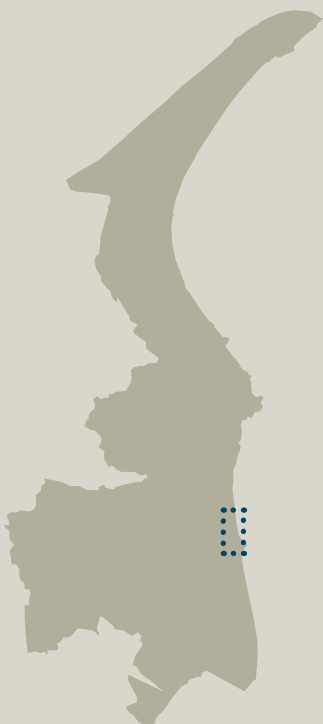


Lokalplan SAE 4.101.0 for Haulund-området i Sæby



Lokalplan nr. 4.101.0

Forslag til lokalplan nr. 4.101.0 for Haulund-området i Sæby

Lokalplanen er udarbejdet af Nellemann & Bjørnkær i samarbejde med Plansektionen i Sæby Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Om lokalplaner.....	2
REDEGØRELSE	3
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens område og zonestatus	3
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	4
Lokalplanlægning.....	4
Zonestatus	4
Forsyningsforhold	5
Trafikale forhold	5
Bebyggelsen	5
Miljøforhold	5
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
LOKALPLANENS BESTEMELSER	8
§ 1.0 Lokalplanens formål	8
§ 2.0 Område- og zonestatus.....	8
§ 3.0 Områdets anvendelse	8
§ 4.0 Udstykning	9
§ 5.0 Vej- og parkeringsforhold.....	9
§ 6.0 Tekniske anlæg	9
§ 7.0 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	10
§ 10.0 Ubebyggede arealer	11
§ 11.0 Hegn.....	11
§ 12.0 Grundejerforening.....	11
§ 13.0 Ophævelse af tidligere planer og servitutter	12
§ 14.0 Retsvirkninger.....	12
§ 15.0 Vedtagelsespåtegning	13

LOKALPLANENS KORTBILAG

- Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning og matrikelkort.
- Kortbilag 2 Retningsgivende bebyggelsesplan samt plan med byggelinier, veje og ledninger.
- Kortbilag 3 Udstykningsplan
- Kortbilag 4 Bebyggelsens højde og afstand til vej, naboskel og sti.
-

Om lokalplaner

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan bestemme anvendelsen og udviklingen i et område.

En lokalplan sikrer, at offentligheden er inddraget i planens udarbejdelse og planloven sikrer, at Byrådet arbejder for planens virkeliggørelse.

Dette betyder, at når der er udarbejdet en lokalplan for et område, skal planens intentioner følges af borgere, brugere og Byrådet indtil den evt. erstattes af en ny lokalplan med en ny lokalplanprocedure.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Byrådet kan vedtage en lokalplan, hvis man ønsker et projekt vurderet af offentligheden.

Det er formålet med lokalplanen, at sikre en kontinuitet i planlægningen og at give offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan endelig vedtages i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget. Før et lokalplanforslag kan vedtages af Byrådet, skal det fremlægges for offentligheden i mindst 8 uger. Hvis der er kommet indsigelser, skal de vurderes i mindst 4 uger efter indsigelsesfristens (offentlighedsfasens) udløb, før lokalplanen endelig kan vedtages.

Klager:

Den endelige lokalplan kan for retlige spørgsmål indklages for Naturklagenævnet, dvs. hvis afgørelsen indeholder en fortolkning af planlovs- eller lokalplanproceduren.

Man er klageberettiget, hvis man har retlig interesse i sagens udfald. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse.

Klager over retlige spørgsmål skal rettes til:

Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
1360 København K

Pr. 1. marts 2004 er der indført et klagegebyr på kr. 500,-. På Naturklagenavnets hjemmeside (www.nkn.dk) kan De læse mere om en eventuel tilbagebetaling af klagegebyret.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen omfatter en ejendom der i en meget lang årrække har været anvendt til udlejning af grunde til sommerhusbebyggelse.

I 1963-1964 enedes en række myndigheder sammen med ejeren af ejendommen om, at foretage en sanering af den ret vildt voksende sommerhusbebyggelse der var sket ved Sæby nordstrand, blandt andet på ejendommen Havlund og på grundlag af en række møder og forhandlinger, blev der i 1964 udarbejdet en deklaration med et tilhørende kortbilag, der skulle danne grundlag for udlejning af parceller i området.

I deklarationen er der endvidere optaget bestemmelser om udstykning, veje, stier, fælles-arealer, hegn, beplantning og bebyggelse mv.

Planen har indtil nu dannet grundlag for udlejning af parceller i området, ligesom byggesagsbehandlingen for de enkelte parceller og udstykningerne i området, er foretaget på grundlag af deklarationens kortbilag.

