

Lokalplan Tillæg nr. 1 FRE.B.13.10.02 Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	3
Baggrund og formål	4
Området	5
Lokalplanens indhold	10
Anden planlægning	12
Anden lovgivning	19
Forsyning	26
Servitutter	28
Retsvirkninger	31
Bestemmelser	32
1. Formål	33
2. Område- og zonestatus	34
3. Arealanvendelse	35
4. Udstykning	37
5. Bebyggelsens omfang og placering	39
6. Bebyggelsens udseende	44
7. Ubebyggede arealer	47
8. Veje, stier og parkering	51
9. Tekniske anlæg	54
10. Grundejerforening	56
11. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug	57
12. Lokalplan og byplanvedtægt	58
13. Tilladelser fra andre myndigheder	59
14. Servitutter	60
Kort og bilag	61
Kortbilag A - Lokalplanens afgrænsning	62
Kortbilag B - Delområder og anvendelse	63
Kortbilag C - Veje og stier	64
Kortbilag D - Grøn struktur	65
Kortbilag E - Udstykninger	66
Kortbilag F - Alternative udstykninger	67
Kortbilag G - Illustrationsplan	68
Kortbilag H - Byggefelter	69

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri.

Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit 15 Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplantillægget og hensigten med lokalplantillæggets hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplantillægget og lokalplantillæggets virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplantillæggets forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplantillæggets redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplantillæggets udarbejdelse.

Baggrund og formål

Lokalplanen er et tillæg til den eksisterende lokalplan FRE.B.13.10.02 "Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn". I forbindelse med detailprojekteringen af byggemodningen har det vist sig, at det er nødvendigt at ændre vejforløbet af vej L-M inden for lokalplanens delområde III (Åshusene) pga. jordforholdene og de særlige terrænforhold i området. Et ændret vejforløb medfører konsekvensrettelser af bebyggelsesplanen, herunder justering af delområdeafgrænsningen mellem delområde III og VI samt mindre justeringer af byggefelter og topkoter for to grunde.

Ændringen af vejforløbet har desuden givet anledning til, at bygherre ønsker mulighed for at tilføje yderligere en byggegrund ved Åshusene.

Desuden gives der med lokalplantillægget mulighed for, at flytte vendepladsen inden for delområde III længere mod nord. I forlængelse af vendeplads udlægges vej, der kan vejbetjene de tre byggegrunde, der er muligt inden for matr. nr. 3a Den mellemste Del, Flade.

Pga. etapeopdelingen ved byggemodningen har det vist sig, at det vil være hensigtsmæssigt at regnvandet fra delområde III ledes i ledning mod øst til delområde II, fremfor som angivet i lokalplan FRE.B.13.10.02 mod nord til delområde IV.

Frederikshavn Kommune har modtaget de første henvendelser fra borgere, der er interesseret i at købe en byggegrund i området. Borgere ønsker mulighed for, at der inden for lokalplanens delområde II kan opføres ny bebyggelse med tagbeklædning i betontagsten. Lokalplan FRE.B.13.10.02 giver alene mulighed for, at ny bebyggelse i delområde II må opføres med tagbeklædning i matte tegl i rød, gul eller sort, naturskifer eller sort tagpap med listebeklædning. Med lokalplantillægget gives mulighed for, at der også kan anvendes betontagsten inden for delområde I, II, IV og V.

Lokalplantillægget optager alene bestemmelser, der vedrører ovenstående ændringer. Ændringerne omfatter primært ændringer af kortbilag og kun få bestemmelser ændres med dette lokalplantillæg. Alle øvrige bestemmelser reguleres i lokalplan FRE.B.13.10.02, som stadig er gældende.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Frederikshavn by. Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr. nr. 3d, 3am, 3a, 3e og vejlitra "f" samt del af 3an og del af 5bn, alle Den mellemste Del, Flade. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 27 ha.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Planområdet er beliggende mellem boligområderne ved Odinsvej mod øst og Østeråsene mod vest. Mod nordvest afgrænses lokalplanområdet af Øster Dal Vej og mod nordøst af Købstrupvej. Mod sydvest grænser området op til et større skovareal ved Lykkensminde, mens området mod sydøst afgrænses af vandløbet Båder Bæk og den grønne, rekreative kile, der løber langs vandløbet.

Lokalplanområdet gennemskæres af grusvejen Købstrupvej, der bl.a. vejbetjener Købstrupgård beliggende inden for planområdet mod syd. Grusvejen er udpeget som en del af en overordnet regional og rekreativ cykel- og riderute. Det forventes, at Købstrupvej

nedklassificeres fra privat fællesvej til privat fællesti ved udbygning af boligområdet.



Ovenfor ses del af rideruten, der løber langs med Købstrupvej og på tværs af området til Skicentervej.

Planområdet fremstår med forskellige landskabelige kvaliteter, som kan skabe variation og være med til at brande de enkelte mindre boligenklaver. Området fremstår landskabeligt af "Bakken" - den sydvestlige og højtbeliggende del af området og "Fladen" - den nordlige og

østlige lavtbeliggende del af området. Områderne er væsentlige forskellige i deres udtryk og det forventes, at områderne vil tiltrække hver deres målgruppe, hvilket understreges i de muligheder og begrænsninger, som der gives med lokalplan FRE.B.13.10.02.

Terrænet stiger kraftigt i sydlig retning og langs med Østeråsene. Fra Øster Dal Vej til lokalplanområdets sydvestligste hjørne stiger terrænet med ca. 40 m fra ca. kote 38 til ca. kote 78. Terrænet er både områdets største kvalitet og største udfordring. Ambitionen er - over en årrække - at omdanne området til et boligområde med stærke rekreative og landskabelige kvaliteter. Fra toppen af bakken tager Frederikshavn sig allerbedst ud. Herfra er der udsigt ud over landskabet, byen og havet mod nord og øst, og mod syd og vest er der udsigt mod større skovarealer.



Fra bakkeskrænten er der et flot kik i nordlig og nordøstlig retning ud mod det åbne landskab og kystlandskabet.

Den laveste del af "Bakken" bærer præg af, at arealet har fået lov til at henligge uforstyrret og fremstår med vildtvoksende buskads og høje græsser. På dele af arealet ligger der overskudsjord i bunker fra tidligere byggemodning af området ved Østeråsene. Imellem krat og græsser står der orkideer og andre engplanter langs vandløbet, der løber i øst-vestlig retning igennem området. Kun dele af vandløbet er åbent, mens større strækninger af vandløbet er rørlagt. De åbne strækninger trænger til vedligeholdelse. Den højstbeliggende del af bakken, store dele af arealet længst mod syd, fremstår som beskyttet overdrev i form af forskellige overdrevsarter.

Skicentervej mod nordvest, der blev anlagt i ca. 2004 i forbindelse med planer om at udvikle området til et rekreativt område med skicenter, adskiller "Bakken" fra det øvrige forholdsvis flade landskab, "Fladen".

For foden af bakken ligger det flade landskab, der standser ved byens rand i øst og sydøst, hvor læhegn og Båder Bæk danner en klar landskabelig grænse. Terrænet falder dog en smule i nordøstlig retning fra ca. kote 37 ved Købstrupvej til ca. kote 30 ved Odinsvej.

Den grønne kile langs Båder Bæk ses som et potentiale, der kan bidrage til områdets grønne struktur og samtidig give mulighed for, at det nye område kan kobles på den grønne struktur, der løber videre ind mod Frederikshavn by i østlig retning. I sammenhæng med Båder Bæk er der mod sydøst - ud til Odinsvej, indrettet en mindre sø. De lavere liggende arealer - "Fladen" fremstår ved lokalplanens udarbejdelse som dyrkede landbrugsjorder med forskellige afgrøder. Langs Odinsvej findes et eksisterende læbælte bestående af højere nåletræer.

Arealerne, der indgår i lokalplanområdet, fremstår stort set ubebygget. Ud til Østeråsene mod vest ligger dog en mindre bygning, der rummer en højdebeholder og pumpestation med tilhørende vandforsyningsledning, der løber i nordøstlig retning igennem lokalplanområdet, hvilket har haft indflydelse på arealets disponering. Adgang til anlægget sker via Østeråsene. Der findes også i området mod syd rester af militære anlæg fra 2. verdenskrig i form af blandt andet kanonstillinger. I den sydlige del af området ligger Købstrupgård som et fire-længet gårdanlæg, der er placeret helt ud til Købstrupvej. Stald- og udhusbygningerne er adskilt fra stuehuset.

Omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Frederikshavn - i udkanten af Frederikshavn og på "bagsiden" af erhvervsområder og lukkede boligområder. Mod vest grænser lokalplanområdet op til boligområderne Østeråsene og Vesteråsene, der har vejadgang via Øster Dal Vej. Øster Dal Vej, der er forbundet med Suderbovej, skal på sigt vejbetjene nyt boligområde ved Flade Kirkevej, hvor der netop pågår en planlægning. Byggemodningen af boligområderne Østeråsene og Vesteråsene blev påbegyndt omkring 2004. I dag fremstår boligområderne stort set udbygget og kun nogle få grunde står tomme. I boligområdet ved Østeråsene er der også etableret en børnehave, der forsyner lokalområdet.

Mod øst og sydøst grænser planområdet op til et større boligområde langs Odinsvej. Området blev udviklet og byggemodnet midt i 1980'erne. Den grønne kile langs Båder Bæk er trukket ind imellem bebyggelsen og skaber en grøn forbindelse i østlig retning ned mod byen.

Nord for lokalplanområdet grænser området op til det åbne land og længere mod nord løber Hjørringvej. Nordøst for området ligger erhvervsområdet langs Suderbovej. Mod syd grænser området op til større sammenhængende skovarealer, der danner en grøn kile ned mod boligområdet ved Tøttenborgvej.



Boligbebyggelse i området ved Østeråsene umiddelbart vest for lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 foretages der alene mindre ændringer af eksisterende lokalplan. Ændringerne er afstedkommet af behov for at ændre vejforløbet af vejen L-M inden for lokalplanens delområde III.

Områdets anvendelse fastholdes til boligformål - herunder mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse opdelt på delområder.

Delområdeafgrænsning

Som konsekvens af ændret vejforløb foretages der en mindre justering af delområdeafgrænsningen mellem delområde III og delområde VI mod øst.

Udstykning, delområde III

Med lokalplantillægget gives mulighed for en ekstra grund til åben-lav boligbebyggelse på matr. nr. 3d/3am Den mellemste Del, Flade, mod sydvest inden for delområde III.

Bebyggelsens placering, delområde III

For den ekstra byggegrund fastlægges et byggefelt med maks. topkote.

Desuden ændres som konsekvens af ændret vejforløb byggefelternes placering for den nordøstligste grund på matr. nr. 3d/3am Den mellemste Del, Flade samt for den nordøstligste grund på matr. nr. 3a Den mellemste Del, Flade, begge inden for delområde III. Ændret vejforløb giver anledning til at foretage en mindre justering af den fastsatte maks. topkote for byggefelt på den nordøstligste grund på matr. nr. 3d/3am Den mellemste Del, Flade (fra 57,2 til 57,7) samt for byggefeltet mod sydøst på matr. nr. 3a samme ejerlav (fra 50,0 til 51,2).

Ved disponering og indretning af området er der lagt vægt på at friholde udsigtskiler for bebyggelse. Et af principperne i lokalplan FRE.B.13.10.02 er således at sikre udsigtskiler imellem bebyggelsen. Inden for delområde III er der udlagt byggefelter for den enkelte boliggrund. Byggefelterne er fastlagt forskudt for hinanden for at sikre udsigtsmuligheder for alle, og for at bebyggelsen placeres harmonisk på bakkeskråningen. Det vurderes, at den foreslåede mindre ændring af vejforløb, justering af byggefelter for to grunde samt en ekstra grund, ikke tilsidesætter hensynet om udsigt for alle grunde. Den tilføjede boliggrund vil have udsigt i østlig retning. Desuden vurderes, at ændringen ikke har betydning for oplevelsen af bebyggelsen set fra fladen.

Bebyggelsens udseende, delområde I, II, IV og V

Lokalplan FRE.B.13.10.02 giver alene mulighed for, at ny bebyggelse må opføres med tagbeklædning i matte tegl i rød, gul eller sort, naturskifer eller sort tagpap med listebeklædning. Med nærværende lokalplantillæg gives mulighed for, at ny bebyggelse inden for lokalplanens delområde I, II, IV og V også kan opføres med tagbeklædning i

betontagsten i samme farvevalg. Det vurderes, at ændringen er uden betydning, da tagbeklædning i betontagsten ikke adskiller sig væsentligt i det arkitektoniske udtryk ift. matte tegl.

Veje og stier, delområde III og VI

Med lokalplantillægget ændres vejforløbet af vej L-M inden for lokalplanens delområde III (Åshusene) således, at vejen mod øst flyttes en smule mod nord. Vendepladsen rykkes ligeledes en smule længere mod nord, dog stadig beliggende på matr. nr. 3a Den mellemste Del, Flade. I forlængelse af vendepladsen udlægges vej til betjening af boliggrunde på matr. nr. 3a Den mellemste Del, Flade. Denne del af vejen skal først være anlagt, inden ny boligbebyggelse på matr. nr. 3a tages i brug.

Idet lokalplantillægget giver mulighed for en ekstra byggegrund inden for delområde III, er det nødvendigt at ændre stiforløbet fra Åshusene til bunker. Stiforløbet ændres fra en stiforbindelse fra den østlige del af vejen og op mod bunkeren, til et stiforløb fra den vestlige del af vejløbet i sydlig retning op mod bunkeren.

