelse med de overordnede intentioner for bydelen Trylleskov Strand.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 12 a Karlstrup b By og Karlstrup Sogn, samt alle parceller, der efter den 15. november 2013 udstykkes fra lokalplanområdet.
- 2.2 Området forbliver beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til offentlige formål så som et menighedshus.

Hvis denne anvendelse ophører, kan ejendommen efter byrådets nærmere godkendelse anvendes til et af de følgende formål: offentligt formål så som administration og institution, uddannelsesformål eller som fælles hus for områdets beboere.

§ 4 Udstykning

Ejendommen på ca. 3000 m² kan med den planlagte anvendelse ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejtilslutningen til Trylleskov Allé skal ske som vist på kortbilag 2. Vejtilslutningen er udlagt/udstykket i 8 meters bredde med 5,5 m kørebane og 2,5 m fortov. Vestykket imellem Trylleskov Allé og selve øen skal anlægges med kantsten.





Der skal inden for lokalplanområdet etableres mindst 40 p-pladser, heraf 2 handicappladser. Vejbredden ud for parkeringsbåsen skal være 7 m.

Ved udvidelse af bygningerne eller ændring af anvendelsen skal behovet for p-pladser vurderes af Solrød kommune.

Parkeringsarealet skal udformes som et sammenhængende bånd, i princippet som vist på kortbilag 3.

5.2 Cykelparkering:

Der skal etableres cykelparkering i tilstrækkeligt omfang inden for lokalplanområdet.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med kort bilag 2, svarende til ca. 350 m² inklusiv udhus.

Ved uændret bebyggelsesprincip, kan bebyggelsen udvides så den i alt bliver op til 600 m².

6.1 Der fastlægges et byggefelt som udgør hele arealet vest for parkeringspladsen, dog således at der holdes en afstand på 2,5 m til skel af hensyn til beplantningsbæltet, som vist på kortbilag 3.

6.2 Bygningers højde

Bygningerne må kun opføres i et plan. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter.

Solrød Kommune skal godkende sokkelhøjden i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

6.3 Placering af udhuse skal i sammenhæng med hovedbygningen, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3. Disse mindre bygninger må maksimalt have en højde på 5 meter.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1 Facader:

Facader skal være murede, rødbrun eller anden jordfarve.

Facadepartier, vinduer og døre fremstår med rammer lakeret i farve, der afstemmes med murværket. Rammerne kan ligeledes udføres i metal som tombak (legering af kobber og zink), kobber eller tilsvarende, der står uden overfladebehandling. Fyldninger er glas eller metalplader, der fremstår i en farve der er afstemt med murværket, dvs. en jordfarve eller dennes blanding med sort eller hvid.

Karnapper og fremspring i bygningens facade skal fremstå med beklægning i træ, metaldækning med naturlig

overflade eller lakeret plademateriale, der afstemmes i farve efter murværket, dvs. en jordfarve eller dennes blanding med sort eller hvid.

7.2 Tagbeklædning:

tagpap eller et materiale der fremstår som sorte solcellepaneler, og dermed kan være med til at integrere solcellerne i bygningens arkitektur. Tagfladerne kan tilpantes med sedum.

7.3 Antenner og andre udvendige anlæg:

Der må ikke opsættes udvendige antenner, skorstene og lignende på bygninger.

Paraboler må kun udformes og placeres på terræn (i overensstemmelse med kommunens retningslinjer herfor).

Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal anbringes på bygningen, så de er tilpasset tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge. Anlægget fremstår som en integreret del af arkitekturen. Se § 7.1.

7.4 Skiltning:

En skilteplan skal godkendes af Solrød Kommune.

Skiltningen skal være diskret og tilpasses husets arkitektur. Der kan opsættes et henvisningsskilt på lav galge (som vejskilt) ved indkørslen.

Områdets karakter som boligområde ikke må ændres.

Derfor må der ikke opsættes reklamelignende skilte, flag eller installationer.