I forbindelse med byggesagsbehandlinger i de senere år, er der opstået nogen usikkerhed om de enkelte brugsgrænser i området og dermed også om placeringen af bebyggelserne i området, ligesom der for en række parceller ikke har været angivet et egentlig byggefelt i forbindelse med det nævnte kortbilag til deklarationen.

De ovennævnte forhold bevirkede, at ejeren af ejendommen Havlund, i år 2000 besluttede at lade udarbejde en egentlig udstykningsplan for den del af ejendommen Havlunds arealer, der endnu ikke var udstykket, således at samtlige brugsgrænser i marken blev afmærket med skelpæle og indmålt.

På grundlag af opmålingen blev der udarbejdet en administrationsplan med samtlige eksisterende bygninger indtegnet, således at denne plan skulle danne grundlag for de fremtidige udstykninger og byggesagsbehandlinger i området.

I forbindelse med udarbejdelse af administrationsplanen, blev der foretaget mindre berigtigelser og tydeliggørelser af de bestemmelser der var fastlagt i deklarationen for området, ligesom der som nævnt blev fastlagt byggefelter, hvor disse manglede.

Som en naturlig fortsættelse af det udførte arbejde med administrationsplanen, har Sæby Byråd vedtaget at udarbejde nærværende lokalplan til afløsning af deklarationen.

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende ca. 700 m nord for Sæby Havn og bymidte, og er mod nord delt af Nordre Strandvej således, at den del af ejendommen der ligger øst for Nordre Strandvej mod øst grænser op til Kattegat, og mod nord og vest til andre sommerhusområder, medens den del af ejendommen der er beliggende vest for Nordre Strandvej mod nord og syd, grænser op til andre boligområder til helårsbeboelse og mod vest til Frederikshavnsvej.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen dels beliggende i sommerhusområde, og dels i byzone til boligbebyggelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er opdelt i 6 delområder jf. lokalplanens kortbilag nr. 2:

Delområde I udlægges til helårsbeboelse i form af åben lav bebyggelse.

Delområde II er beliggende dels i sommerhusområde og dels i byzone og den fremtidige anvendelse af området vil blive fastlagt i en senere lokalplan.

Delområde III, IV, V og VI udlægges til sommerhusbebyggelse.

Lokalplanen indeholder en række bebyggelsesregulerende bestemmelser for de enkelte delområder med henblik for at sikre de rekreative værdier der er søgt fastlagt ved den bebyggelsesregulerende deklARATION fra 1964.

Områdets naturlige terræn ønskes i videst muligt omfang bevaret. Derfor kræver lokalplanen, at terrænreguleringer på mere end +/- 20 cm kun må foretages med Byrådets tilladelse.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen, idet regionplanens bestemmelser for området er fastlagt ud fra den faktiske anvendelse af området, der blev fastlagt og disponeret på grundlag af ovennævnte deklARATION fra 1964, hvis kortbilag ligeledes danner grundlag for fastlægning af strandbygge-linien for området.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af dele af kommuneplanrammerne B2.02 og S2.90.

Rammeområde B2.02

Området er udlagt til helårsboliger, samt til fællesanlæg, institutioner og ligende til dækning af bydelens behov, samt i begrænset omfang erhverv af lokal betydning.

Rammeområde S2.90

Området er udlagt til sommerhusformål, herunder sommerhuse, feriekolonier og sommerpensionater.

Lokalplanlægning

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 4.48.0 der ophæves for så vidt angår lokalplanens område, ligesom sommerhusdeklARATIONEN for området ophæves i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Naturbeskyttelsesloven

Dele af lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie.

Zonestatus

Den del af lokalplanområdet som er beliggende i kommuneplanrammerne B2.02 ligger i byzone, og den del af lokalplanområdet som er beliggende i kommuneplanrammerne S2.90, ligger i sommerhusområde.

Miljøvurdering

Ved en indledende miljøvurdering (screening) af plan 4.101.0 er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) §3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af plan 4.101.0

Klager:

I henhold til lov om miljøvurdering § 16 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til.

Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse. Klagen skal sendes til:

Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
1360 København K

Pr. 1. marts 2004 er der indført et klagegebyr på kr. 500,-. På Naturklagenævnets hjemmeside (www.nkn.dk) kan De læse mere om en eventuel tilbagebetaling af klagegebyret.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Naturklagenævnet.

Deklarationer

Der er på ejendommene tinglyst følgende servitutter, der berøres af lokalplanlægningen:

15.03.1965	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
23.09.1967	Byplanvedtægt
11.02.1991	Byplanvedtægt

Forsyningsforhold

Varmeplanlægning

Varmeforsyning til de enkelte ejendomme indenfor lokalplanområdet skal ske individuelt, i det omfang ejendommene ikke er beliggende indenfor Sæby Varmeværks forsynings-område.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Frederikshavn Vandforsyning.

Elforsyning

Området elforsynes fra Frederikshavns Elnet A/S.

Spildevandsplanlægning

Området er tilsluttet det offentlige kloaksystem. I den godkendte spildevandsplan 2000-

2012 er området (AO3) udlagt som spildevaldskloakeret.