Regnvandshåndtering

Eksisterende lokalplan angiver, at regnvandet fra delområde III skal ledes mod nord til delområde IV. Pga. etapeopdeling ved byggemodningen har det vist sig, at det vil være mere hensigtsmæssigt, at regnvandet fra delområde III ledes i ledning mod øst til delområde II.

Anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Miljøvurdering

"Lov om Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

Lokalplantillægget er omfattet af Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, hvor Frederikshavn Kommune skal gennemføre en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering, hvis det vurderes, at planens gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet. For at danne et overblik over, om lokalplantillægget kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da lokalplantillægget fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og da lokalplantillægget alene indeholder mindre ændringer i forhold til eksisterende lokalplan FRE.B.13.10.02, og i øvrigt ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Dette begrundes med, at ingen af de undersøgte miljøforhold vurderes at blive væsentligt påvirket af forslaget.

Med lokalplantillægget foretages der alene mindre og ubetydelige ændringer i forhold til gældende planlægning for området. Med lokalplantillægget fastholdes områdets anvendelse til boligformål og der ændres ikke på områdets struktur.

Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

VVM

I Bekendtgørelsen om VVM: "Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

På nuværende tidspunkt omfatter planen ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor er der ikke udarbejdet en VVM-screening eller en VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

EF-Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Frederikshavn Kommune udførte ifm. udarbejdelse af lokalplan FRE.B.13.10.02 en væsentlighedsvurdering og det vurderes,

at planen ikke vil påvirke hverken Natura 2000-områder end bilag IV-arter. Med nærværende lokalplantillæg ændres der ikke på forhold, der har betydning for arterne og deres naturlige fourageringsrute.

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

EU's fuglebeskyttelsesdirektiv og habitatdirektiv pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske. Det sker ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Der gælder særlige regler for disse internationale beskyttelsesområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Nærmeste Natura 2000-område "Bangsbo Ådal og omliggende overdrevsområder" ligger ca. 2,5 km sydvest for lokalplanområdet og er udpeget som habitatområde. Det vurderes, at de aktiviteter, lokalplantillægget muliggør ikke vil få mærkbar indvirkning på naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området, dels på grund af afstanden og dels på grund af lokalplanområdets beliggenhed nedstrøms habitatområdet.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til 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 arterne.

Lokalplanområdet ligger inden for udbredelsesområdet for flere arter listet på Bilag IV, herunder flere flagermusarter, odder, markfirben og spidssnudet frø. Langs vandløbet midt på matr. nr. 3d Den mellemste Del, Flade, er der registreret purpur-gøgeurt (orkide), der er fredet. Ved disponering af arealet er der taget hensyn til orkideerne, idet lokalplan FRE.B.13.10.02 udlægger en bræmme langs vandløbet og bestemmer, at denne skal friholdes for bebyggelse og udlægges som en del af de fælles grønne friarealer. Således sikres, at orkideerne kan bevares. Med lokalplantillægget ændres ikke på disse forhold.

Flagermus fouragerer i området og overvintre ved bunkers i og omkring området. Flagermusene har deres naturlige rute mellem skovområderne ved Lykkensminde mod syd og Knivholt området mod nord. Der gives alene mulighed for opførelse af lavere bebyggelse i området, der skal indpasses i det kuperede landskab. Arealerne langs Østeråsene mod vest og et areal centralt i området ved Købstrupvej udlægges til fælles grønne friarealer. De

fælles friarealer skal fremstå som lysåben natur med høje græsser, spredte træer og buske og område med tættere beplantning med skovlignende karakter. Der indrettes nyt regnvandsbassin mod nordøst. Rørlagte vandløb i området kan genåbnes, men det stilles ikke som et krav. Det vurderes, at planlægningen ikke vil påvirke bilag IV-arter og deres flyveruter væsentligt. Fælles friarealer med høje græsser og vådområder, kan være med til at forbedre levevilkårene for flagermusene. Med lokalplantillægget ændres der ikke på disse forhold.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Kommuneplanens retningslinjer

Byudvikling

For at understøtte de eksisterende byer skal ny byudvikling foregå i kommunens hovedbyer og lokalbyer i byzone. Frederikshavn er udpeget som hovedby. Ny byudvikling skal ske i tilknytning til eksisterende byer og efter princippet indefra- og ud og skal ske gennem udlæg af arealer til boligformål, erhvervsformål, centerformål mv.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til boligformål, dog med mulighed for indretning af mindre institutioner i form af børnehave, vuggestue, plejehjem o. lign. i den nordøstligste del af området (den del af området, der ligger inden for rammeområde FRE.B.13.15). Byudviklingen af området sker i direkte tilknytning til eksisterende by og planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjen om byudvikling.

Detailhandel

Den nordlige del af lokalplanområdet (den del af området, der ligger inden for rammeområde FRE.B.13.15 "Øster Dal Vej, Øst") ligger inden for område, der i kommuneplanens detailhandelsstruktur er udpeget som "Lokalcenter Skicentervej". Der må ifølge kommuneplanens retningslinje 6.1 etableres dagligvarebutikker med en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m². Ifølge retningslinje 6.6 må der i lokalcenteret indrettes dagligvarebutikker med et samlet butiksareal på 3.000 m².

Kun en del af arealet, der er udlagt til detailhandel, inddrages i lokalplan FRE.B.13.10.02 og nærværende lokalplantillæg. Der gives ikke mulighed for opførelse af butikker inden for lokalplanområdet, men muligheden for indretning af dagligvarebutikker fastholdes inden for rammeområdet. Der ændres ikke herpå med lokalplantillægget.

Lavbundsareal

Mod sydøst, langs Båder Bæk og eksisterende regnvandssø, er et mindre areal udpeget som lavbundsareal, jf. kommuneplanens retningslinje 16.1. Formålet med retningslinjen er at sikre, at der ved byggeri og anlæg i området tages højde for en vandstandsstigning i området, hvor en genopretning af vådområder kan blive aktuel.

Med planlægningen for Flade Bakker tages højde for udpegningen, idet arealet langs Båder Bæk skal friholdes for bebyggelse og arealet udlægges i lokalplanen som en del af områdets fælles grønne, friarealer. Der ændres ikke herpå med lokalplantillægget.



På oversigtskortet vises lokalplanområdets afgrænsning med skravering. Arealet vist med grøn farve mod sydøst ved Båder Bæk er udpeget som lavbundsareal.

Særligt værdifulde landskaber

Den sydvestlige del af området ligger inden for et større område, som er udpeget som særligt værdifuldt landskab. Indenfor de særligt værdifulde landskaber skal egnskarakteristiske landskabstræk så vidt muligt bevares og områderne skal friholdes for opførelse af større byggeri, veje og tekniske anlæg.

Lokalplanområdet udnyttes ekstensiv og disponeres med store fælles grønne friarealer. De dele af området, der er registreret som beskyttet overdrev iht. naturbeskyttelseslovens § 3, skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Læs mere i afsnittet "Anden lovgivning". I planlægningen lægges der stor vægt på, at ny bebyggelse indpasses i det særlige, kuperede landskab. Der stilles desuden i planlægningen krav til terrænregulering, der skal sikre, at der ikke foretages for voldsom terrænbearbejdning og det oprindelig kuperede landskab kan opretholdes. Det vurderes, at planlægning for området tilgodeser de hensyn, der skal varetages med kommuneplanens retningslinje.



Udpegningen af særligt værdifulde landskaber, som på kortet oven for er vist med grøn farve, berører den sydvestlige del af lokalplanområdet.

Støjkonsekvensområde

Mod nordvest ligger en mindre del af lokalplanområdet inden for støjkonsekvenszonen omkring skydebanen, som ligger nordvest for lokalplanområdet. I 2015 blev der i forbindelse med udarbejdelse af et tillæg til skydebanens miljøgodkendelse fra 1999 udarbejdet støjberegninger, der viste, at støjkonsekvenszonen har en anden ustrækning og ikke berører lokalplanområdet.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde FRE.B.13.15 - "Øster Dal Vej, Øst", rammeområde FRE.BF.13.10 - "Østre Dalvej" og rammeområde FRE.B.13.05 - "Flade Bakker".

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan FRE.B.13.10.02.

Med den endelige vedtagelse af dette lokalplantillæg er eksisterende lokalplan FRE.B.13.10.02 fortsat gældende.

De kystnære dele af byzonen

Kystnærhedszonen er en 3 km bred bræmme langs landets kyster, - for Frederikshavn Kommunes vedkommende Kattegat og Skagerak/Tannisbugten.

Lokalplanområdet ligger i sin helhed i byzone og inden for kystnærhedszonen i en afstand af godt 2 km fra kysten.

Af Planlovens § 16, stk. 5 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Med lokalplan FRE.B.13.10.02 udlægges arealerne til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Byudviklingen sker i direkte tilknytning til Frederikshavn by og bag byen i forhold til kysten. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ny bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Dog gives der mulighed for opførelse af ny bebyggelse med en bygningshøjde på op til 10,5 m i den sydvestligste del af området, hvor terrænet fremstår mest kuperet. Dette for at sikre, at ny bebyggelse kan indpasses i det stejle terræn, uden der skal foretages for meget terrænbearbejdning. Krav til bebyggelsesprocent og maksimale bygningshøjder er tilpasset det foranliggende og omkringliggende byggeri og ny bebyggelse i området vil derfor ikke afvige væsentligt i volumen og højde fra de eksisterende boligbebyggelser i nærområdet. Med lokalplantillægget ændres der ikke på bestemmelser om bebyggelsesprocent og maksimale bygningshøjder.

Det vurderes, at den nye bebyggelse ikke vil opleves set fra kysten. Dels pga. afstanden og dels da bebyggelsen vil være skjult bag den eksisterende og mere tætte by. Det skal dog bemærkes, at dele af lokalplanområdet ligger højt i landskabet. Men det vurderes trods alt, dels pga. afstanden til kysten og dels pga. lokalplanens krav om at ny bebyggelse skal indpasses i landskabet, at bebyggelsen ikke vil fremtræde særlig synlig i landskabet. Det vurderes, at realisering af planen ikke vil medføre nogen væsentlig påvirkning på kystlandskabet.

Klimatilpasningsplan

I forbindelse med udarbejdelse af Klimatilpasningsplan 2015 for Frederikshavn Kommune er der lavet en kortlægning af risiko for oversvømmelser. Risikokortlægningen er foretaget på et overordnet niveau og skal betragtes som vejledende.

Risikokortlægningen har baggrund i sårbarhedskortlægningen og en værdikortlægning. Risikokortlægningen sammenholder sandsynligheden for oversvømmelser med de værdier, der kan gå tabt i de enkelte områder.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for klimatilpasningsplanens risikokort. Klimatilpasningsplanen indeholder også en klimatilpasningsopmærksomhedszone, beliggende langs kysten. Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for klimatilpasningsopmærksomhedszonen.

Det vurderes, at der ikke er særlig risiko for oversvømmelser af arealer, der er omfattet af lokalplanens område.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

Veje

Anlæg af nye veje, som har væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, kræver godkendelse af Kommunalbestyrelsen med samtykke fra politiet (færdselslovens § 100).

Vejadgang

Den østlige og sydøstlige del af lokalplanområdet (delområde II) skal vejbetjenes fra kommunevejen Odinsvej, mens den nordlige og nordvestlige del af området (delområde I, IV og V) skal vejbetjenes fra Øster Dal Vej. Den sydvestlige del af lokalplanområdet (delområde III) skal vejbetjenes fra den private fællesvej Østeråsene, hvilket er i overensstemmelse med de intentioner, der ligger bag kommuneplanramme FRE.BF.13.10 for "Østre Dalvej".

Nedklassificering af Købstrupvej til sti

Igennem lokalplanområdet løber grusvejen Købstrupvej, der vejbetjener bl.a. Købstrupgård, beliggende i den sydlige del af lokalplanområdet samt området ved Lykkensminde. Desuden har Forsvaret en færdselsret, tinglyst den 11.11.1970, ad Købstrupvej og på matr. nr. 3a den mellemste Del, Flade, for militært anlæg på matr.nr. 53a Den vestlige Del, Flade.

Af Købstrupvej forløber national cykelrute nr. 5 "Østkyststruten" og regional riderute i Vendsyssel.

Med lokalplanen udlægges centralt i området - og på tværs af Købstrupvej, et større fælles grønt friareal for boligområdet. For at sikre en større sammenhæng mellem de forskellige boligenklaver og for at undgå, at Købstrupvej skal komme til at virke som en barriere igennem området, forventes Købstrupvej nedklassificeret fra privat fællesvej til privat fællessti. Forsvaret har meddelt Frederikshavns Kommune, at de ikke ønsker at opretholde deres færdselsret ad Købstrupvej, hvis vejen nedklassificeres.

Lokalplanen giver mulighed for, at matr. nr. 3a den mellemste Del, Flade kan udstykkes til tre boliggrunde, hvortil der sikres vejadgang fra nord via ny boligvej gennem delområde III.

Lykkensminde vil som i dag have adgang via Købstrupvej fra syd og Baldersvej fra Suderbovej.

Nedklassificering af Købstrupvej til privat fællessti vil ske i medfør af lov om private fællesveje § 57, stk. 2.

Nedlægning af udlagt vej i matriklen

På matr. nr. 3a Den mellemste Del, Flade, nedlægges Forsvarets færdselsret for at give mulighed for udstykning af tre nye boliggrunde på matr. nr. 3a.