7.3 Materialer og farver for småbygninger:

Udhuse skal fremstå med samme facadebeklædning som karnapper og facadefremspring, dvs. beklægning i træ, metaldækning med naturlig overflade eller lakeret plademateriale, der afstemmes i farve efter murværket, dvs. en jordfarve eller dennes blanding med sort eller hvid.

§ 8 Ubebyggede arealer

De dele af grunden der ikke er benyttet til vej, bygning og parkering skal anlægges som have med græs, træer og buske.

Øens kant skal markeres med en randbeplantning, som skal holdes inde inden for lokalplanområdets. Randbeplantningen skal i princippet udformes som angivet på kortbilag 3 og 4.

Til beplantningen skal der fortrinsvis vælges arter, der er naturligt forekomne i det nordiske klima.

Parkeringsarealer og vej skal anlægges med fast belægning, der kan afvandes til olieudskiller og sandfang.



**8.1 Terræn**

Hele matriklen/øen skal hæves minimum 70 cm over det omgivende terræn, beregnet som et gennemsnit af en række punkter på øens periferi, således at storparcellen skal fremstå som en ø i det omgivende grønne terræn. Solrød Kommunen fastlægger her efter en gulvkote for huset, som er i overensstemmelse med masterplanen for afledning af spildevand og regn vand.

8.2 Oplag

Oplagspladser til renovation og genbrugs øer skal afskærmes, så de fremstår i en velordnet helhed med bebyggelsen på øen.

Lastbiler, busser over 3,5 tons, campingvogne, uindregistrerede køretøjer samt både må ikke opbevares på parkeringspladsen, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

8.3 Mini-vindmøller og lignende

Der må ikke etableres mini- eller mikrovindmøller på ejendommen.

§ 9 Tekniske forhold

Regnvand fra tage og befæstede arealer skal ledes til regnvands sø nr. 2 i henhold til kommunens masterplan for området. Maksimal afløbskoefficient: 0,70.

Der er tilslutningspligt til fjernvarme.

Alle forhold vedrørende affaldshåndtering reguleres efter det til enhver tid gældende regelsæt for Solrød Kommune.

§ 10 Medlemspligt af ejerlav

Der er oprettet et fælles ejerlav med medlemspligt for alle grundefterforeninger/ejere af storparceller i Trylleskov Strand, herunder eventuelle herunder også institutioner, butikker, andelsboligforeninger og almene boligselskaber. Ejerlavet har til formål at drive og vedligeholde alle fælles anlæg, som ligger uden for storparcellerne/boligøerne, så som friarealer, den visuelle og rekreative funktion af vandhuller og småsøer, private fællesveje og stier.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

11.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt og beplantet som

beskrevet i § 5 og § 8.

- 11.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal denne være tilsluttet kollektiv varmekforsyning og offentlig spildevandsanlæg.

Afledning af regnvand til olieudskiller med sandfag og videre til sø nr. 2 skal være etableret som beskrevet i § 9.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget 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 fremsættelse 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.

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.

12.2 Retsvirkninger

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 kan dog fortsætte som hidtil. Ønskes ændringer i de eksisterende forhold, skal bestemmelserne følges. Lokalplanen kræver altså ikke, at der etableres de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forud-



sætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af området, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige 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.