Trafikale forhold

Veje

Vejadgang til lokalplanområdet sker dels fra Havlundsvej, og dels for så vidt angår den sydligste del af lokalplanområdet fra Kærvej og Vestmarksvej.

Fra de ovennævnte adgangsveje udlægges private sideveje til de enkelte ejendomme i området, idet disse boligveje udformes så skaber en imødekommende adgang til bebyggelsen, og sikrer at færdslen foregår med lav hastighed med sikkerhed for især de svage trafikanter.

De udlagte veje i området der forbliver private har adgang for offentligheden.

Bebyggelsen

Bebyggelsens ydre fremtræden

Med henblik på at bebyggelsen fremover kan fremstå som en samlet helhed, giver planen nogle overordnede bestemmelser for anvendelse af materialer og farver.

Bebyggelsens placering

I forbindelse med lokalplanarbejdet er der på grundlag af den oprindeligt deklareret for området udarbejdet en plan over de eksisterende brugsgrenser som fastsætter de fremtidige skel vedrørende udstykninger og i byggesagsbehandlingen.

Miljøforhold

Jordforurening

Inden for lokalplanens område kan der være ejendomme, som er eller kan være forurenet og dermed omfattet af jordforureningsloven. Hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejdet træffes forurening, skal arbejdet standses og Byrådet underrettes. Der skal foretages en vurdering af forureningen i for-

hold til grundvand og arealanvendelse m.m. Eventuelt er en umiddelbar indsats over for forureningen påkrævet. Amtsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde, og om den fundne forurening skal kortlægges efter reglerne i jordforureningsloven. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.

Støj

Miljøbeskyttelsesloven tilsigter, som led i den fremtidige indsats mod forurening og miljøförringelse, bl.a. at bekæmpe og forebygge støjulemper, og i den forbindelse er det lovens hensigt, at enhver unødigt støjforurening undgås.

Lokalplanområdet grænser mod sydvest op til et erhvervsområde.

Som vejledning til administration af støj har Miljøstyrelsen udstedt en "Vejledning nr. 5 om Ekstern Støj fra Virksomheder", i 1984, heri er fastlagt nogle støjgrænser i forhold til forskellige anvendelser, som der vil blive taget udgangspunkt i. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er følgende:

	Mandag-fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag-fredag kl.18.00-22.00 Lørdag kl.14.00-22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder	55 dB	45 dB	40 dB
4. Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt	40 dB	35 dB	35 dB

tilgængelige rekreative områder			
---------------------------------	--	--	--

Lokalplanens retsvirkninger

Rammetillægets retsvirkninger

Et af Byrådet godkendt tillæg til kommuneplanens har samme retsvirkninger som kommuneplanen.

Kommuneplanen har ingen direkte bindende virkning for grundejere, men Byrådet er forpligtet til at virke for planens gennemførelse. Desuden må kommunens bygge- og anlægsvirksomhed ikke stride mod planen.

Midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ikke udnyttes eller bebygges på en sådan måde, at det kan stride mod den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1.

Dette gælder indtil den endelige vedtagelse af lokalplanen - dog højst et år efter forslaget offentliggørelse.

Byrådet kan, når indsigelsesfristen er udløbet - iflg. § 17, stk. 2 og 3 - med visse undtagelser give tilladelse til at benytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Varige retsvirkninger

Når lokalplanen er endelig vedtaget af Byrådet og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planen ifølge planlovens § 18.

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv, at anlæg med videre, som er indeholdt i planen, skal etableres.

Byrådet kan dispensere for mindre afvigelser fra lokalplanen, hvis de ikke er i strid med lokalplanens idé, jvf. planlovens § 19, stk. 1. Hvis ikke en dispensation eller tilladelse er udnyttet inden 3 år efter, at den er givet, bortfalder den.

Der henvises i øvrigt til planloven.

Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved at lave en ny lokalplan og gennemføre en ny lokalplanprocedure.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til gældende planlov fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre, at

- boligbebyggelsen i området placeres med en fastsat indbyrdes afstand.
- omfanget af bebyggelsen indenfor hvert brugsgrænseområde, jf. kortbilag 2, ikke overstiger 15 % for sommerhuse og 25 % for åben lav boligbebyggelse og 35% for tæt lav boligbebyggelse.
- muliggøre at de af lokalplanen omfattede områder udstykkes på grundlag af de brugsgrænser der fremgår af lokalplanens kortbilag 3

§ 2.0 Område- og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet omfatter som vist på kortbilag 1, følgende matr.nre.: 1bu, 1gt, 4b, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aa, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4br, 4bs, 4bt, 4bu, 4bv, Sæbygård Hgd., Volstrup, samt del af matr.nr. 4ai, Sæbygård Hgd., Volstrup.

2.2

Lokalplanområdet inddeles i delområderne I, II, III, IV, V og VI som angivet på kortbilag 2.