Forsvarets færdselsret er ikke at se "i marken" ved gennemgang af luftfoto seneste 10 år. Frederikshavn Kommune har desuden været i dialog med Forsvaret, som oplyser, at man ikke gør brug af pågældende færdselsret, men kommer til Forsvarets anlæg fra Flade Kirkevej.

Idet Forsvarets tinglyste færdselsret ikke har været ibrugtaget inden for hævdstid, jf. historiske luftfoto fra 1979 og tidligere, og da adgang til Forsvarets anlæg på matr. nr. 53a Den vestlige Del, Flade, altid - også før 1970, har foregået via Flade Kirkevej, kan vejen slettes i matrikelkortet i forbindelse med den matrikulære sag iht. Bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 7.

Aflysning af servitutten, der omhandler færdselsretten, kan aflyses sideløbende med gennemførelse af den matrikulære sag.

Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3

Beskyttet overdrev

Den sydvestlige del af lokalplanområdet er udpeget som beskyttet overdrev efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Det beskyttede overdrevsareal er vist med placering og udstrækning, der er registreret på tidspunktet for udarbejdelse af lokalplan FRE.B.13.10.02. Se kortbilag D. Da arealer kan vokse sig ind og ud af beskyttelsen, vil det uanset afgrænsningen på kortet, være de arealer, der på tidspunktet for opførelse af byggeri og anlæg, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Naturbeskyttelsesloven har til formål at værne om naturen med dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige og kulturhistoriske værdier. Forskellige udpegede naturarealer er jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttet mod tilstandsændringer. Der må som udgangspunkt ikke foretages ændringer eller indgreb i det § 3 beskyttede område.

Med lokalplanen udlægges den nordlige del af arealet, der er omfattet af § 3 udpegningen, som en del af boligområdets fælles, grønne friarealer. Det er et ønske, at give mulighed for etablering af trampestier igennem de fælles, grønne friarealer, så det i højere grad bliver anvendeligt for områdets beboere. Dette vil dog kræve en særskilt tilladelse fra Frederikshavn Kommune. Der kan alene meddeles dispensation til etablering af sti igennem det beskyttede overdrevsareal, hvis det sikres, at naturtypen og de tilhørende dyr og planter ikke samlet set påvirkes negativt.

Afgræsning af arealet med et mindre antal heste kan bidrage til at fastholde og forbedre arealets tilstand som beskyttet overdrev. Dog må der jf. Husdyrbekendtgørelsens § 7 ikke etableres hestefolde i byzone og heller ikke i en afstand af 50 m fra byzone eller nærmeste

nabo. Kommunen kan dog dispensere fra Husdyrbekendtgørelsens § 7, stk. 3 efter en konkret vurdering. Hvis folden placeres under 50 m fra nærmeste nabo, kan der alene dispenseres, hvis naboen giver skriftligt samtykke hertil.

Beskyttet sø

Mod sydøst, delvist inden for lokalplanområdet, er registreret en mindre sø, der ligeledes er beskyttet mod tilstandsændringer iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Se kortbilag D. Søen ligger inden for området, der i lokalplan FRE.B.13.10.02 udlægges som en del af de fælles friarealer og der gives ikke mulighed for opførelse af ny bebyggelse i nærheden af søen. Med lokalplantillægget ændres der ikke på dette forhold.

Vandløb

Beskyttet vandløb

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod sydøst og delvist inden for lokalplanområdet løber vandløbet Båder Bæk, der er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Der henvises til kortbilag D. Vandløbet er et privat vandløb og ikke omfattet af noget vandløbsregulativ. For at sikre mulighed for at kunne komme til vandløbet og vedligeholde det, skal der friholdes en bræmme på 8 m langs vandløbet.

Arealerne langs vandløbet friholdes som en del af boligområdets fælles grønne friarealer og vandløbet vil bidrage med stor rekreativ værdi til området. Indenfor delområde II, længst mod syd, disponeres arealet med nye boliggrunde langs vandløbet. Dog er grundene trukket tilbage fra vandløbet og der friholdes en bræmme langs vandløbet på ca. 17 m for at sikre en åbenhed i området og omkring vandløbet.

Alle ændringer i offentlige og private vandløb kræver tilladelse efter Vandløbsloven.

Ligeledes vil etablering af krydsninger kræve en tilladelse og der kan forventes, at der vil stilles vilkår til anlægsarbejdet samt fremtidigt vedligeholdelse af vandløbet, hvilket skal sikre vandløbets afstrømning og miljø.

Igennem området løber flere rørlagte vandløb. Vandløbene i området kan genåbnes, hvis det er foreneligt med områdets disponering, men der stilles ikke med lokalplanen krav om genåbning af vandløbene. En genåbning af vandløbene kan bidrage positivt til områdets rekreative værdi og vil have en positiv påvirkning på vandløbets plante- og dyreliv samt kan forbedre levevilkårene for flagermus i området.

Arkæologi

Hvis der under anlægsarbejdet findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Vendsyssel Historiske Museum, jf. Museumslovens § 27.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Vendsyssel Historiske Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger,

komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Frederikshavn Kommune anmodede Vendsyssel Historiske Museum om arkivalsk kontrol af området i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan FRE.B.13.10.02. Museet vurderede, at der var stor sandsynlighed for at påtræffe fortidsminder i forbindelse med anlægsarbejder på arealerne. Museet gennemførte i foråret 2020 derfor arkæologiske forundersøgelser i lokalplanområdet på nær arealerne matr. nr. 3a Den mellemste del, Flade, delområde VI (arealerne der i lokalplan FRE.B.13.10.02 er udlagt til fælles friarealer) samt delområde I (Enghusene). Bygherre er i dialog med museet om undersøgelse af det areal (tidligere del af delområde VI), der nu inddrages til byggerund samt del af matr. nr. 3a Den mellemste del, Flade, hvor vendeplads etableres. Vendsyssel Historiske Museum har frigivet arealerne, som blev undersøgt i foråret 2020, til anlægsarbejde.

Skovbyggelinje

Købstrup Skov beliggende syd for lokalplanområdet er pålagt en 300 meter skovbyggelinje. Den sydlige del af lokalplanområdet berøres af skovbyggelinjen, jf. oversigtskortet nedenfor. Indenfor skovbyggelinjen må der som udgangspunkt ikke placeres bebyggelse såsom bygninger, skure, campingvogne og master, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. Den sydlige del af lokalplanområdet berøres af skovbyggelinjen.

Miljøstyrelsen har den 26. februar 2020 truffet afgørelse iht. naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 1, om at reducere skovbyggelinjen inden for lokalplan FRE.B.13.10.02's område. Skovbyggelinjen er inden for lokalplanområdet reduceret med en reduktion svarende til en afstand til skoven på mellem 40 m mod syd og op til 160 m mod vest.



Oversigtskortet viser med transparent grøn farve det areal, der ligger inden for skovbyggelinje. Den med orange transparent farve viser for hvilke arealer, skovbyggelinjen er ophævet. Lokalplanområdets afgrænsning er vist med hvid streg.

Fredskov

Lokalplanområdet grænser mod syd op til et fredsskowsareal, men berøres ikke af udpegningen.

Jordforurening

Lokalplanområdet ligger ikke inden for områdeklassificeringen og der er ikke kortlagt forurening i området iht. Lov om forurennet jord.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Frederikshavn Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

I henhold til Jordforureningslovens § 8 skal ejere eller brugere af forureningskortlagte arealer ansøge kommunen om tilladelse til ændring af arealanvendelsen til bl.a. boligformål, og i visse situationer også om tilladelse til påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder. Bortskaffelse af jord fra forureningskortlagte ejendomme skal endvidere anmeldes til Frederikshavn Kommune og godkendes inden transporten iværksættes.

Hvis man opfører en ny bolig, eller ændrer anvendelsen af et areal til bolig, skal ejer/bruger ifølge Jordforureningslovens § 72b sikre sig, at det øverste 50 cm's jordlag på de ubebyggede arealer ikke er forurenet, eller at der er varigt fast belægning. Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til Frederikshavn Kommune.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser og vandindvindingsoplande. Der er således ingen særlige begrænsninger for anvendelse af området ud fra hensyn til grundvandet.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier vil danne baggrund for sagsbehandlingen vedrørende aktiviteter i og uden for lokalplanområdet.

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. Planlovens § 15a.

Støj fra trafikken

Det skal sikres, at områdets boliger og udenomsarealer ikke belastes med et støjniveau fra de omkringliggende veje, der overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for "Støj fra veje", jf. vejledning nr. 4/2007 eller senere udgave. De vejledende grænseværdier for trafikstøj ved udendørs opholdsarealer er L_{den} 58 dB.

Det vurderes, at lokalplanområdet ikke vil belastes med støj fra trafikken på de omkringliggende veje pga. de begrænsede mængder af trafik.

Støj fra virksomheder

Støjbelastning fra virksomheder må ikke overstige de vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, som er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om "Ekstern Støj fra virksomheder", vejledning nr. 5/1984 eller senere udgave.

Nærmeste erhvervsområde er beliggende ved Suderbovej i en afstand af ca. 250 m fra lokalplanområdet. I området må der alene etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-3, jf. kommuneplanramme FRE.E.13.18. For virksomheder inden for miljøklasse 3 anbefales en afstand til nærmeste bolig på mindst 50 m. Det vurderes pga. afstanden, at lokalplanområdet ikke vil belastes med støj fra omkringliggende virksomheder.

Støj fra skydebane

Se afsnittet Kommuneplan.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Der er en række betingelser:

- Lokalplanen skal være offentlig bekendtgjort.
- Nødvendige tilladelser og dispensation til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler.
- Der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelsen.
- Ekspropriationen skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel.
- Skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som ønskes med ekspropriationen.
- For lokalplanen, hvortil forslag er offentliggjort efter 1. januar 2019, gælder, at kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation bortfalder, hvis beslutningen om ekspropriation ikke er truffet af kommunalbestyrelsen inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

For yderligere oplysninger henvises til "Vejledning om gældende ret om ekspropriation efter Planloven", Erhvervsstyrelsen.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i Vejlovens §§ 99-102. For yderligere oplysning om ekspropriationsproces henvises til Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejlovens regler.

Forsyning

Pga. etapeopdeling ved byggemodningen har det vist sig, at det vil være mere hensigtsmæssigt, at regnvandet fra delområde III ledes i ledning mod øst til delområde II. Der er derfor foretaget mindre ændringer i afsnittet "Håndtering af overfladevand".

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et område med kollektiv varmforsyning.

Den vestlige del af området forsynes med naturgas.

Den øvrige del af området, herunder den sydlige del samt arealerne mod øst og nord, forsynes med fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes den almene vandforsyning, Frederikshavn Vand A/S, i henhold til Frederikshavn Kommunes Vandforsyningsplan 2009-19.

Spildevand

Lokalplanområdet er kun delvist omfattet af Frederikshavn Kommunes spildevandsplan. En mindre del af lokalplanområdet mod syd er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der skal derfor sideløbende med lokalplanen laves et tillæg til spildevandsplanen.

Den vestlige del af lokalplanområdet ligger inden for kloakopland FJ07 og er separatkloakeret. Mens arealerne nord for Skicentervej og øst og syd for Købstrupvej er beliggende inden for kloakopland FJ19, der endnu ikke er kloakeret, men er planlagt separatkloakeret. Hermed menes, at regn- og spildevand afledes i hver sin ledning til det offentlige kloaksystem. Drænvand fra omfangsdræn omkring bygninger må afledes til regnvandssystemet, mens øvrigt drænvand ikke må afledes til det offentlige kloaksystem.

Købstrupvej er spildevandskloakeret.

Renovation

Området indgår i Frederikshavn Kommunes renovationsordning. Opbevaring, sortering og bortskaffelse af affald skal ske i henhold til gældende regulativ. Yderligere oplysninger kan findes på www.forsyningen.dk.

Håndtering af overfladevand

Regnvandet fra den vestlige del af området (delområde I, IV og V) skal ledes til eksisterende regnvandsbassin beliggende nord for Øster Dal Vej.

Regnvandet fra den østlige del af området (delområde II og delområde III) skal opsamles og ledes til regnvandsbassin, der skal anlægges i den nordøstlige del af lokalplanområdet, jf kortbilag D. Herfra skal regnvandet ledes videre til Lerbækken. Overfladevand må ikke ledes til Båder Bæk, idet vandløbet allerede ved lokalplanens udarbejdelse er overbelastet.

Forsyningen etablerer forsyningsledninger, anlægger regnvandsbassinet og drifter og vedligeholder anlæggene.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved uoverensstemmelse imellem lokalplanen og private byggeservitutter samt andre tilstandsservitutter, er lokalplanen gældende og servitutterne skal aflyses.

Ved lokalplantillæggets udarbejdelse er følgende servitutter lyst inden for lokalplanområdet:

25.09.1961-923149-80 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., vedrører matr. nre. 3d, 3e og 3am alle Den mellemste Del, Flade

Dokumentet omhandler el-jordkabel med deklarationsbælte på 2 m til hver side af kablet, hvor der ikke må plantes træer eller buske, grøftes eller nedgraves pæle eller andet i en større dybde end 0 cm fra jordoverfladen. Ledningen løber fra højdebeholderen på matr. nr. 3d i sydøstlig retning henover matr. nr. 3d og 3am til Købstrupvej.

Ved disponering af området, er der taget hensyn til ledningens placering. Ledningen skal respekteres eller omlægges.