§ 13 Vedtagelsespåtegning

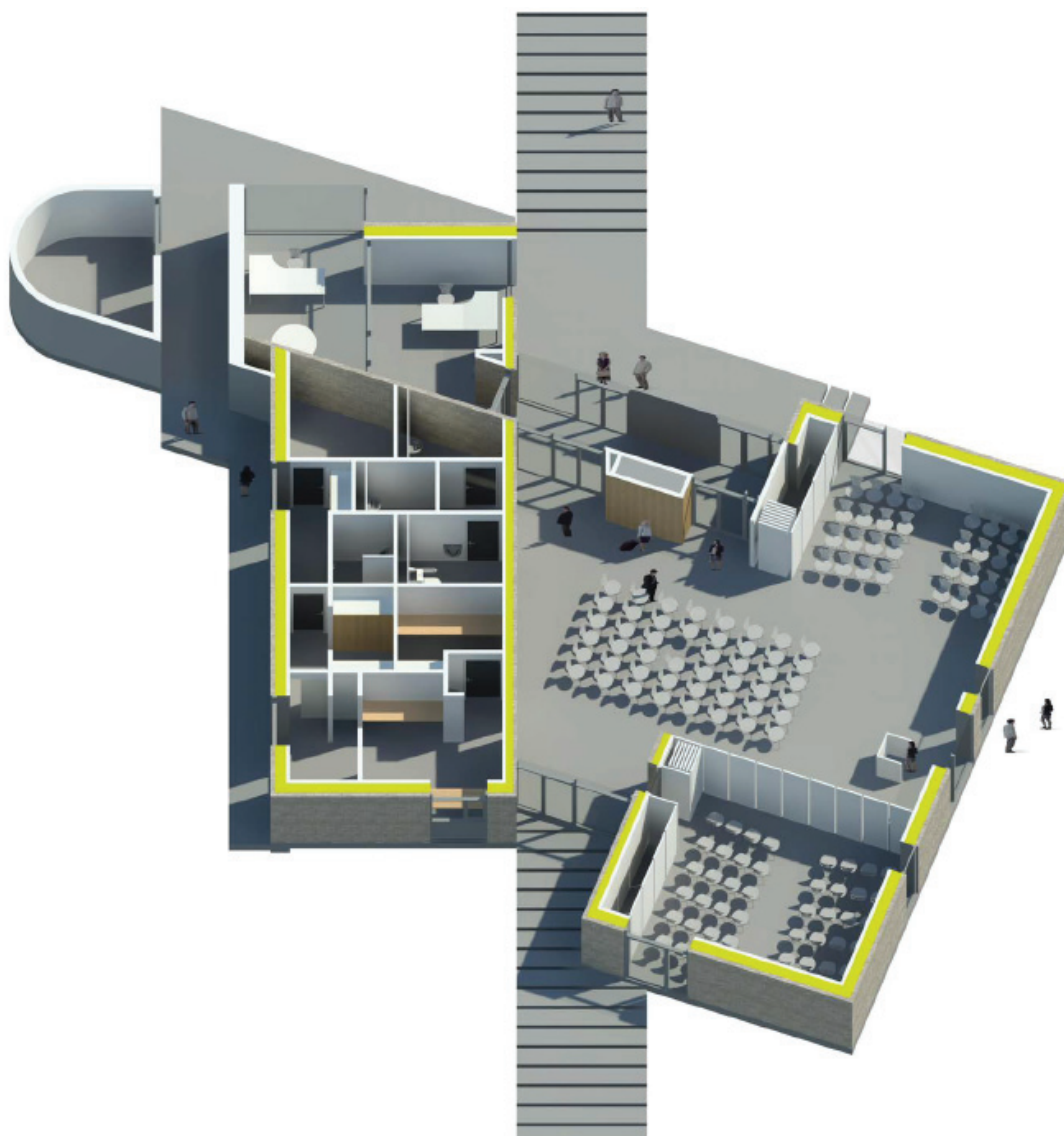
I henhold til § 27 i Lov om Planlægning er ovenstående lokalplan vedtaget endeligt af Solrød Byråd den 31. marts 2014.