2.3

Lokalplanområdet er beliggende i henholdsvis byzone (delområde I og en del af delområde II), og sommerhusområde (delområder-

ne III, IV, V og VI og en del af delområde II).

§ 3.0 Områdets anvendelse

For delområde I gælder:

3.1

At området kun må anvendes til helårsboliger som åben lav boligbebyggelse.

3.2

På hver af de parceller der er vist på kortbilag 3, må der kun opføres en beboelsesbygning med et tilhørende udhus og en garage/carport.

Udhus og garage/carport må ikke sammenbygges med boligen

3.3

Indenfor delområde I kan der efter konkret ansøgning gives tilladelse til, at drive liberalt erhverv fra en bolig, idet tilladelsen vil forudsætte, at:

- virksomheden drives eller udlejes af den der bebor den pågældende bolig, og
- virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af boligejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignede) og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

For delområde II gælder:

3.4

Området er beliggende dels i sommerhusområde og dels i byzone og den fremtidige anvendelse af området vil blive fastlagt i en senere lokalplan.

For delområde III, IV, V og VI gælder:

3.5

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

3.6

Inden for sommerhusområderne må der ikke drives nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4.0 Udstykning

4.1

Udstykninger indenfor delområderne I, III, IV, V og VI må kun ske i overensstemmelse med den udstykningsplan der er vist på kortbilag 3, således at nye skel skal være sammenfaldende med de på denne plan viste brugsgrænser. Dog må der ikke foretages udstykning af arealer, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie.

4.2

Udstykninger indenfor den del af delområde II der er omfattet af lokalplan 4.48.0 kan enten ske i overensstemmelse med denne medens den øvrige del af delområde II kun kan udstykkes efter tilvejebringelse af en ny lokalplan for området.

§ 5.0 Vej- og parkeringsforhold

5.1

Veje og stier indenfor lokalplanområdet skal have offentlig adgang.

5.2

I områderne I skal der på egen grund etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Såfremt det i område I kun er muligt, på grund af parcellens størrelse, at etablere en parkeringsplads pr. bolig, kan der anvises plads til endnu en parkeringsplads indenfor de områder der på kortbilag nr. 3 er udlagt til parkeringsformål.

5.3

Indenfor områderne III, IV, V og VI til sommerhusbebyggelse, skal der etableres eller anvises en parkeringsplads pr. sommerhus.

5.4

Ved udstykning skal de private veje og stier udlægges i varierende bredder som vist på kortbilag 3, ligesom der på de blinde veje skal etableres de på planen viste vendepladser. Ved udstykning eller anlæg af nye veje skal vejudlægget være min. 6 m med min. 4 m kørebane. Blinde veje skal etableres med vendeplads min. 10 m x 12 m.

5.5

Belægningen af ovenstående veje skal udføres med grus eller asfaltbelægning.

§ 6.0 Tekniske anlæg

6.1

Ved opsætning af parabol må disse ikke placeres højere end 3 m fra terræn målt fra parabolens overkant, og må ikke være synlige fra vej.

6.2

Ledningsanlæg til el, vand og kloak må kun anlægges som nedgravet i terræn.

§ 7.0 Bebyggelsens omfang og placering

For delområde I gælder:

7.1

Bebyggelsen indenfor den enkelte ejendom eller brugsgrænse må ikke overstige 25 % for helårsboliger, samt 15 % for en eventuel tilbygning til et eksisterende sommerhus.

I øvrigt gælder Bygningsreglementets generelle bestemmelser.

For delområde II gælder:

7.2

Indtil der er tilvejebragt en ny lokalplan for delområde II gælder bestemmelserne i lokal-

plan 4.48.0 for den del af området der er beliggende i byzone.

I øvrigt gælder Bygningsreglementets almindelige bestemmelser.

For delområde III og IV gælder:

7.3

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15%.

I øvrigt gælder Bygningsreglementets almindelige bestemmelser for sommerhusområder.

7.4

Bebyggelsen i delområde III skal endvidere placeres indenfor de på kortbilag 3 med grå farve fremhævede arealer, under overholdelse af de under punkt 7.3 nævnte afstande til naboskel og sti.

For delområde V og VI gælder:

7.5

Bebyggelsesprocenten indenfor den enkelte ejendom eller brugsgrænse må ikke overstige 15%.

Vedrørende bebyggelsens afstands og højdeforhold gælder Bygningsreglementets bestemmelser for helårsbebyggelse.

Facader som er beliggende mindre end 5 m fra skel eller brugsgrænse skal udføres som BD/Ei60 bygningsdel, jf. Bygningsreglementet for småhuse.

For delområderne VI gælder desuden:

At bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 3 med grå farve fremhævede arealer.

For delområde III og IV gælder desuden:

7.6

De arealer der på kortbilag 3 er betegnet med F1, F2, F3 og F4 må ikke bebygges men

udlægges som fællesarealer for de øvrige ejendomme indenfor området.

På området F2 kan der efter nærmere godkendelse af Frederikshavn Byråd opføres en servicebygning med tilhørende toiletter med videre. Dette forudsætter dog, at vil kunne opnås dispensation hertil fra Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie.

Indenfor fællesområderne F1 og F4 udlægges de på kortbilag 3 viste parkeringspladser der kan anvendes som nr. 2 parkeringsplads for bebyggelserne i delområde I.

For hele lokalplanområdet gælder:

7.7

Sommerhuse må maksimalt opføres i én etage.

7.8

Helårsboliger må maksimalt opføres i halvanden etage.

7.9

Sommerhuse må ikke overstige en bygningshøjde på 5 m, og husets ydervæge må ikke overstige en facadehøjde på 3,00 m. Jf. vedhæftede kortbilag 4.

7.10

Helårsboliger må ikke overstige en bygningshøjde på 8,5 m, og husets ydervæge må ikke overstige facadehøjde på 3,5 m. Jf. vedhæftede kortbilag 4.

§ 8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområderne I gælder:

8.1

Skiltning og opsætning af reklamer må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2

Ydervæge må ikke opføres med reflekterende overflader, farver skal være dannet af sort, hvidt eller efter jordfarveskalaen.

8.3

Mindre bygningsdele som f.eks. karnapper og udestuer, samt mindre vinduesfacadepartier kan udføres i zink, glas, aluminium eller træ.

8.4

Tage på boliger må maksimalt have en hældning på 45 grader, og må ikke opføres med reflekterende overflader, farver skal være dannende sort, hvidt eller efter jordfarveskalaen.

8.5

Tage på udestuer kan opføres i glas.

For delområderne III, IV, V og VI gælder :

8.6

Udvendige bygningssider, døre, vinduer samt tage, må kun fremstå i farver indenfor jordfarveskalaen, samt sort og hvidt.

8.7

Tage skal have en hældning på maksimalt 45 grader, og må ikke udføres i reflekterende materialer. Dog må tage på udestuer opføres i glas.

§ 9.0 Terrænregulering

9.1

Terrænreguleringer på mere end plus/minus 20 cm i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse. Dog må der ikke foretages terrænreguleringer på arealer, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie.

§ 10.0 Ubebyggede arealer

10.1

Fællesarealerne F1, F2, F3 og F4 må ikke benyttes til oplag af nogen art ligesom camping, reklamering, udstilling eller lignede ikke er tilladt.

10.2

Bortset for det under § 7 nævnte må der ikke opføres nogen bebyggelse på fællesarealerne.

10.3

Lastbiler over 8500 kg og campingvogne må ikke parkeres indenfor lokalplanområdet udenfor den normale arbejdstid, dvs. mandag til fredag fra 17 til 7.

§ 11.0 Hegn

11.1

Ved opsætning af stakit i skel eller brugsgrænse skal dette males med farver indenfor jordfarveskalaen samt sort og hvid. Dog må der ikke opsættes stakit i skel på arealer, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie.

11.2

I delområderne III og VI må parcellernes bevoksning og hegn udenfor de på kortbilag 3 med grå farve fremhævede arealer, ikke have en højde der overstiger 80 cm.

§ 12.0 Grundejerforening

12.1

I medfør af § 10 i den deklaration om sommerhuse der den 15. marts 1965 blev tinglyst på ejendommen Havlund, er der oprettet en grundejerforening for området.

12.2

Den oprettede grundejerforening skal efter nærværende lokalplans vedtagelse videreføres således at samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet er pligtige til at være medlemmer af grundejerforeningen.

12.3

Grundejerforeningen er pligtig til at vedligeholde de indenfor lokalplanområdet udlagte veje, stier, fællesarealer og grønne områder i det omfang disse ikke overtages som offentlige.

12.4

Grundejerforeningen skal være pligtig til efter påkrav fra ejeren, til at tage skøde på de under pkt. 12.3 angivne arealer.

§ 13.0 Ophævelse af tidligere planer og servitutter

13.1

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves den deklaration der den 15. Marts 1965 blev tinglyst på området vedrørende bebyggelse, benyttelse, udstykning m.m.

Ligeledes ophæves byplanvedtægt tinglyst d. 23.09.1967 og byplanvedtægt tinglyst den 11.02.1991.

§ 14.0 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget.

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af Byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der foregriber den endelige plans indhold.

Efter indsigelsesfristen kan Byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

14.2

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

14.3

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

14.4

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

14.5

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

14.6

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

§ 15.0 Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 4.101.0 vedtaget og besluttet fremlagt i offentlig høring af Sæby byråd.

Sæby, d. 19. december 2006

P.B.v.

Sign.
Folmer Hansen
Borgmester

/

Sign.
Claus Reimann Petersen
Kommunaldirektør

Lokalplan 4.101.0 vedtaget endeligt af Frederikshavn byråd.

Frederikshavn, d. 27. juni 2007

P.B.v.

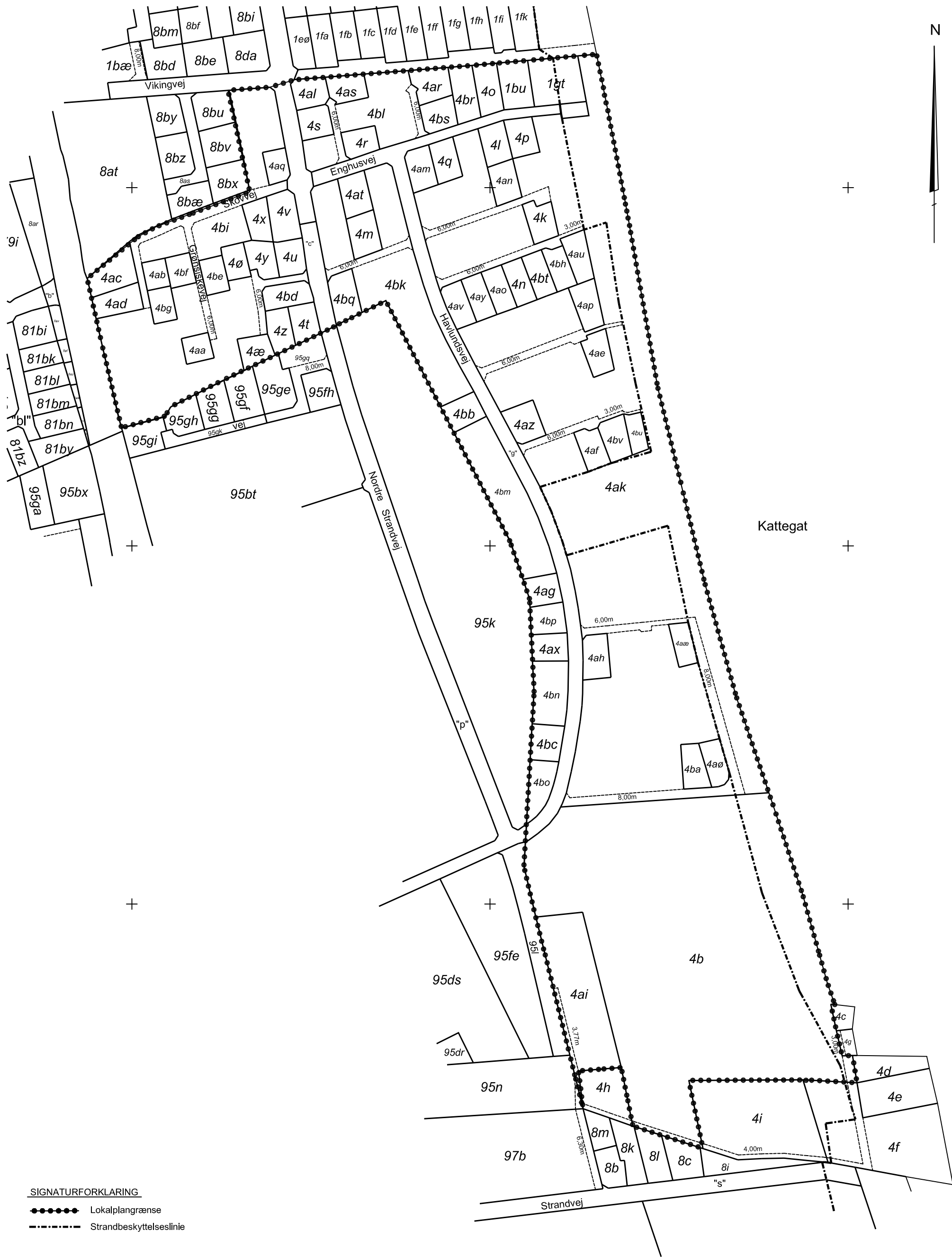


Erik Sørensen
Borgmester

/



Jane Wiis
Kommunaldirektør



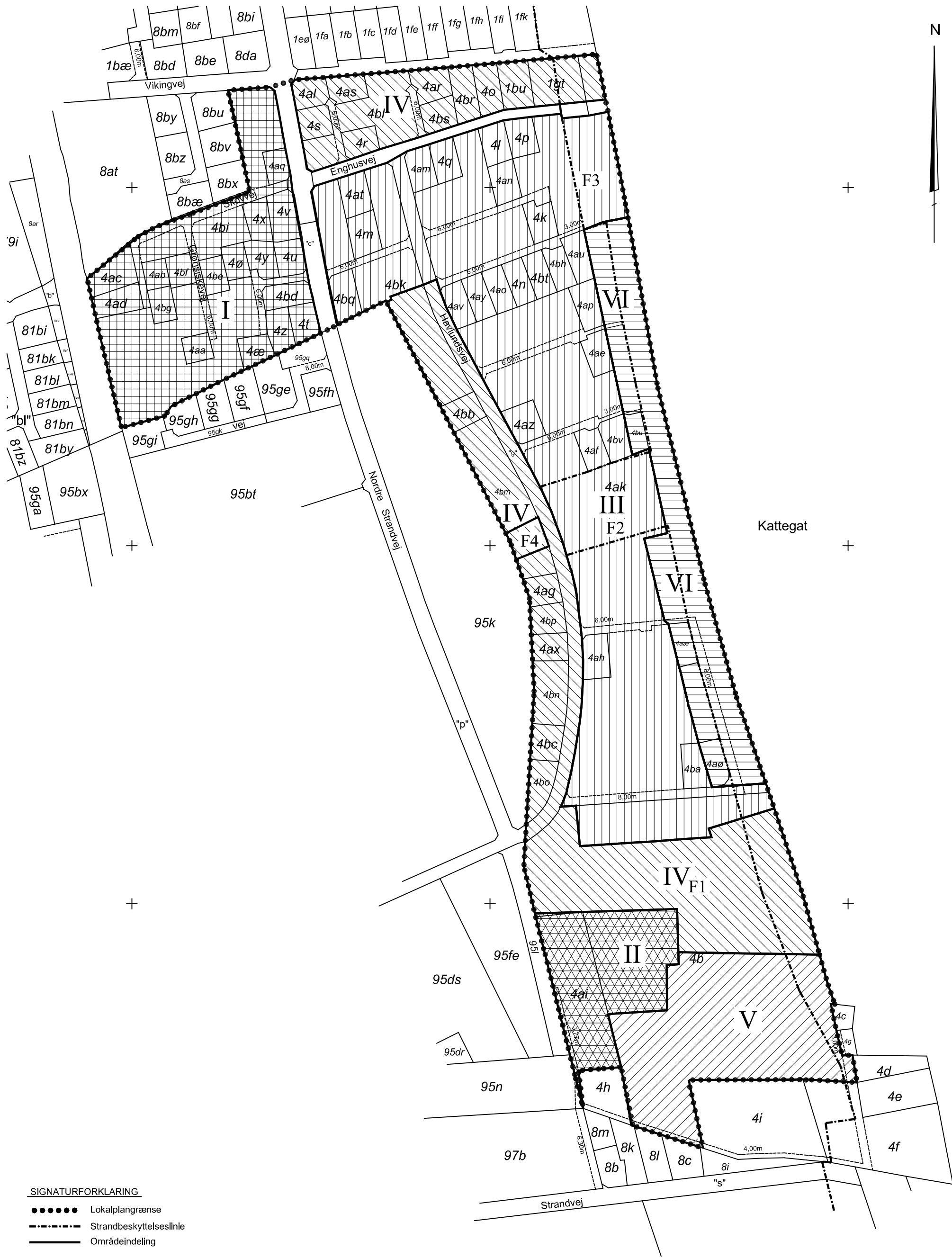
SIGNATURFORKLARING
 ●●●●●● Lokalplangrænse
 - - - - - Strandbeskyttelseslinie

LANDINSPEKTØRFIRMAET
Nellemann & Bjørnkjær STATIONSVEJ 8 • 9330 DRONNINGLUND • TLF. 98 84 19 22 • FAX 98 84 17 19 • E-mail: droninglund@nb.dk

KORTBILAG 1 - Matrikulære forhold
Matr. nr. 4ak og 4b SÆBYGÅRD Hdg., Volstrup
 Udfærdiget i anledning af udarbejdelse af lokalplan
 SÆBY KOMMUNE
 Nordjyllands amt

Koordsys:GI sys. 1934
 Fil: kortbilag1.dwg

LANDINSPEKTØR
 tegn. FEK/KK dato 05.10.06 suppl. 24.10.06 mål 1:3000 sag 83712



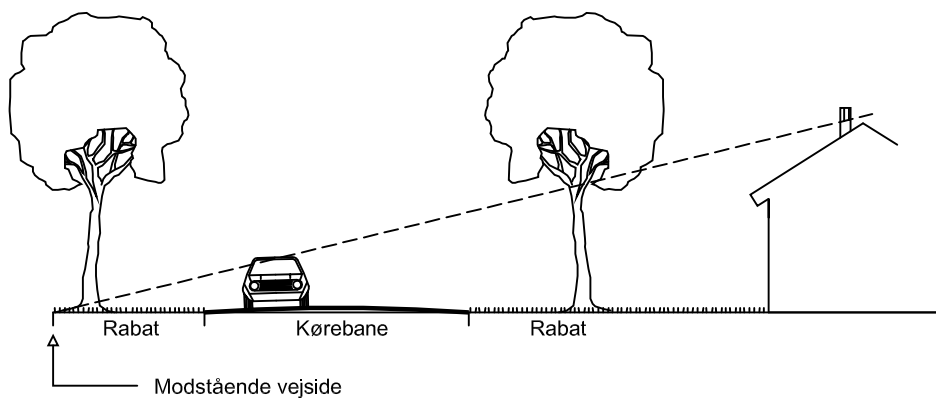
- SIGNATURFORKLARING**
- Lokalplangrænse
 - - - - - Strandbeskyttelseslinje
 - — — — — Områdeindeling

LANDINSPEKTØRFIRMAET
Nellemann & Bjørnkjær STATIONSVEJ 8 • 9330 DRONNINGLUND • TLF. 98 84 19 22 • FAX 98 84 17 19 • E-mail: droninglund@nb.dk

KORTBILAG 2 - Områdeindeling
 Matr. nr. 4ak og 4b SÆBYGÅRD Hdg., Volstrup
 Udfærdiget i anledning af udarbejdelse af lokalplan
 SÆBY KOMMUNE
 Nordjyllands amt

Koordsys:GI sys. 1934
 Fil: kortbilag2.dwg

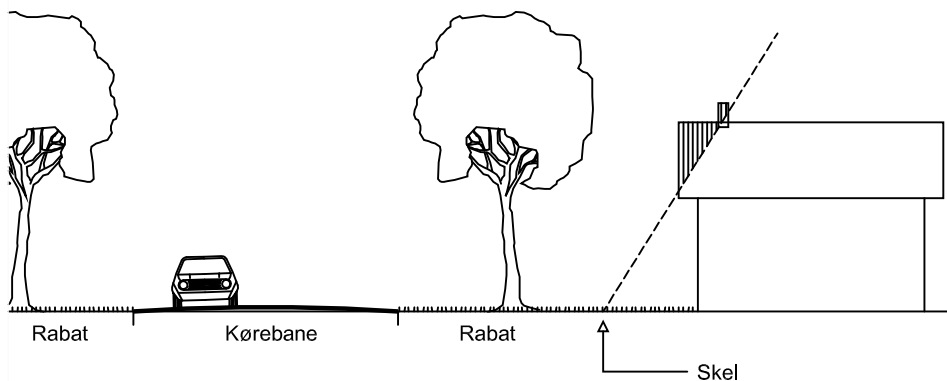
Tegning 1



Gældende: 01.10.2001

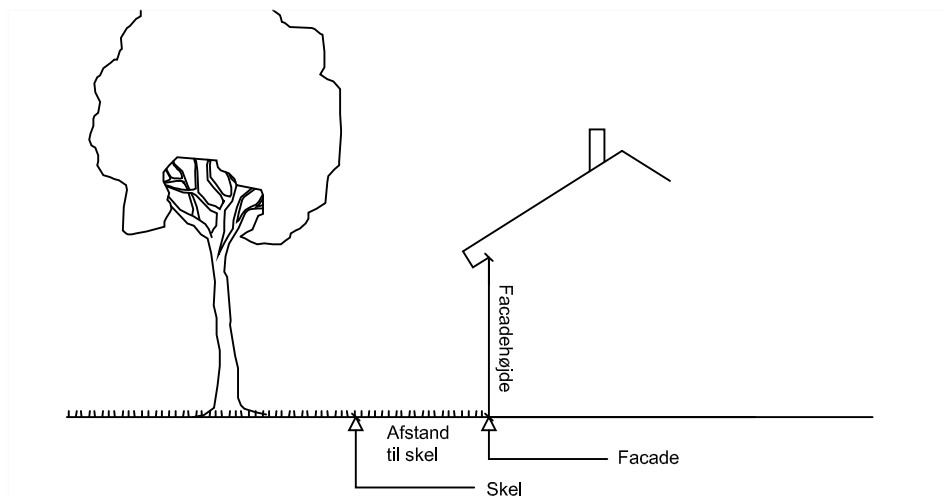
(2.8.1): Tegning 1: Skråt højdegrænseplan, modstående vejside. Højden mod vej er 0,4 x afstanden til den modstående vejside.

Tegning 2



Tegning 2: Skråt højdegrænseplan, naboskel. Højden mod nabo eller sti må maksimalt være 1,4 x afstanden til skellet. I begge tilfælde kan gavlen og en mindre del af tagfladen samt visse mindre bygningsdele dog føres op over højdegrænseplanet.

Tegning 3



Tegning 3: Facadehøjden = afstanden fra terræn til det punkt hvor tag og ydervæg mødes. Afstand til skel måles fra facaden vandret til skel.

LANDINSPEKTØRFIRMAET

Nellemann & Bjørnkjær

STATIONSVEJ 8 • 9330 DRONNINGLUND • TLF. 98 84 19 22 • FAX 98 84 17 19 • E-mail: dronninglund@nb.dk

KORTBILAG 4 - Bebyggelsens højde og afstand i forhold til vej, naboskel og sti

Matr. nr. 4ak og 4b SÆBYGÅRD Hdg., Volstrup

Udfærdiget i anledning af udarbejdelse af lokalplan

SÆBY KOMMUNE

Nordjyllands amt

LANDINSPEKTØR

Fil: kortbilag4.dwg

tegn. KK/KBS

dato 05.10.06

suppl.

mål

sag 83712



FREDERIKSHAVN



Frederikshavn Kommune

Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

Tel.: +45 98 45 50 00

post@frederikshavn.dk
www.frederikshavn.dk