21.12.1968-923152-80 Dok om forsynings-/afløbsledninger, boringer mv., vedrører matr. nr. 3d Den mellemste Del, Flade

Deklarationen omhandler landvæsenskommissionskendelse angående vandindvinding, herunder boringer, transformerhuse og vandledninger. Der gives ret til eftersyn, vedligehold og rep. Vandledningen, der løber igennem lokalplanområdet fra højdebeholder og i nordøstlig retning er pålagt et deklarationsbælte på 2 m til hver side af ledningsmidte, hvor der ikke må opføres bygninger, foretages beplantning mv. Desuden er der et fredningsbælte på 5 m i radius omkring boringerne, hvor der må ikke anbringes stoffer, der kan forurene grundvandet.

Ved disponering af lokalplanområdet er der taget hensyn til placering af ledningen. Ledningen skal respekteres eller omlægges.

21.03.2005-7953-80 Dok om etablering af riderute, vedrører matr. nr. 3d Den mellemste Del, Flade

Dokumentet omhandler færdselsret ad riderute, der er anlagt over private ejendomme. Rideruten er anlagt igennem lokalplanområdet ad bl.a. Købstrupvej, skicentervej og sti mellem Købstrupvej og Skicentervej. Rideruten fastholdes med lokalplanen som en rekreativ sti.

21.01.2009-861-80 Dekl. om elkabler vedrører matr. nre. 3d, 3e og 3an alle Den mellemste Del, Flade

Deklarationen omhandler elkabler der løber igennem lokalplanområdet fra højdebeholderen mod vest og i østlig retning. Kablerne skal ligge uforstyrret og der gives ret til reparation og vedligehold. Langs ledningen er der tinglyst et deklaraionsbælte på 1 m til hver side af kablerne, hvor der ikke må bygges, foretages beplantning med dybtgående rødder, anbringes langsgående hegn af permanent karakter eller etableres noget, der kan hindre adgangen til anlæggene eller dets beståen.

Ved disponering af lokalplanområdet er der taget hensyn til ledningens placering. Ledningen skal respekteres eller omlægges.

21.01.2009-865-80 Dekl. om vandledning samt højdebeholder vedrører matr. nr. 3d Den mellemste Del, Flade

Dokumentet omhandler offentlige vandledninger samt højdebeholder. Ledninger skal henligge uforstyrret og der gives ret til eftersyn og rensning samt nødvendige reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Langs ledningen er der pålagt et deklaraionsbælte på 1 m til hver side af ledningerne, hvor der ikke må bygges, foretage beplantning med dybtgående rødder, anbringes langsgående hegn af permanent karakter eller etableres noget, der kan hindre adgangen til anlæggene eller dets beståen.

Ved disponering af lokalplanområdet er der taget hensyn til ledningens placering. Ledningen skal respekteres eller omlægges.

21.01.2009-866-80 Dekl. vedr. kloakledning mv., vedrører matr. nre. 3d og 3an begge Den mellemste Del, Flade

Omhandler offentlige kloakledninger med tilhørende brønde. Anlægget skal henligge uforstyrret og der gives ret til eftersyn, rensning, reparation og vedligehold. Der er pålagt et deklaraionsbælte på 3 m til hver side af kloakledningerne, hvor der ikke må bygges, foretages beplantning med dybtgående rødder, anbringes langsgående hegn af permanent karakter eller etableres noget, der kan hindre adgangen til anlæggene eller dets beståen.

Ved disponering af lokalplanområdet er der taget hensyn til ledningens placering. Ledningen skal respekteres eller omlægges.

21.12.1968-923152-80 Dok om forsynings-/afløbsledninger, boringer mv., vedrører matr. nre. 3e, 3am og 3an alle Den mellemste Del, Flade

Omhandler landvæsenskommissionskendelse angående vandindvinding, herunder boringer, transformerhuse og vandledninger. Der gives ret til eftersyn, vedligehold og reparation. Der er pålagt et deklaraionsbælte på 2 m til hver side af ledningsmidte, hvor der ikke må opføres bygninger, foretages beplantning mv. Fredningsbælte på 5 m i radius omkring boringerne, der må ikke anbringes stoffer der kan forurene grundvandet.

Efter vedtagelse af lokalplan FRE.B.13.10.02 er der foretaget påtegning af dokument til deklaration om forsynings-/afløbsledninger, boringer mv., der vedrører matr. nre. 3e, 3am og 3an alle Den mellemste Del, Flade, tinglyst 21.12.1968-923152-80. Med påtegningen udvides servitútbælte omkring vandledning med en afstand til 5 m på hver side af ledningens midte. Deklarationen er påtegnet den 14.08.2020. Der vil tinglyses servitut, der udvider servitútbæltet omkring vandledningen til 5 m på hver side af ledningens midte. Dette for at sikre, at der ved eventuelt brud på ledningen, ikke sker skade på bebyggelser, der ligger tæt på vandledningen.

Ved disponering af lokalplanområdet er der taget hensyn til ledningens placering. Ledningen skal respekteres eller omlægges.

11.11.1970-931379-80 Dok om færdselsret mv., vedrører matr. nr. 3a Den mellemste Del, Flade

Dokumentet vedrører færdselsret over matr. nr. 3a og 3g Den mellemste Del, Flade, for militært anlæg beliggende på matr. nr. 53a Den vestlige Del, Flade. Vejen findes ikke i marken og det vurderes på baggrund af gennemgang af luftfotos, at vejen ikke har eksisterende de sidste ca. 10 år. Frederikshavn Kommune har desuden været i dialog med Forsvaret vedrørende deres brug af vejen. Forsvaret oplyser, at de ikke gør brug af vejen, men benytter deres vejadgang fra syd via Flade Kirkevej.

Med planlægningen gives mulighed for udstykning af ny boliggrund, der berører den udlagte vej. Frederikshavn Kommune er sindet at slette eller omlægge vejen i matrikelkortet.

Idet Forsvarets tinglyste færdselsret ikke har været ibrugtaget inden for hævdstid, jf. historiske luftfoto fra 1979 og tidligere, og da adgang til Forsvarets anlæg på matr. nr. 53a Den vestlige Del, Flade, altid - også før 1970, har foregået via Flade Kirkevej, kan vejen slettes i matrikelkortet i forbindelse med den matrikulære sag iht. Bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 7.

Aflysning af servituttens, der omhandler færdselsretten, kan aflyses sideløbende med gennemførelse af den matrikulære sag.

08.11.2019-1011343029 Forbud mod bebyggelse, vedrører matr. nr. 3a Den mellemste Del, Flade

Dokumentet omhandler forbud mod opførelse af bebyggelse inden for del af matr. nr. 3a Den mellemste Del, Flade. Servitutarealet er sammenfaldende med areal, der er udpeget som beskyttet overdrev iht. naturbeskyttelseslovens § 3, hvorinden for der ikke må foretages tilstandsændringer. Lokalplanen bestemmer, at ny bebyggelse skal opføres inden for udlagte byggefelt, der ikke berører servitutarealet. Lokalplantillægget ændrer ikke på forhold, der har betydning for servituttens indhold. Lokalplanen er ikke i strid med servituttens.

Med nærværende lokalplantillæg gives der ikke mulighed for ændringer, der har betydning for tinglyste servitutter.

Retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning

Forslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 13. april 2021 i henhold til planlovens § 24.

Birgit Hansen	Mikael Jentsch
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanen er endelig vedtaget den 10. august 2021 i henhold til planlovens § 27.

Birgit Hansen	Mikael Jentsch
Borgmester	Kommunaldirektør

Bestemmelser

Lokalplantillæggets bestemmelser er den juridiske del af lokalplantillægget, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplantillægget.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplantillæggets bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplantillægget.

Noter har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Noter er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Læsevejledning til lokalplantillæggets bestemmelser

Det skal understreges, at lokalplantillægget alene optager bestemmelser, der vedrører mindre ændringer, jf. afsnittet "Lokalplanens indhold". Ændringerne omfatter primært ændringer af kortbilag og kun ganske få bestemmelser ændres med dette lokalplantillæg - tillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02. Alle øvrige bestemmelser reguleres i lokalplan FRE.B.13.10.02, som stadig er gældende.

For at øge læsevenligheden, er alle bestemmelser fra lokalplan FRE.B.13.10.02 for Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn indskrevet i nærværende lokalplan.

Bestemmelser som ikke ændres med lokalplantillægget vises med grå nedtonet teksttype.

Ny tekst i bestemmelserne vises med almindelig tekst i farven sort.

~~Tekst som udgår vises som gennemstregt sort tekst.~~

1. Formål

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 foretages der ingen ændringer i bestemmelserne i § 1 i lokalplan FRE.B.13.10.02.

§1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kan anvendes til boligformål med mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- attraktive boligområder med særlig vægt på at understøtte områdets rekreative og landskabelige kvaliteter,
- at bebyggelsens placering og udformning tilpasses landskabelige hensyn,
- et trafiksikkert og sammenhængende vej- og stisystem,
- at der udlægges fælles grønne friarealer for bebyggelsen, der indrettes som natur med størst mulig biodiversitet.

2. Område- og zonestatus

Lokalplanens område

§2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A.

Lokalplanens område omfatter matr. nre. 3a, 3am, 3d, 3e, vejlitra "f" og en del af matr.nr. 3an og del af matr. nr. 5bn, alle Den mellemste del, Flade ~~og matr. nr. 53d~~ ~~Den vestlige del, Flade,~~ samt alle parceller der efter den ~~30. august 2019~~ 16.03.2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Note til §2.1

Der er foretaget matrikulære ændringer inden for lokalplanområdet siden vedtagelse af lokalplan FRE.B.13.10.02. Derfor adskiller indholdet i § 2.1 sig fra indholdet i § 2.1 i lokalplan FRE.B.13.10.02.

Delområder

§2.2 Lokalplanområdet inddeles i delområderne I, II, III, IV, V og VI som vist på kortbilag B.

Note til §2.2

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 ændres afgrænsningen mellem delområde III og IV. Der henvises til kortbilag B.

Zoneforhold

§2.3 ~~Lokalplanområdet ligger delvist i landzone og delvist i byzone.~~

~~Den del af lokalplanområdet, der ligger i byzone, fastholdes i byzone.~~

~~Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med skravering på kortbilag A, til byzone.~~

~~Følgende arealer overføres til byzone:~~

~~Del af matr. nr. 3a Den mellemste del, Flade: ca. 2,1 ha.~~

~~Matr.nr. 3am Den mellemste del, Flade: ca. 1,0 ha.~~

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

3. Arealanvendelse

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 foretages der ingen ændringer i bestemmelserne i § 3 i lokalplan FRE.B.13.10.02.

Anvendelse, delområde I, II og III

§3.1 Delområderne I, II og III må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

Anvendelse, delområde IV og V

§3.2 Delområderne IV og V må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.

Anvendelse, fælles for delområde I, II, III, IV og V

§3.3 De dele af delområderne I, II, III, IV og V, der ikke anvendes til boligformål, jf. §§ 3.1 og 3.2, skal udlægges til grønt fælles friareal.

Anvendelse, delområde VI

§3.4 Delområde VI skal friholdes for ny bebyggelse, jf. dog § 7.1, og må alene anvendes til grønne, fælles friarealer, herunder rekreative natur- og fritidsformål. Der kan etableres anlæg i forbindelse hermed i form af rekreative stier, fælles regnvandsopsamling, beplantning og mindre rekreative anlæg som f.eks. naturlegepladser, bålpladser, naturfitness, sportsbaner, kælkebakke og mindre overdækninger til ophold.

Herudover kan der igennem delområde VI anlægges veje iht. lokalplanens § 8.1 og 8.2.

Tekniske anlæg, fælles for lokalplanområdet

§3.5 Inden for lokalplanområdet kan der desuden opføres bygninger til områdets tekniske forsyning, såfremt de placeres under hensyntagen til omgivelserne. Eventuelle bygninger må gives et maksimalt areal på 15 m² og en maksimal højde på 3 m.

Note til §3.5

Den sydligste del af lokalplanområdet er på tidspunktet for udarbejdelse af lokalplanen registreret som beskyttet overdrev iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Opførelse af byggeri og anlæg inden for arealet forudsætter en dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Virksomheder i boligområder

§3.6 Der må på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder under følgende forudsætninger:

- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen,
- at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen,
- at ejendommen ikke ved skiltning, eller på anden måde, ændrer karakter af bolig og
- at den pågældende virksomhed ikke medfører væsentlige ændringer af trafikforholdene i området, eller skaber et øget behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Note til §3.6

Inden der etableres virksomhed i et boligområde skal Frederikshavn Kommune kontaktes. Ved henvendelse vurderer kommunen, om virksomheden opfylder kristerierne i lokalplanens bestemmelser, og om den kan indpasses i området uden gener.

Der kan almindeligvis tillades virksomheder som eksempelvis enkeltmandskontorer til revisor eller advokat eller dagplejer. Der tillades normalt ikke virksomheder med mange kundebesøg pga. områdets tæthed og parkeringsforhold.

4. Udstykning

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 foretages der ingen ændringer i bestemmelserne i § 4 i lokalplan FRE.B.13.10.02.

Dog gives der med lokalplantillægget mulighed for, at der inden for delområde III kan udstykkes en ekstra grund til åben-lav boligbebyggelse mod sydvest. Der henvises til kortbilag E.

Udstykning, åben-lav boligbebyggelse, delområde I, II, III, IV og V

§4.1 Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag E.