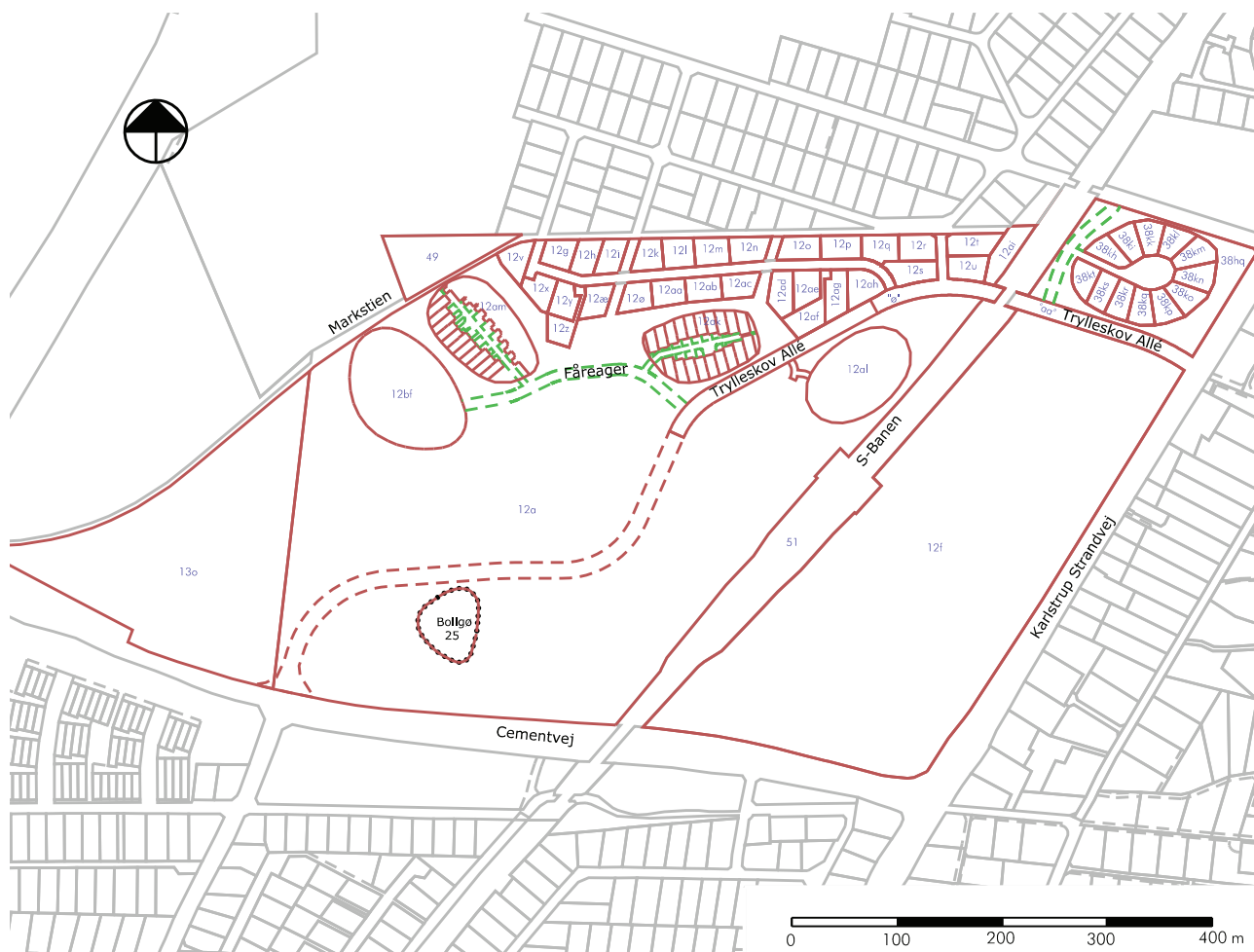


Niels Hørup
Borgmester



Henrik Winther Nielsen
Administrerende direktør





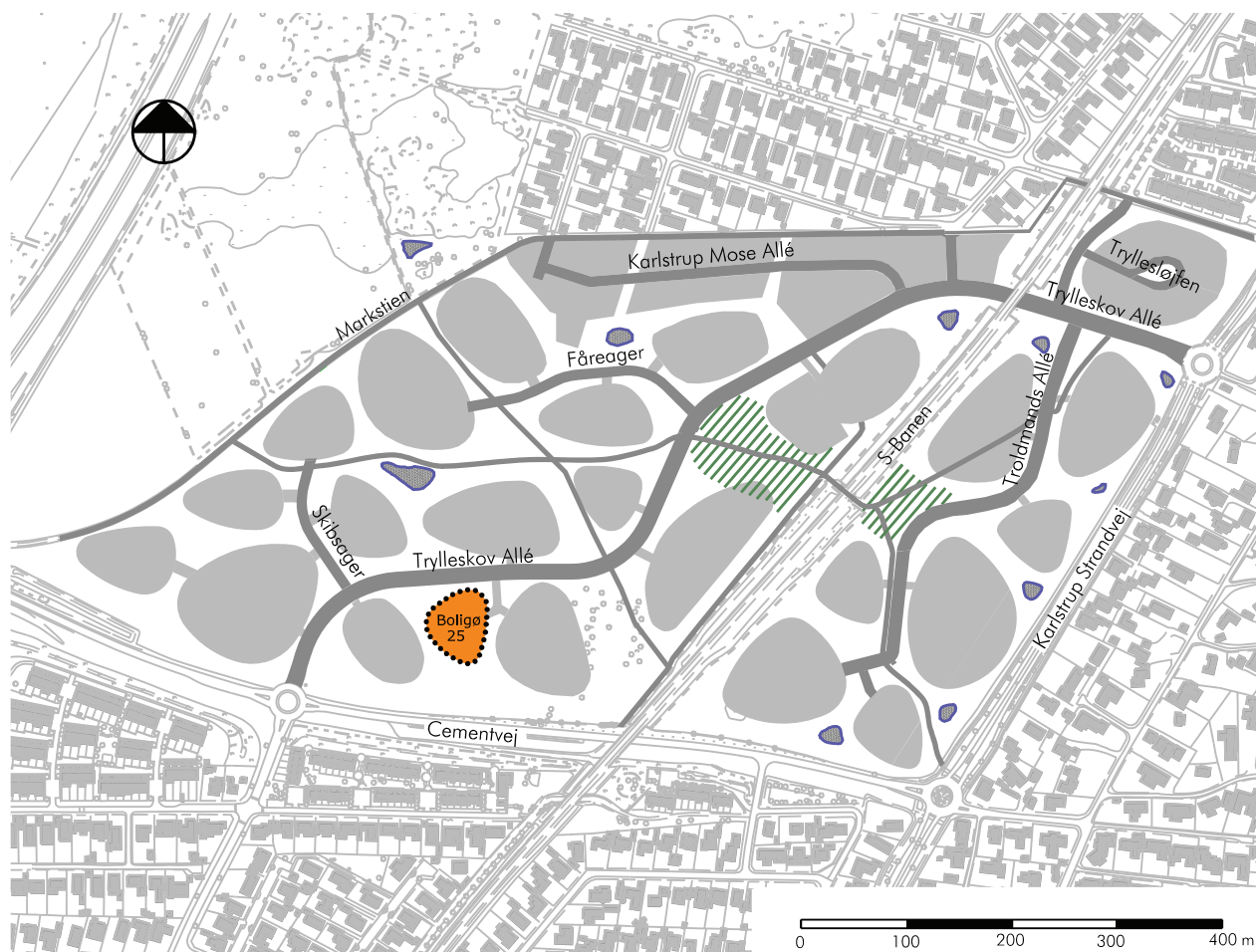
Matrikelkort

Bolligø 25

Menighedshus for Karlstrup Kirke

Trylleskov Strand

- Områdegænse
- Matrikelgænse
- - - Udlagt vej i matriklen
- - - Foreløbig matrikelgænse