Grundstørrelsen på grunde til åben-lav boligbebyggelse skal være min. 700 m².

Note til §4.1

Grundene er på kortbilag E vist med grundstørrelser på mellem 800 - 1.200 m².

Udstykning storparceller delområde IV og V

§4.2 Områder til tæt-lav boligbebyggelse inden for delområde IV og V kan udstykkes som storparceller i princippet som vist på kortbilag F.

Storparceller kan udstykkes yderligere iht. § 4.3.

Udstykning tæt-lav boligbebyggelse, delområde IV og V

§4.3 Delområde IV og V kan videreudstykes til tæt-lav boligbebyggelse.

Note til §4.3

Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres efter en godkendt bebyggelsesplan, der viser at Byggelovens § 10A kan opfyldes. Byggelovens § 10A kan ikke tilsidesættes af en lokalplan.

Byggelovens § 10A: "Når der opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang".

Der fastsættes ikke nogen minimum grundstørrelse for tæt-lav boligbebyggelse, da der i området udlægges store fælles friarealer svarende til 57 pct. af lokalplanområdet.

Udstykning til tekniske anlæg, infrastruktur og fælles opholdsarealer, fælles for lokalplanområdet

§4.4 Ejendomme til tekniske anlæg, herunder transformerstationer, forsinkelsesbassiner o. lign. kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade plus manøvreareal, parkering o. lign. + 1 m hele vejen rundt herom.

Infrastruktur anlæg (veje, parkeringspladser o. lign.) kan udstykkes til selvstændige ejendomme.

Grønne, fælles friarealer kan udstykkes som én eller flere selvstændige ejendomme.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 foretages der ingen ændringer i bestemmelserne i § 5 i lokalplan FRE.B.13.10.02.

Med lokalplantillægget gives dog mulighed for en ekstra byggegrund inden for delområde III. For den ekstra byggegrund fastlægges et byggefelt og maks. topkote. Desuden ændres som konsekvens af ændret vejforløb byggefelternes placering for den nordøstligste grund på matr. nr. 3d og 3am Den mellemste Del, Flade samt ændret placering af byggefelt placeret på matr. nr. 3a Den mellemste Del, Flade, den nordøstligste grund - begge beliggende inden for delområde III. Der fastlægges et byggefelt for ny parcelhusgrund inden for delområde III. Der henvises til nyt kortbilag H.

Ændret vejforløb giver anledning til at foretage en mindre justering af den fastsatte maks. topkote for byggefelt på den nordøstligste grund på matr. nr. 3d/3am Den mellemste Del, Flade (fra 57,2 til 57,7) samt for byggefeltet mod sydøst på matr. nr. 3a samme ejerlav (fra 50,0 til 51,2).

Højdebeholder, delområde VI

§5.1 Højdebeholderen og tilhørende bygningsanlæg kan opretholdes.

Højdebeholderens principielle placering fremgår af kortbilag B.

Note til §5.1

Der er i disponering af arealet taget højde for eksisterende deklaration vedrørende højdebeholder, vejadgang til denne og deklarationsbælter for vandledninger. Deklarationen respekteres.

Købstrupgård

§5.2 Eksisterende bebyggelse (Købstrupgård) som vist på kortbilag B kan nedrives.

Bebyggelsens omfang, delområde I, II, III, IV og V

§5.3 Bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse må ikke overstige 30.

Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra den enkelte parcels areal uden tillæg af andel i fælles friarealer.

Note til §5.3

Bebyggelsesprocenten beregnes iht. Bygningsreglementet. Bebyggelsesprocenten udregnes som etagearealets procentvis andel af grundens areal.

Kælderareal, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes ikke i bebyggelsesprocenten, jf. Bygningsreglementet.

§5.4 Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse må ikke overstige 40.

Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra den enkelte parcels areal uden tillæg af andel i fælles friarealer.

Note til §5.4

Bebyggelsesprocenten beregnes iht. Bygningsreglementet. Bebyggelsesprocenten udregnes som etagearealets procentvis andel af grundens areal.

Kælderareal, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes ikke i bebyggelsesprocenten, jf. Bygningsreglementet.

§5.5 I delområderne I og II må ny bebyggelse opføres i maks. 1 etage med udnyttelig tagetage foruden kælder og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

Tekniske installationer, ventilationsanlæg, antenner, skorstene mv. er ikke omfattet af højdebegrænsningen eller etageantal.

Note til §5.5

Kælderloft må ikke ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn, for at etagen kan betragtes som en kælder.

Bygningshøjden måles fra naturligt terræn eller fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

§5.6 I delområderne IV og V må ny bebyggelse opføres i maks. 2 etager foruden kælder og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

Der må indrettes tagterrasse på tagfladen af bebyggelse opført i en etage.

Tekniske installationer, ventilationsanlæg, antenner, skorstene mv. er ikke omfattet af højdebegrænsningen eller etageantal.

Note til §5.6

Kælderloft må ikke ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn, for at etagen kan betragtes som en kælder.

Bygningshøjden måles fra naturligt terræn eller fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

En tagterrasse betragtes som en etage, jf. bygningsreglementet.

§5.7 I delområde III må ny bebyggelse opføres i maks. 3 etager og med en bygningshøjde på maks. 10,5 m.

Højst én bygningsfacade må fremstå i 3 etager.

For bygninger med en facade i 3 etager må den øverste etages bebyggede del højst udgøre 2/3 af beboelsesbygningens grundareal.

Facadehøjden for bygningssider i én etage må være maks. 5 m.

Facadehøjden for bygningssider i to etager må være maks. 7,5 m.

Facadehøjden for bygningssider i tre etager må være maks. 10,5 m.

Facadehøjden skal måles fra naturligt terræn.

Bygninger må ikke overstige topkoterne, som vist på kortbilag H.

Tekniske installationer, ventilationsanlæg, antenner, skorstene mv. er ikke omfattet af højdebegrænsningen eller etageantal. Dog medregnes evt. brystning eller værn omkring tagterrasser i bygningshøjden.

Med lokalplanen tilsidesættes bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel inden for delområde III.

Note til §5.7

Ny bebyggelse skal tilpasses terrænforholdene og kan opføres i forskudte planer, evt. udført som parterreplan. Et parterreplan kan betegnes som et udnyttet kælderplan med niveaufri adgang til det lavest beliggende terræn på grunden.

En tagterrasse betragtes som en etage, jf. Bygningsreglementet.

Se illustration i afsnittet "Lokalplanens indhold".

Byggefelterne er fastlagt med placering, der tilgodeser hensyn til naboer. En god afstand mellem byggefelterne sikre mod indblik- og skyggegener og sikre desuden udsigtskiler i nord og nordøstlig retning. Dog tilsidesættes bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel inden for delområde III.

Bebyggelsens placering, delområde III

§5.8 Ny boligbebyggelse, herunder også mindre bygningsdele som f.eks. tagudhæng, altaner o. lign., inden for delområde III skal opføres inden for byggefelterne som på vist på kortbilag H.

Ny bebyggelse inden for byggefeltet skal opføres med mindst én facade parallelt med vejen.

Småbygninger som carporte, garager, skure o. lign. kan dog opføres uden for byggefeltene.

Note til §5.8

Byggefeltene er udlagt med en størrelse på 20 x 20 m, for at sikre en vis fleksibilitet. Byggefeltene er placeret forskudt ift. hinanden således for at sikre, at alle får udsigt i nordlig- og nordøstlig retning mod det åbne land og kysten. Ligeledes placeres byggefeltene forskudt ift. hinanden, hvor ved at bebyggelserne set fra nord ved Øster Dal Vej og i sydlig retning, vil fremstå harmonisk og alle synlige.

Ligeledes er byggefeltene trukket ud til vejen for at undgå for volsomme terrænreguleringer ved overkørsel til vejen.

Det sydligste byggefelt er placeret med en mindste afstand til skoven på 40 m for at opnå en tilpas afstand til skovbrynet, således at det kan opleves i sin helhed. For at opnå denne afstand er de to byggefeltet længst mod sydøst udlagt med en størrelse på 16 x 20 m, hvilket fortsat giver en vis fleksibilitet. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 kan garage, carporte, udhuse o. lign. bygninger på højst 50 m² opføres inden for skovbyggelinjen.

Rekreative anlæg, delområde VI

§5.9 Delområde VI og områder udlagt til grønne, fælles friarealer som vist på kortbilag D skal friholdes for ny bebyggelse. Dog kan der etableres mindre anlæg i tilknytning til områdets anvendelse som fælles friarealer, herunder rekreative natur- og fritidsformål, i form af mindre rekreative anlæg som f.eks. naturlegepladser, bålpladser, naturfitness, sportsbaner og mindre overdækninger til ophold.

Note til §5.9

Den sydlige del af lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse registreret som beskyttet overdrev iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Der kan som udgangspunkt ikke etableres anlæg inden for de udpegede beskyttede naturarealer. Etablering af anlæg inden for arealer, der er registreret som beskyttet natur, forudsætter en særskilt tilladelse fra Frederikshavn Kommune. Der kan alene meddeles dispensation til etablering af anlæg inden for de beskyttede områder, hvis det sikres, at naturtypen og de tilhørende dyr og planter ikke samlet set påvirkes negativt.

Småbygninger, fælles for delområde I, II, III, IV og V

§5.10 Småbygninger som carporte, garager, skure o. lign. må opføres i maks. 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 3 m.

Hvis småbygningerne opføres nærmere skel end 2,5 m skal bygningerne opføres iht. bygningsreglementets bestemmelser.

6. Bebyggelsens udseende

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 foretages der ingen ændringer i bestemmelserne i § 6 i lokalplan FRE.B.13.10.02, dog med undtagelse af § 6.3. Med lokalplantillægget ændres bestemmelsen således, at der også gives mulighed for anvendelse af betontagsten til tagbeklædning på ny bebyggelse inden for lokalplanområdets delområde I, II, IV og V.

Arkitektur, fælles for lokalplanområdet

§6.1 Ny åben-lav boligbebyggelse skal inden for den enkelte parcel fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer og farver.

Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse inden for delområde IV og V skal facadematerialer og -farver samt tagmaterialer, -farver og -form afstemmes således, at bebyggelsen inden for det enkelte delområde fremstår som en arkitektonisk helhed.

Note til §6.1

Ved åben-lav boligbebyggelse sikrer bestemmelsen, at al bebyggelse på én ejendom opføres ud fra samme arkitektoniske principper, dette uanset om der etableres flere enheder på samme ejendom. Ligeledes skal sekundære bygninger mm. indarbejdes i den samlede bebyggelses arkitektoniske udtryk.

Facader, fælles for lokalplanområdet

§6.2 Ny bebyggelse skal fremstå med facade i blank, vandskuret eller pudset teglstensmur, indfarvede betonelementer eller beklædt med træ i form af bræddebeklædning. Der må ikke opføres bjælkehuse eller træhuse med krydsende hjørnesamlinger.

Maksimalt halvdelen af facaden samlet set må fremstå i andre materialer som f.eks. træ, metal, stenkompositmateriale, kobber, zink, glas eller andre ikke reflekterende materialer.

Pudsede facader og facader i betonelementer skal fremtræde i farverne inden for farveskalaen angivet i bilag K eller deres blanding med sort eller hvid.

Anvendes der træ til udvendig facadebeklædning skal disse fremstå i træsortens naturfarve evt. vedligeholdet med en farveløs olie eller i farver inden for farveskalaen angivet på bilag K eller deres blanding med sort eller hvid.

Note til §6.2

Det skal tilstræbes, at bebyggelsen opføres af materialer af høj kvalitet og byggeriet får en høj arkitektonisk værdi. Der lægges vægt på, at den samlede bebyggelse får en harmonisk helhedsvirkning.

Tagform og materialer, delområde I, II, IV og V

§6.3 Tage skal udføres med fladt tag, med ensidig taghældning på maks. 20 grader eller med sadeltag med en hældning på maks. 45 grader. Tage må ikke udføres med valm eller halvvalm.

Tagbeklædningen skal være matte tegl eller i betontagsten i rød, gul eller sort, naturskifer eller sort tagpap med listetækning. Krav om listetækning gælder ikke flade tage.

Tage kan begrønnes med mos, stenurt og/eller græsarter, der kan forsinke og begrænse afledning af regnvandet.

Note til §6.3

Med nærværende lokalplantillæg gives mulighed for, at ny bebyggelse inden for lokalplanens delområde I, II, IV og V også kan opføres med tagbeklædning i betontagsten i samme farvevalg. Det vurderes, at ændringen er uden betydning, da tagbeklædning i betontagsten ikke adskiller sig væsentligt i det arkitektoniske udtryk ift. matte tegl.

Tagform og materialer, delområde III

§6.4 Tage skal udføres med ensidig hældning på mellem 3 - 15 grader eller udføres som fladt tag.

Tagflader kan anvendes til ophold og de kan indrettes til haveanlæg eller som grønt tag.

Tage skal fremstå i et eller flere af disse materialer: Træ, skifer, sort tagpap eller beplantet. Der kan isættes vinduer i tagfladen i begrænset omfang og maks. 10 % af tagfladen.

Træ skal enten fremstå ubehandlet, olieret/lakeret i naturtro nuancer eller malet i sort eller hvidt. Der må ikke anvendes trykimprægneret eller imiteret træ.

Tage, brystninger og værn omkring tagterrasser, delområde III

§6.5 Der kan opbygges en brystning eller opsættes værn omkring en

tagflade/tagterrasse. Eventuelt brystning eller værn skal fremstå som en fortsættelse af facaderne i samme materiale eller i form af glas.