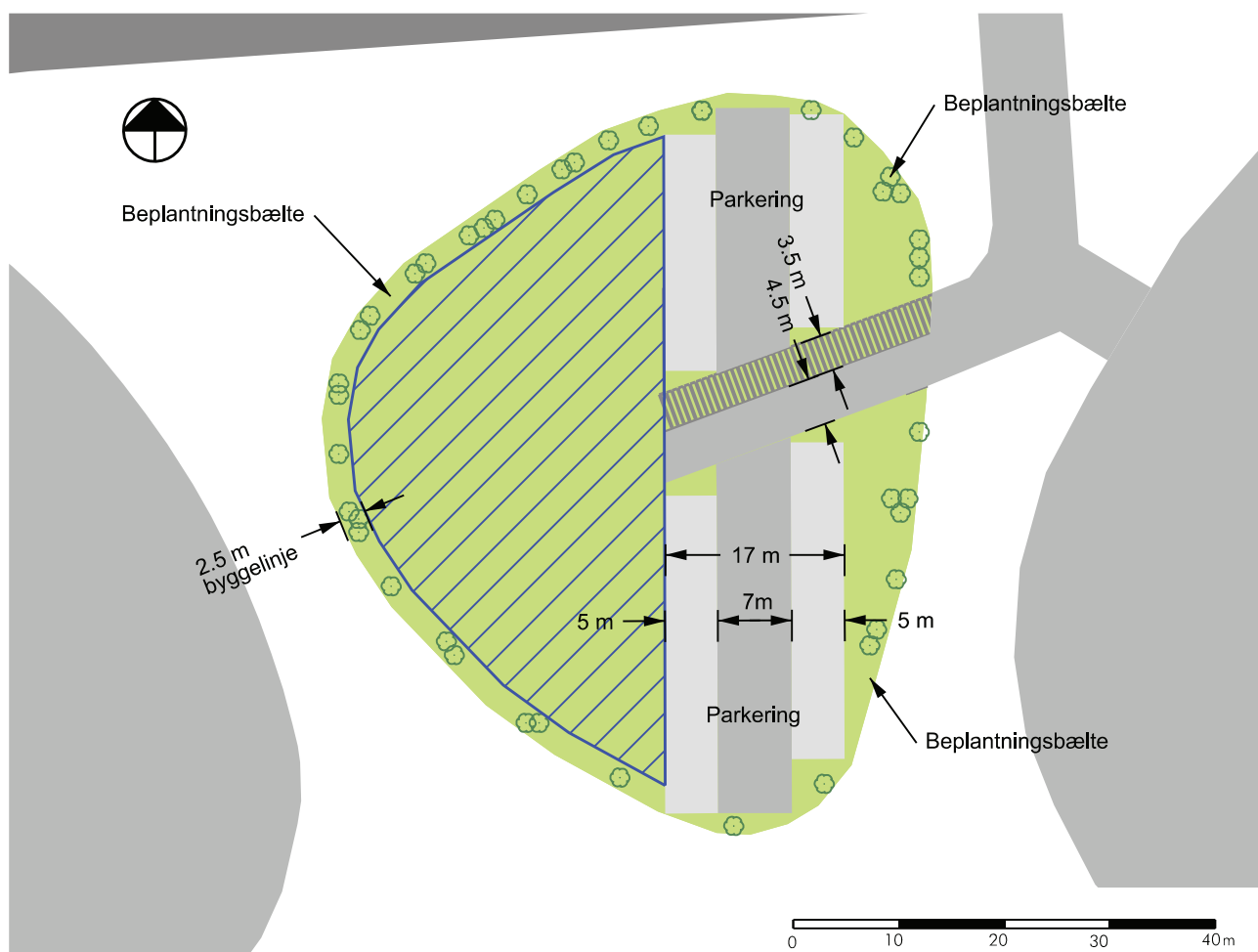
Oversigtskort

Bolig 25

Menighedshus for Karlstrup Kirke

Trylleskov Strand

..... Områdegænse



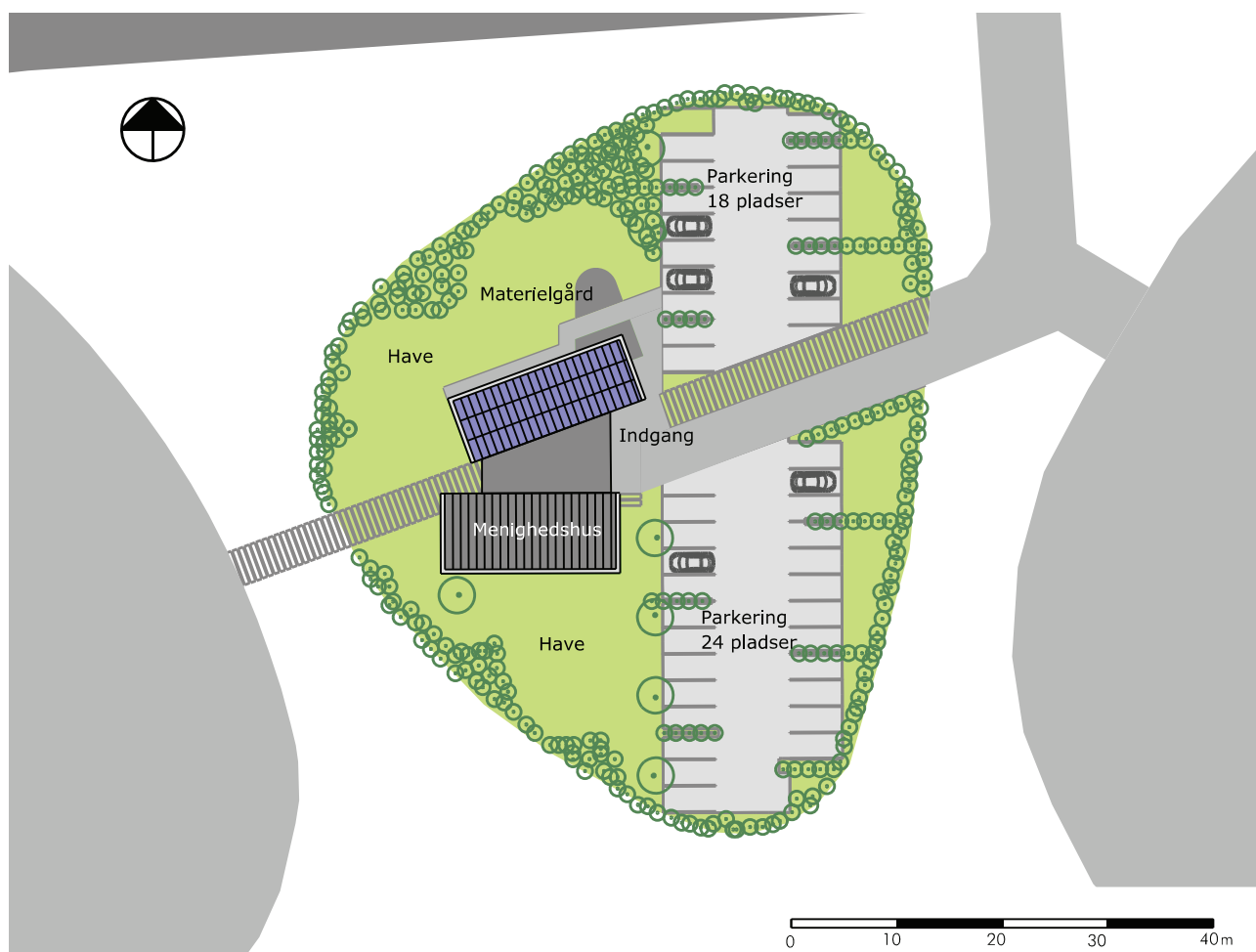
Fremtidige forhold

Boligø 25

Menighedshus for Karlstrup Kirke

Trylleskov Strand

 Byggefelt



Illustrationsplan

Boligø 25

Menighedshus for Karlstrup Kirke

Trylleskov Strand

Lokalplanforslaget er udarbejdet af
Teknik og Miljø, Team Plan & Byg, Solrød
Kommune.

Forslaget har været fremlagt til offentlig
høring i perioden fra den 23 december
2013 til den 21. februar 2014, begge
dage medregnet.