Tagflader eller brystninger kan afsluttes med inddækninger i andre materialer. Brystninger må være maks. 0,6 m over tagfladens højeste punkt. Værn omkring tagterrasser eller ved eventuelle altaner må have en højde på maks. 1,5 m. Brystning eller værn omkring tagterrasser indgår i den maksimale bygningshøjde, jf. § 5.7.

Tekniske installationer på tagflader, delområde III

§6.6 Bygningens tekniske installationer skal integreres i tagets konstruktion og bygningens arkitektur og må hæve sig maks. 0,6 m over tagfladens højeste punkt.

Småbygninger, fælles for lokalplanområdet

§6.7 Småbygninger som garager, carporte, skure og lignende skal udføres med facade i samme materiale som den tilhørende bebyggelse eller med træbeklædning malet i en mørk tone. Dog kan småbygninger på under 15 m² fremstå med facade i andre materialer.

Småbygninger må udføres med anden tagmateriale end boligbebyggelsen.

Solenergianlæg og reflekterende tagmaterialer, fælles for lokalplanområdet

§6.8 Solenergianlæg (f.eks. solfangere og solceller) skal integreres arkitektonisk i byggeriet. Eventuelle anlæg skal nedfældes i tagfladen, antirefleksbehandles og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.

Placeres solfanger- eller solcelleanlæg på flade tage eller tage med lav taghældning, skal siderne og bagsiden af anlægget inddækkes med beklædning. På flade tage skal solenergianlægget trækkes mindst 2 m tilbage fra facaden. Solenergianlæg på flade tage må ikke have en højde der overstiger 1 m.

§6.9 Tagflader må ikke fremtræde i reflekterende materialer med et glanstal på over 30 målt efter DS/EN ISO 2813:2014. Undtaget er dog tagvinduer og partier af ovenlys.

7. Ubebyggede arealer

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 foretages der ingen ændringer i bestemmelserne i § 7 i lokalplan FRE.B.13.10.02.

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 ændres alene afgræsningen mellem delområde III og IV (grønne, fælles friarealer), som alene giver anledning til at foretage ændringer i kortbilag. Der henvises til kortbilag B.

Grønne, fælles friarealer, fælles for lokalplanområdet

§7.1 Delområde VI skal udlægges som grønt, fælles friareal for områdets beboere, jf. kortbilag D. Delområdet skal friholdes for bebyggelse og bevares som lysåben natur med høje græsser, spredte træer, krat og områder med tættere beplantning med skovlignende karakter. Grønne fælles friarealer skal i videst muligt omfang fremstå med den størst mulig biodiversitet med forskellige plantearter, buske og træer. Til beplantning skal der anvendes egnskarakteristiske buske og træer.

Rørlagte vandløb i området kan genåbnes for at bidrage til områdets biodiversitet.

Der kan dog i området etableres mindre rekreative anlæg som f.eks. naturlegeplads, bålpladser, naturfitness, sportsbaner, kælkebakke og mindre overdækninger til ophold, opsættes bænke o. lign. samt anlægges regnbede, regnvandsbassin o.lign.

Der skal etableres grønne områder på tværs af delområde I, II, III og IV i princippet som vist på kortbilag D.

Der skal ved udlæg af grønne områder og etablering af rekreative anlæg tages særligt hensyn til orkidéer inden for område med orkidéer, som vist på kortbilag D.

Note til §7.1

De grønne fælles friarealer udgør ca. 57 pct. af lokalplanområdet, heri indgår dog også beplantningsbælter, skov, bæk, sø, og område til regnvandsbassin.

Med lokalplanen udlægges også arealet mod syd, der er udpeget som beskyttet overdrev iht. Naturbeskyttelseslovens § 3, som en del af de fælles friarealer. Etablering af rekreative anlæg inden for det udpegede areal forudsætter en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

Kulturspor fra 2. verdenskrig i form af bunkers og kanonstillinger skal opretholdes. Principiel placering af bunker fremgår af kortbilag B.

Etablering af anlæg inden for området skal respektere eksisterende deklaration vedrørende højdebeholder, vejadgang til denne og deklarationsbælter for vandledninger og andre ledninger. Højdebeholderens principielle placering fremgår af kortbilag B.

§7.2 Der skal etableres et nyt beplantningsbælte med en bredde på 6 m langs Østre Dal Vej med placering som vist på kortbilag D.

Eksisterende skov, som vist på kortbilag D, skal bevares og vedligeholdes så det fremstår som et tæt, afskærmende hegn. Beplantningen kan udtynnes og beskæres og genplantes som del af den almindelige vedligeholdelse.

Eksisterende beplantningsbælte langs Odinsvej, som vist på kortbilag D, kan fjernes. Såfremt eksisterende beplantningsbælte fjernes, skal der som erstatning plantes klynger af buske og træer af egnskarakteristiske arter. Principiel placering af klynger af beplantning er vist på kortbilag D.

Note til §7.2

Etablering af nyt beplantningsbælte mod Øster Dal Vej skal afskærme nye boliggrunde, der udstykkes langs med og ganske tæt på vejen.

Der stilles krav om, at dele af eksisterende skovbeplantning skal bevares for at fastholde dele af den grønne struktur. Læbæltet langs Odinsvej danner en grænse mellem boligområdet mod øst. For at skabe en større sammenhæng mellem det nye boligområde og de omkringliggende boligområder, gives mulighed for, at læbæltet kan fjernes. Yderligere vil en fjernelse af læbæltet sikre en friholdt grøn bræmme langs Odinsvej og mellem eksisterende regnvandssø mod sydøst og nyt regnvandsbassin mod nordøst.

Hegn, fælles for lokalplanområdet

§7.3 Den enkelte boliggrund må kun afskærmes med levende hegn. Dog kan det levende hegn suppleres med et let trådhegn på indvendig side af hegnet. Trådhegnet skal etableres med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,2 m.

Der kan omkring terrasser opsættes faste hegn. Faste hegn skal opføres med en maksimal højde på 1,80 m og skal fremstå med træbeklædning eller i samme materiale som boligbebyggelsens overflade.

For tæt-lav boligbebyggelse gælder, at der i skel og brugsgrænser imellem sammenbyggede huses private opholdsarealer må opsættes faste hegn med en højde på maks. 1,8 m. Faste hegn må opføres med en maks. længde på 5 m målt ud fra facaden. De faste hegn skal udføres efter et fælles koncept for den pågældende bebyggelse.

Levende hegn mod veje og stier samt mod areal udlagt til fælles, grønne friarealer, jf. Kortbilag D, skal etableres på egen grund i en afstand af min. 0,3 m fra skel. Hegn mod naboer må etableres i skel.

Ny beplantning, delområde III

§7.4 I delområde III må der ikke plantes træ- og buskarter, der ved naturlig vækst bliver højere end 3 m.

Der må ikke plantes invasive arter.

Note til §7.4

Formålet med bestemmelsen er at forhindre højere beplantning i området, der vil tage udsigten fra parcellerne mod nord og nordøst.

Terrænregulering, fælles for lokalplanområdet

§7.5 Der må inden for lokalplanområdet foretages terrænregulering i forbindelse med byggemodningen og vejudlægget. Terrænregulering i forbindelse med byggemodningen skal begrænses.

Efter færdig byggemodning må der ikke foretages terrænregulering med mere end +/- 0,5 m og ikke nærmere skel mod nabo end 1 m inden for delområde I, II, IV og V. Indenfor delområde III kan der tillades større terrænregulering i det omfang det er nødvendigt for etablering af den enkelte bebyggelse.

Dog skal ny bebyggelse indpasses i landskabet. På skrånende terræn skal niveauforskelle optages i bebyggelsen. Nødvendige terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger og anlæg. Terrænreguleringer skal udformes med jævne skråninger, der følger det naturlige terræn. Større tilpasninger skal ske med skråninger med maks. hældning på 1:3 og støttemure. Eventuelle støttemure skal fremstå i samme materiale som ydervæggen på boligen.

Der kan foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med etablering af tekniske anlæg, herunder regnvandsbassin samt rekreative anlæg som kælkebakke inden for delområde VI. Øvrig terrænregulering i delområde VI skal holdes på et absolut minimum af hensyn til bevarelsen af stedets unikke terræn.

Note til §7.5

Plan for terrænregulering skal godkendes af Frederikshavn Kommune sammen med byggemodningsprojektet.

Hvis det viser sig, at dele af arealerne er forurenede iht. Jordforureningsloven, kan det forurenede jord fjernes i nødvendigt omfang.

8. Veje, stier og parkering

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 foretages der ingen ændringer i bestemmelserne i § 8 i lokalplan FRE.B.13.10.02.

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 ændres vejforløbet ved Åshusene - vej L-M og vendepladsen flyttes en smule mod nord, dog stadig beliggende på matr. nr. 3a den mellemste Del, Flade. I forlængelse af vendepladsen udlægges vej til vejbetjening af boliggrunde på matr. nr. 3a den mellemste Del, Flade. Stiforløbet fra Åshusene til bunker ændres fra at forløbe fra bunker i østlig retning mod vej L-M, til at forløbe fra bunker og i nordlig retning med forbindelse til vej L-M. Der henvises til kortbilag C og H.

Vejadgang, fælles for lokalplanområdet

§8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Odinsvej, Øster Dal Vej og Østeråsene i princippet som vist på kortbilag C.

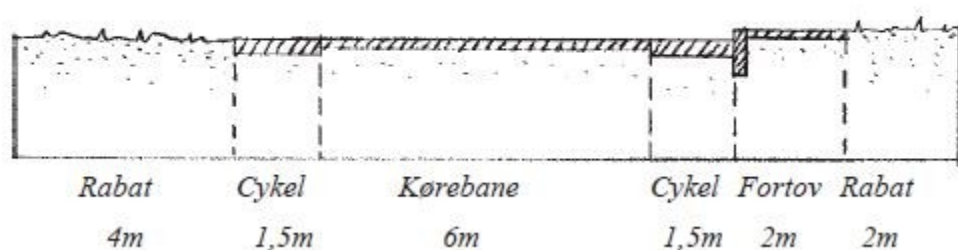
Note til §8.1

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Veje, fælles for lokalplanområdet

§8.2 Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges veje med placering som vist i princippet på kortbilag C.

Vejene A-D skal udlægges i en bredde af 17 m. Vejen skal anlægges med en kørebanebredde på 6 m og cykelstier på 1,5 m på hver side af kørebane samt fortov i den østlige side af vejen i en bredde af 2 m og rabatter, som vist på skitsen nedenfor.



Skitsen oven for viser hvorledes vej A-D skal anlægges.

Vejene B-C, D-E, D-F, G-K, H-J og L-M udlægges i en bredde af 9 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 m.

Note til §8.2

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal være beregnet for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

Nye boligveje vil få status som private fællesveje.

Stier, fælles for lokalplanområdet

§8.3 Der skal sikres stiadgang til området med placering som vist i princippet på kortbilag C.

Der skal udlægges stier med placering som vist i princippet på kortbilag C.

Primære stier som vist på kortbilag C skal anlægges med en bredde på min. 2 m.
Primære stier skal etableres i grus eller med fast belægning.

Øvrige stier som vist med principiel placering på kortbilag C kan etableres i grus eller som trampestier.

Note til §8.3

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

Grusvejen Købstrupvej nedklassificeres til sti. Læs mere i redegørelsen.

Parkering, fælles for lokalplanområdet

§8.4 Parkering, åben-lav boligformål

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til 2 parkeringspladser pr. åben-lav boligbebyggelse.

Parkeringsarealet skal udlægges på egen grund. Garage eller carport medregnes som parkeringsplads. Der er derudover mulighed for, at etablere gæsteparkeringspladser langs boligvejene.

Parkering, tæt-lav boligformål

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav boligbebyggelse.

Parkering kan etableres i tilknytning til den enkelte bolig eller som fællesparkering.

9. Tekniske anlæg

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 foretages der ingen ændringer i bestemmelserne i § 9 i lokalplan FRE.B.13.10.02, dog med undtagelse af § 9.4. Med lokalplantillægget ændres bestemmelsen således, at regnvandet fra delområde III skal ledes i ledning mod øst til delområde II.

Ledninger, kabler mv.

§9.1 Ledninger til el, telefon, antenner o. lign. skal fremføres under terræn.

Antenner, paraboler o.l.

§9.2 Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlig veje og stier.

Kloakering

§9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige spildevandsnet efter anvisning fra Frederikshavn Spildevand A/S.

Note til §9.3

Del af lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse separatkloakeret, mens en del er planlagt separatkloakeret. Købstrupgård er spildevandskloakeret. En mindre del af området er ikke omfattet af Frederikshavn Kommunes spildevandsplan. Læs mere i redegørelsen.

Håndtering af overfladevand

§9.4 Overfladevand fra delområde I, ~~III~~, IV og V skal ledes til regnvandsbassin nord for lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag D.

Overfladevand fra delområde II og III skal ledes til regnvandsbassin inden for lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag D.

Overfladevand kan ledes i rør eller på overfladen. Der kan inden for vejudlæg etableres anlæg til regnvandsopsamling som render, grøfter, regnbede o. lign.

Der skal etableres fællesanlæg til regnvandshåndtering i form af et eller flere store regnvandsbassiner med placering som vist i princippet på kortbilag D.

Regnvandsbassiner kan etableres som våde og tørre bassiner og skal i videst muligt

omfang fungere som rekreative elementer i fællesarealerne. Det vil sige, at tørre bassiner skal kunne anvendes til ophold, når disse ikke er oversvømmede og at våde bassiner skal gives en karakter af sø.

Vådt regnvandsbassin skal udformes med svag hældning på maks. 1:5, da bassinet ikke skal indhegnes. Bassinet skal anlægges med sø-lignende karakter og med en landskabelig udformning.

Note til §9.4

Fra regnvandsbassin ledes overfladevandet videre til Lerbækken ~~og Knivholt Bæk~~ mod nord. Overfladevandet må ikke afledes til Båder Bæk, der allerede ved lokalplanens udarbejdelse er overbelastet.

10. Grundejerforening

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 foretages der ingen ændringer i bestemmelserne i § 10 i lokalplan FRE.B.13.10.02.

§10.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Frederikshavn Kommune.

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder fælles friarealer, vej- og stiarealer, fælles parkeringsarealer, beplantningsbælter mv.

Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje og stier skal følge reglerne i Privatvejsloven, samt Lov om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligeholdelse af rendestensbrønde o. lign. med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Frederikshavn Kommune.

Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Frederikshavn Kommune kræver det.

Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Frederikshavn Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

Påtaleberettiget er Frederikshavn Kommune.

Note til §10.1

Det forventes, at der vil oprettes en eller flere grundejerforeninger i takt med den forventede etapevis udbygning af området.

11. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug

Med lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02 foretages der ingen ændringer i bestemmelserne i § 11 i lokalplan FRE.B.13.10.02.

§11.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer inden for det enkelte delområde må ikke tages i brug uden Frederikshavn Kommunes tilladelse, før:

- at veje er anlagt i overensstemmelse med § 8.1 og 8.2.
- at primære stier er anlagt i overensstemmelse med § 8.3.
- at parkering er anlagt i overensstemmelse med § 8.4.
- at fælles friarealer er anlagt i overensstemmelse med § 7.1.
- at nyt beplantningsbælte langs Øster Dal Vej er etableret iht. § 7.2.
- at bebyggelsen er tilsluttet det offentlige kloaksystem efter anvisning fra Frederikshavn Spildevand A/S, jf. § 9.3.
- at overfladevand er håndteret efter Frederikshavn Kommunes anvisning, jf. § 9.4.

Note til §11.1

Den del af vej L-M (indenfor delområde III), der ligger syd for vendepladsen og alene skal vejbetjene de tre boliggrunde der gives mulighed for på matr. nr. 3a Den mellemste del, Flade skal dog først være anlagt inden ibrugtagning af ny bebyggelse på matr. nr. 3a.

12. Lokalplan og byplanvedtægt

§12.1 ~~Lokalplan FRE.13.10.01, Ski og aktivitetscenter i Flade Bakker, vedtaget den 16. april 2003~~

~~Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan FRE.B.13.10.02 ophæves lokalplan FRE.B.13.10.01, Ski og aktivitetscenter i Flade Bakker, vedtaget den 16. april 2003, i sin helhed.~~

~~Lokalplan FRE.13.05.03, Boligområde nord-vest for Båder Bæk, vedtaget den 2. oktober 2006~~

~~Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan FRE.B.13.10.02 ophæves FRE.13.05.03, Boligområde nord-vest for Båder Bæk, vedtaget den 2. oktober 2006, i sin helhed.~~

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplantillæg er lokalplan FRE.B.13.10.02 for "Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn" fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer, der fremgår af dette lokalplantillæg.

Note til §12.1

I praksis fungerer dette lokalplantillæg som et tillæg til lokalplan FRE.B.13.10.02.

13. Tilladelser fra andre myndigheder

§13.1 ~~Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:~~

~~Etablering af byggeri og anlæg inden for skovbyggelinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, forudsætter at Miljøstyrelsen meddeler tilladelse til at skovbyggelinjen kan ophæves inden for lokalplanområdet.~~

Ingen bestemmelser.

Note til §13.1

Skovbyggelinjen blev ifm. vedtagelse af lokalplan FRE.B.13.10.02 reduceret. Dog ligger den sydligste del af lokalplanområdet inden for skovbyggelinjen omkring skoven mod syd. Læs mere herom i lokalplanens redegørelse. Byggefelter inden for delområde III er placeret uden for skovbyggelinjen. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 kan garage, carporte, udhuse o. lign. bygninger på højst 50 m² opføres inden for skovbyggelinjen. Evt. opførelse af andet byggeri inden for skovbyggelinjen forudsætter en tilladelse fra Frederikshavn Kommune.

14. Servitutter

§14.1 ~~Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan FRE.B.13.10.02 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:~~

~~Matr. nr. 3e, Den mellemste del, Flade~~

~~Tinglyst: 07.12.2006 22790 80~~

~~Titel: Lokalplan nr. 13.05.03~~

~~Påtaleberettigede: Frederikshavn Kommune~~

~~Matr. nr. 3d, 3an og 3a, Den mellemste Del, Flade samt matr. nr. 53d Den vestlige Del, Flade~~

~~Tinglyst: 20.10.2004 24229 80~~

~~Titel: Lokalplan 13.10.01~~

~~Påtaleberettigede: Frederikshavn Kommune~~

Der ophæves ingen servitutter med lokalplantillægget.

Kort og bilag

Lokalplantillæggets bestemmelser understøttes af en række kortbilag og bilag.

Kortbilag viser lokalplantillæggets fysiske afgrænsning og disponering af området.

Bilag kan være illustrationsbilag, som viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af det enkelte lokalplantillæg kan der også være andre bilag.

Såfremt lokalplantillægget ikke giver anledning til ændringer af et kortbilag eller bilag fra den eksisterende lokalplan, vil det være videreført uændret i lokalplantillægget.

Lokalplan Tillæg nr. 1 FRE.B.13.10.02 (Vedtaget)

Kortbilag A - Lokalplanens afgrænsning
Tillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn

Målestok: 1:2500

Frederikshavn Kommune

Side 62

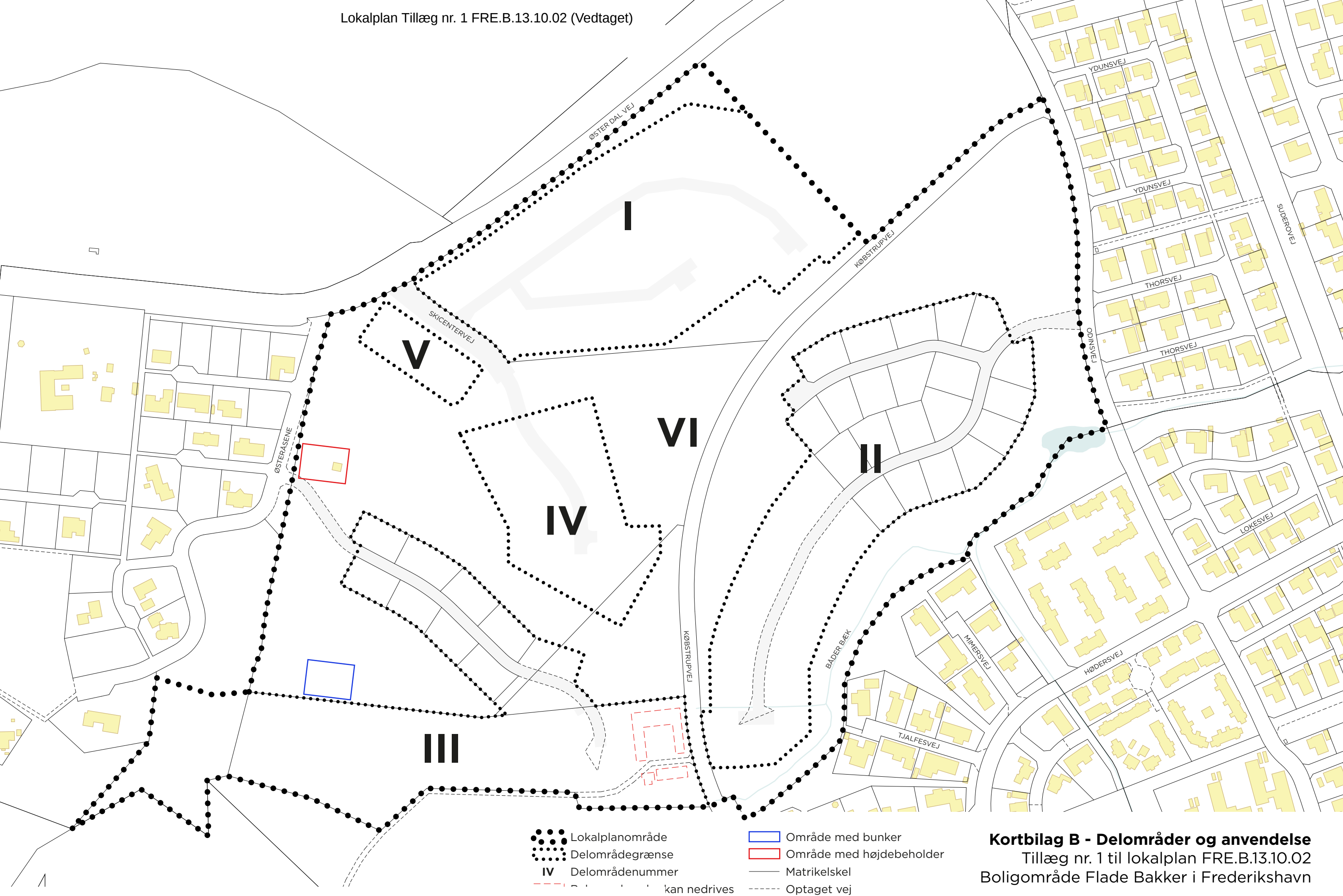
Lokalplan Tillæg nr. 1 FRE.B.13.10.02 (Vedtaget)

Side 62

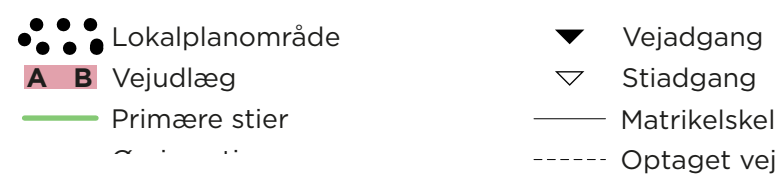
Kortbilag A - Lokalplanens afgrænsning
Tillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn

Målestok: 1:2500

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

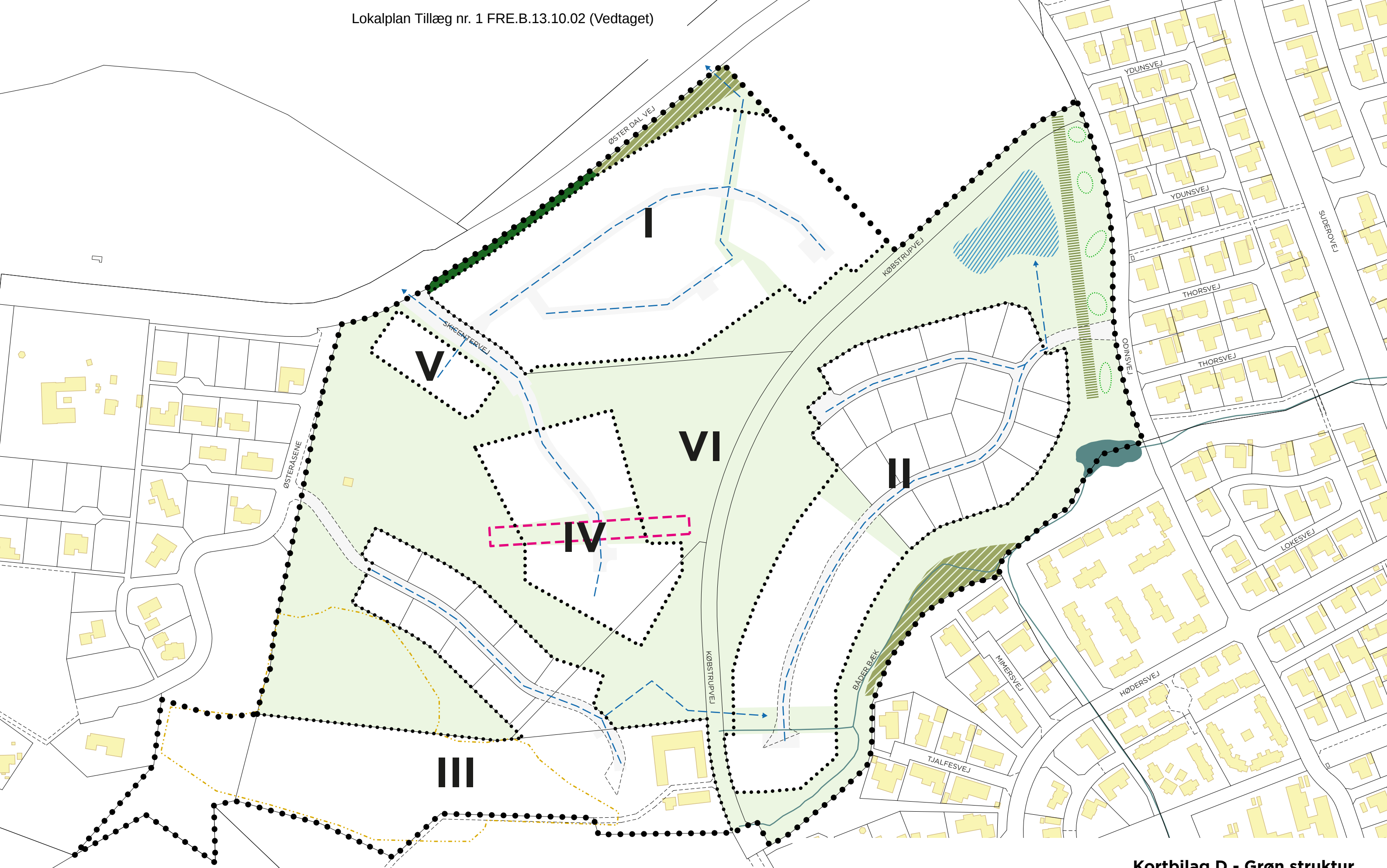


Kortbilag B - Delområder og anvendelse
Tillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn



Kortbilag C - Veje og stier

Tillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn



-  Lokalplanområde

 Delområdegrænse

 Grøn struktur
-  Beskyttet overdrev (NBL § 3)

 Princip for ny spredt beplantning

 Grøn struktur
-  Område med orkidéer

 Princip for placering af regnvandsbassin

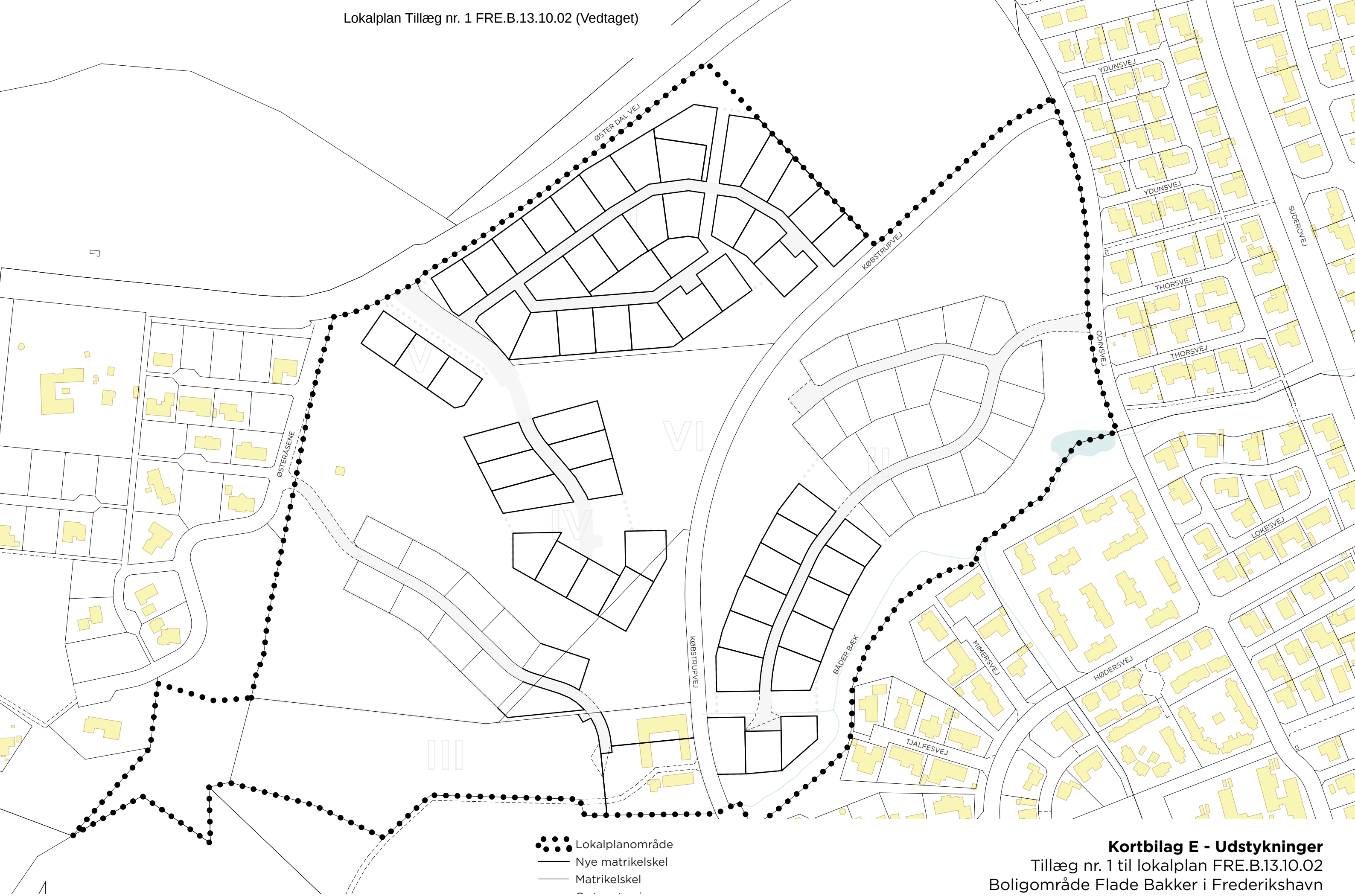
 Princip for afledning af overfladevand
-  Matrikelskel

 Optaget vej

Kortbilag D - Grøn struktur
Tillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn

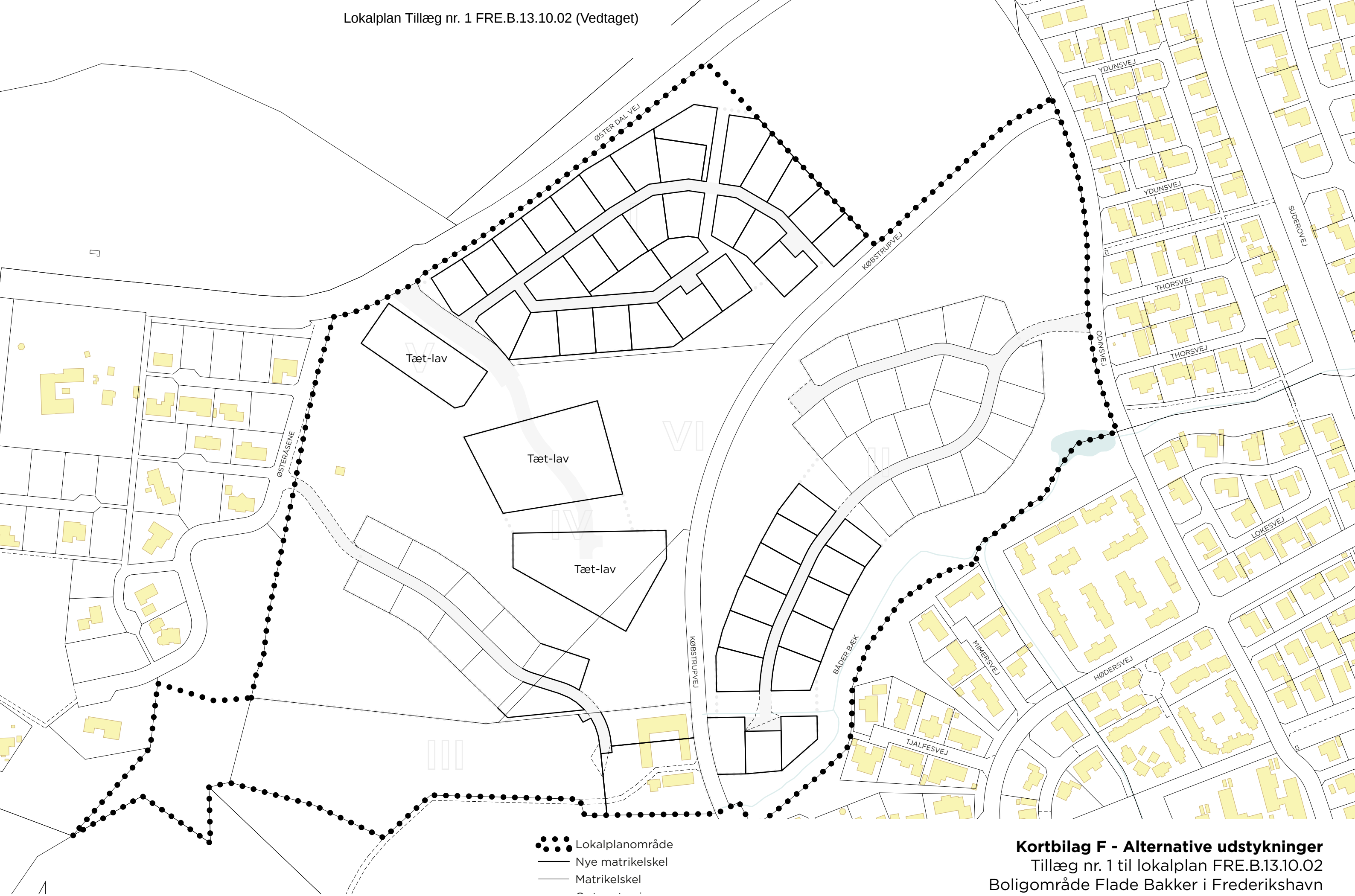
Målestok: 1:2500





- Lokalplanområde
- Nye matrikelskel
- - - - Matrikelskel

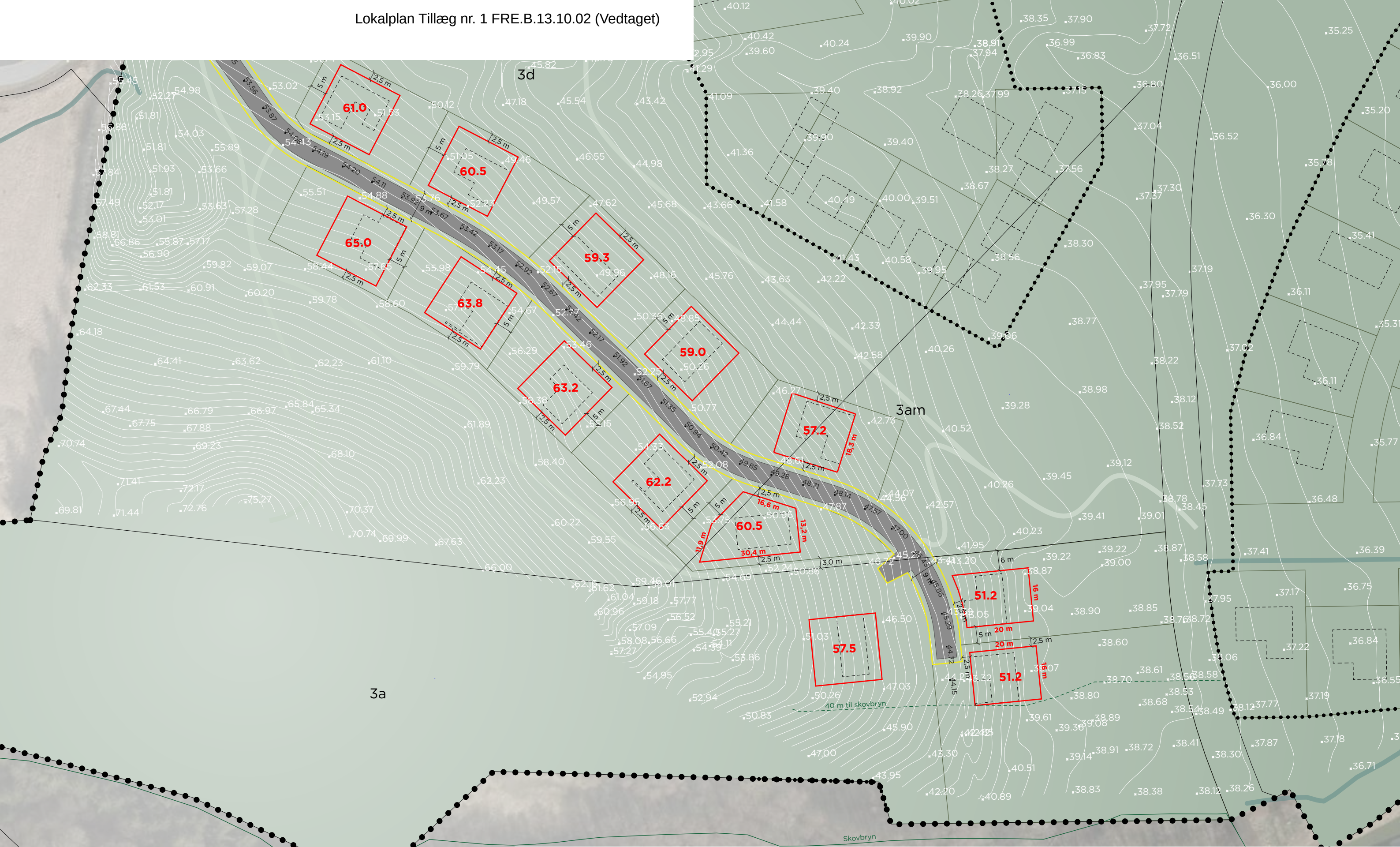
Kortbilag E - Udstykninger
Tillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn



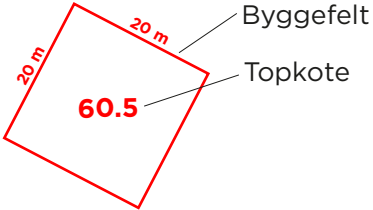
Kortbilag F - Alternative udstykninger
Tillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn



Kortbilag G - Illustrationsplan
Tillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn



- Lokalplanområde
- Delområdegrænse
- Vejudlæg



Byggefelt
Topkote

Kortbilag H - Byggefelter
Tillæg nr. 1 til lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn