

Lokalplan 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	12
Anden planlægning	20
Anden lovgivning	31
Forsyning	39
Servitutter	41
Bestemmelser	45
1. Formål	46
2. Område- og zonestatus	47
3. Arealanvendelse	48
4. Udstykning	50
5. Bebyggelsens omfang og placering	52
6. Bebyggelsens udseende	57
7. Ubebyggede arealer	60
8. Veje, stier og parkering	63
9. Tekniske anlæg	65
10. Grundejerforening	67
11. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug	68
12. Lokalplan og byplanvedtægt	69
13. Tilladelser fra andre myndigheder	70
14. Servitutter	71
15. Retsvirkninger	72
Kort og bilag	74
Kortbilag A - Lokalplanens afgrænsning	75
Kortbilag B - Delområder og anvendelse	76
Kortbilag C - Veje og stier	77
Kortbilag D - Grøn struktur	78
Kortbilag E - Udstykninger	79
Kortbilag F - Alternative udstykninger	80
Kortbilag G - Illustrationsplan	81
Kortbilag H - Byggefelter	82

Øvrige sagsbilag	83
Bilag I - Væsentlighedsvurdering	84
Bilag J - Miljøscreening	85
Bilag K - Farveskala	86

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. Høringsperioden for lokalplanforslag kan dog reduceres til 4 uger og såfremt der er tale om en lokalplan af mindre betydning kan høringsperioden fastsættes til mindst 2 uger. Høringsperioden skal fastsættes ift. at sikre en passende og rimelig tid til at informere offentligheden. 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 og på plandata.dk, 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.

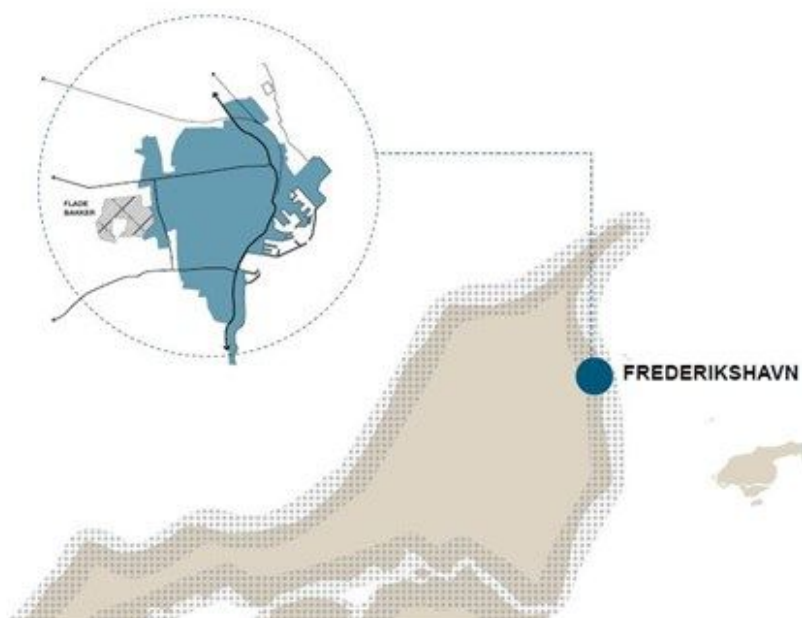
Redegørelse

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

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

I slutningen af 2014 vedtog Frederikshavn Kommunes økonomiudvalg en helhedsplan for et større område ved Flade Bakker - "Flade Bakker, helhedsplan for ny rekreativ bydel". Helhedsplanen lægger op til en ekstensiv udnyttelse af området og der lægges stor vægt på at skabe og understøtte de rekreative og landskabelige værdier, der findes i området. Visionen er at skabe en ny rekreativ bydel, hvor både "Fladen" og "Bakken" bliver interessante som bosætningssted og bynært rekreatiomsområde - ikke kun for den nye bydel, men for Frederikshavn som helhed. Nærværende lokalplan er udarbejdet på baggrund af de principper, som helhedsplanen udstikker. Lokalplanområdet udgør den sydøstlige del af det område, der indgår i helhedsplanen.



Flade Bakker er beliggende i udkanten af Frederikshavn mod vest. Illustrationen oven for viser området Flade Bakker, der blev udarbejdet en helhedsplan for i 2014.

Efterfølgende er der udarbejdet et notat "Flade Bakker, bebyggelsesplan og principper", der viser et eksempel på, hvordan området kan disponeres samt beskriver nogle konkrete principper for, hvordan ny bebyggelse kan indpasses i terræn, landskab og omgivelserne. Igennem planprocessen, er der sket ændringer af disponering af området og i nærværende lokalplan indgår også et areal nordvest for Købstrupvej samt et areal mod syd, der grænser op til skoven ved Lykkensminde.

Det er et ønske med lokalplanen at sikre boligudbygningen i Frederikshavn gennem tilvejebringelse af et boligudbud af høj kvalitet med henblik på at fastholde og tiltrække nye borgere i Frederikshavn Kommune.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område er vist på oversigtskortet oven for med hvid prikket streg. På kortet er også højdekurver (0,5 m kurver) vist. Især mod sydvest fremstår terrænet meget kuperet. Luftfoto 2018.

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, alle Den mellemste Del, Flade. Herudover indgår også matr. nr. 53d, Den vestlige Del, Flade. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 27 ha. Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i byzone, dog på nær matr. nr. 3am og del af matr. nr. 3a, begge Den mellemste Del, Flade, der ligger i landzone. Arealerne vil med lokalplanens endelige vedtagelse overføres til 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.



Fotoet viser stien, der løber langs Båder Bæk med tilslutning til Købstrupvej.

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.



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 planen lægger op til.

Terrænet stiger kraftigt i sydlig retning og langs med Østeråsene. Fra Øster Dal Vej til

lokalplanområdet 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 nordøstlige retning fra ca. kote 37 ved Købstrupvej til ca. kote 30 ved Odinsvej.



Lokalplanområdet set fra Købstrupvej. Fladen ses i forgrunden, mens Bakken rejser sig op mod skovarealerne syd for planområdet.

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.



Rester fra bunkersanlæg fra 2. verdenskrig.

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.



Fotos oven for viser boligbebyggelser i området ved Østeråsene umiddelbart vest for lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Med lokalplanen gives mulighed for, at området ved Flade Bakker kan udvikles til en spændende ny bydel. Der er særligt fokus på at udnytte områdets særlige rekreative og landskabelige potentialer til at skabe et attraktivt boligområde med store sammenhængende, grønne fælles friarealer. Her kan bydelens borgere mødes og nyde naturen og hinandens selskab. Området er opdelt i mindre boligenklaver, hvor det nære fællesskab kan dyrkes. Boligenklaverne er spredt i landskabet og diverse bindinger på arealerne og tinglyste ledninger, der løber igennem området, har været med til at definere områdets indretning samtidigt med, at der har været fokus på at friholde udsigtskiler for bebyggelse. De åbne, grønne kiler imellem boligenklaverne, og de store terrænforskellemellem bakkeskråningen mod syd og det flade landskab mod nord, sikrer udsigt for alle mod det åbne landskab og kysten mod nord og nordøst. De grønne kiler skaber en mere blid overgang mellem bebyggelsen og landskabet og bebyggelsen vil opleves som en integreret del af det omgivende landskab.

Der er udarbejdet et forslag til en bebyggelsesplan for lokalplanområdet, der ligger til grund for nærværende lokalplan. Nedenfor er vist et eksempel på, hvordan området kan indrettes.



Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan området kan disponeres.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV, V og VI. Delområderne skal alle, på nær delområde VI, anvendes til boligformål. Delområderne I, II, og III må alene anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, mens delområderne IV og V

må anvendes til boligformål i form af både åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse. Hvis området alene udstykkes til åben-lav boligbebyggelse, vil der inden for området kunne udstykkes ca. 92 nye boliggrunde.

Delområde VI skal friholdes for ny bebyggelse og udlægges til fælles, grønne friarealer for områdets beboere.

Landskabet og områdets grønne struktur

Lokalplanområdet udnyttes ganske ekstensiv og store dele af området udlægges i lokalplanen til grønne fælles friarealer. Fra syd grænser planområdet op til skovarealer, beskyttet overdrevsarealer og den grønne kile langs Båder Bæk, der videreføres ind i det nye boligområde. Fra nord trækkes et mere vildt og naturpræget landskab ind mellem boligenklaverne.

Lokalplanen lægger op til, at biodiversitet i området skal fremmes og at de fælles friarealer i videst mulig udstrækning skal henligge som natur med et begrænset behov for vedligeholdelse. Lokalplanen bestemmer, at de grønne fælles friarealer, skal fremstå som lysåben natur med høje græsser, spredte træer, krat og områder med tættere beplantning med skovlignende karakter. De grønne fælles friarealer skal i videst muligt omfang fremstå med den størst mulig biodiversitet med forskellige plantearter, buske og træer. For at fremme biodiversiteten i området, bør der etableres så mange forskellige naturtyper som muligt inden for området. Dvs. steder med fugtige forhold, tørre forhold, jordvolde, stendiger, krat, blomstrende træer og buske, lysåbne steder med urter og vandhuller.





Med lokalplanen er der fokus på at skabe attraktive fælles friarealer med mange forskellige naturtyper, der kan fremme områdets biodiversitet.

I området skal der etableres et regnvandsbassin til opsamling af overfladevandet fra det nye boligområde og der gives mulighed for, at rørlagte vandløb kan genåbnes, hvilket kan bidrage til områdets biodiversitet. Det sikres med lokalplanen, at fredede orkidéer i området beskyttes.

Ud mod Øster Dal Vej stilles krav om, at der skal etableres et nyt beplantningsbælte til at adskille nye boliggrunde fra vejen.

Eksisterende læbælte langs Odinsvej fremstår primært af høje grantræer og virker som en skarp grænse mod omgivelserne. Med planen gives mulighed for, at læbæltet kan fjernes. Hvis læbæltet fjernes skal der som erstatning plantes klynger af træer og buske af egnskarakteristiske arter.

Terrænet er både områdets største kvalitet og største udfordring. For at bevare oplevelsen af et helstøbt morænelandskab, skal det sikres, at ny bebyggelse indordner sig bakken og ikke omvendt. Desuden er det et ønske, at fladen også fremtidigt vil opleves som det flade landskab. Lokalplanen stiller derfor vilkår om, at terrænregulering skal begrænses og ny bebyggelse skal indpasses i landskabet.

Vejadgang, veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Odinsvej, Øster Dal Vej og Østeråsene. Idet alle boligenklaver får vejadgang fra nord, nordøst og nordvest, vil området opleves og betragtes som en sammenhængende ny bydel. Især mod syd fremstår terrænet meget stejlt. Nye veje er disponeret således, at de forløber langs med højdekurverne for at undgå for stejle stigninger. Fra boligvejene, med kortere forløb og uden mulighed for gennemkørsel, har den enkelte parcel adgang.

Grusvejen Købstrupvej nedklassificeres fra privat fællesvej til privat fællessti, således for at sikre en større sammenhæng mellem den vestlige og østlige del af det nye boligområde. Købstrupvej opretholdes som en del af den regionale riderute og nationale cykelrute "Østkyststruten". Der gives mulighed for med planlægningen, at der kan udlægges nye stier, der kobler de forskellige boligenklaver sammen og desuden skaber forbindelser til omgivelserne og de omkringliggende bydele.

Der skal i tilknytning til ny boligbebyggelse etableres parkering på den enkelte grund. Parkering i tilknytning til tæt-lav boligbebyggelse, kan dog også etableres som fælles parkeringsarealer.

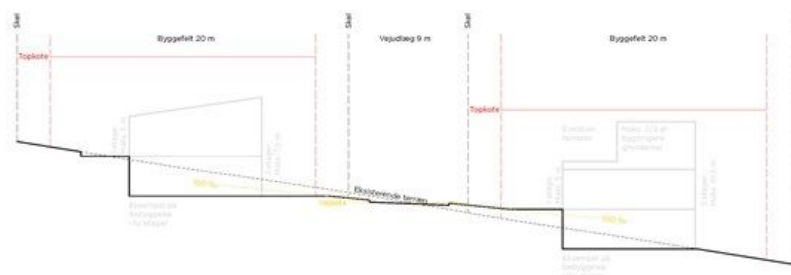
Bebyggelsens placering og omfang

Lokalplanen fastsætter i overensstemmelse med bygningsreglementet en maksimal bebyggelsesprocent for åben-lav boligbebyggelse på 30 for den enkelte ejendom, mens bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse fastsættes til 40 for den enkelte ejendom.

Ny bebyggelse må opføres i 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Dog må ny bebyggelse på de flade arealer mod nord og øst inden for delområde I og II kun opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage. Dette for at sikre udsigt for de bagvedliggende boliger og sikre en tilpasning til boligbebyggelserne mod øst.

På bakkeskrænten, inden for lokalplanens delområde III, giver lokalplanen dog mulighed for, at ny bebyggelse kan opføres i op til 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 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. Dette for at undgå for voldsomme bygningsvolumener i boligområdet.

Der fastsættes maksimale facadehøjder alt efter i hvilke etager bebyggelsen opføres. Facadehøjden skal måles fra terræn. Ligeledes fastsættes for det enkelte byggefelt en maksimal topkote for ny bebyggelse, jf. kortbilag H. Topkoten er fastsat ud fra plan indlagt ift. vejkode. Dette for at sikre udsigt for de bagvedliggende parceller mod det åbne land og kysten i nord- og nordøstlig retning.



Illustrationen oven for viser forslag til bebyggelsens placering i terrænet.

Der stilles ligeledes særlige krav til placering af ny bebyggelse inden for delområde III. For den enkelte grund fastlægger lokalplanen et byggefelt med en størrelse på 20 x 20 m, hvor inden for ny bebyggelse skal opføres. Dog er de to sydøstligste byggefelter inden for delområde III kun udlagt med en størrelse på 16 x 20 m, for at sikre en afstand til skovbrynet mod syd på mindst 40 m. Byggefelterne er placeret parallelt med vejen, der forløber langs med højdekurverne, og byggefeltet er trukket ud mod vejen for at undgå større terrænreguleringer ved indkørsler til de enkelte grunde.

Byggefelterne inden for delområde III er fastlagt forskudt ift. hinanden for at sikre udsigtsmuligheder for alle og for at bebyggelsen placeres harmonisk på bakkeskråningen.

Bebyggelsen skal indpasses i terrænet og kan opføres med forskudte planer, således at bebyggelsen kan optage terrænspringet.



Referencefotos viser eksempler på hvordan ny bebyggelse kan opføres indpasset i terrænet.

Bebyggelsens udseende

Ny åben-lav boligbebyggelse skal inden for den enkelte parcel fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer og farver, således for at skabe et roligt udtryk.

Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse inden for delområde I, 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.

Indenfor delområde III, hvor ny bebyggelse skal modelleres ind i landskabet, kan det give bedre rumlige kvaliteter både inde og ude, hvis der anvendes tagflader med ensidig hældning - enten i form af tilnærmelsesvis flade tage eller ensidigt skrånende tage. Tagfladen kan aktiveres til ophold, udformes som grønt tag eller fremstå som en lukket bygningsflade.

Lokalplanen stiller derfor særlige krav til tagform og materialer for ny bebyggelse inden for delområde III. Tagfladerne vil pga. det kuperede terræn blive en del af udsigtsbilleder for de bagvedliggende ejendomme og for det kik, som alle, der besøger området vil få fra bakkeskrænten og i nord- og nordøstlig retning.





Ovenstående referencefotos viser et eksempel på hvordan tagfladen kan udnyttes til ophold og samtidig blive en del af landskabsrummet.

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.

Lokalplanen 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 lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og i øvrigt ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Dette begrundes med, at ingen af de undersøgte miljøforhold vurderes at blive væsentlige påvirket af forslaget.

Lokalplanen giver mulighed for, at området ved Flade Bakker kan udvikles til et attraktivt boligområde med store rekreative grønne fælles friarealer. Byudviklingen sker i direkte forlængelse af byen.

Der stilles i lokalplanen krav om, at ny bebyggelse skal indpasses i det kuperede landskab og terrænregulering skal begrænses. Det vurderes, at realisering af planen ikke vil påvirke de særlige landskabelige værdier som området rummer. Det vurderes, at gennemførelse af planen ikke vil være til hindre for indblik til skoven og at skovens værdi som landskabselement vil opretholdes.

Det beskyttede overdrevsareal friholdes for bebyggelse og udlægges med lokalplanen som en del af områdets fælles, grønne friarealer.

I området er der registreret purpur-gøgeurt (orkide), der er fredet, samt flagermusarter, der er opført på habitatdirektivets bilag IV. Med lokalplanen sikres, at arealer, hvor orkideerne findes, friholdes for bebyggelse. Desuden friholdes store arealer primært mod vest og centralt i området for bebyggelse og der gives alene mulighed for opførelse af lavere bebyggelser i området, hvilket sikrer, at flagermusenes naturlige fourageringsrute friholdes. De store udlagte grønne, fælles friarealer i området skal fremstå med høje græsser og vådområder, hvilket vurderes at forbedre levevilkårne for flagermus i området. Det vurderes, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller

bilag IV-arter. Frederikshavn Kommune har udført en væsentlighedsvurdering og det vurderes, at planen ikke vil påvirke hverken Natura 2000-områder end bilag IV-arter. Se bilag I.

Miljøscreeningen vedlægges som bilag J, og afgørelsen offentliggøres sammen med offentliggørelsen af lokalplanen.

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 har udført en væsentlighedsvurdering og det vurderes, at planen ikke vil påvirke hverken Natura 2000-områder end bilag IV-arter. Se bilag I.

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 vej anlæg, 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, lokalplanen 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 lokalplanen 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.

Flagermus fouragerer i området og overvintrer 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.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer 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.

Størstedelen af lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse rammeplanlagt til

boligformål. Dog er den nordøstligste del af området rammeplanlagt til offentlige formål, jf. rammeområde FRE.O.13.06. Med kommuneplantillæg nr. 15.70 foreslås, at rammeområdets anvendelsesbestemmelser ændres til boligformål, dog med mulighed for indretning af mindre institutioner i form af børnehave, vuggestue, plejehjem o. lign. Læs mere herunder i afsnittet "Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning".

Frederikshavn Kommune har igangsat en revision af dele af Kommuneplan 2015 og er i den forbindelse bl.a. ved at gennemgå eksisterende rammeplanlagte boligområder. I vinteren 2018 blev der udsendt et debatoplæg, hvor forslag til nye erhvervs- og boligområder blev fremlagt, samtidigt med, at der blev peget på eksisterende erhvervs- og boligområder, der overvejes taget ud af kommuneplanen. Med revision af kommuneplanen, vil der i nødvendigt omfang blive udtaget større arealer, som i Kommuneplan 2015 er rammeplanlagt til boligformål. Bl.a. er det hensigten at udtage dele af et udlagt boligområde nord for Hjørringvej - rammeområde FRE.B.17.02 "Boligområde vest for Knivholt", der rummer et areal på knap 100 ha. Arealet, der foreslås konverteret fra område til offentlige formål til boligformål, udgør et areal på ca. 9,2 ha.

Rammeområde FRE.B.17.02 "Boligområde vest for Knivholt" er beliggende med stor afstand til Frederikshavn by og adskilt fra byen af et større område, der er udlagt til offentlige formål. Kun en mindre del af dette areal langs Hjørringvej er lokalplanlagt til offentlige formål, men endnu ikke udnyttet. Mod nord grænser området op til det åbne land. Dele af arealerne er i kommuneplanen udlagt til erhvervsformål. Mod syd og mod vest grænser rammeområdet op til det åbne land.

Konvertering af rammeområde FRE.O.13.06 til boligformål vil sikre en større sammenhæng mellem de eksisterende boligområder både mod øst og vest. På sigt er der planer om, at også arealerne nord for Øster Dal Vej skal udvikles til nye boligområder. Arealerne er i kommuneplanen udlagt til boligformål. Rammeområde FRE.O.13.06 ligger i direkte og naturlig forlængelse af rammeområde FRE.BF.13.10 og FRE.B.13.05 og ved konvertering af området til boligformål gives mulighed for at skabe et større sammenhængende boligområde med centralt beliggende og attraktive fælles grønne friarealer.

Frederikshavn Kommune har ikke modtaget nogen konkrete henvendelser om behov for etablering af institutioner som idrætsanlæg, skole eller kirke i området. Der findes i nær afstand både idrætsanlæg, ved Fodboldvej nordøst for planområdet, og offentlig skole - Nordstjerne Skolen ved Rimmens Alle.

Detailhandel

Den nordlige del af lokalplanområdet (den del af området, der ligger inden for rammeområde FRE.O.13.06 "Flade Bakker") 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 lokalplanen. Der gives ikke mulighed for opførelse af butikker inden for lokalplanområdet, men muligheden for indretning af dagligvarebutikker fastholdes inden for rammeområdet.

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.



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*Rammeområde FRE.BF.13.10*

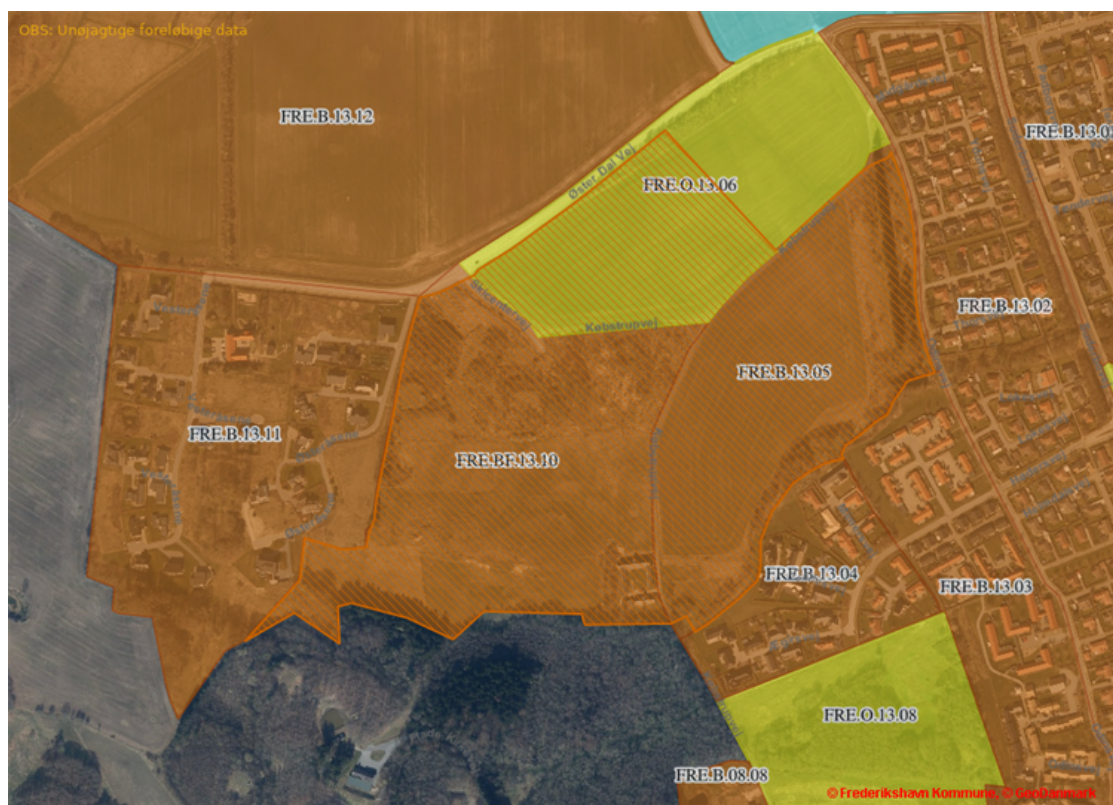
Den sydvestlige del af lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanramme FRE.BF.13.10 for Østre Dalvej, der i kommuneplanen er udlagt til boligformål i form af fritliggende enfamiliehuse eller række-, kæde- eller gruppehuse. En del af rammeområdet skal friholdes til rekreative formål. Rammen fastsætter alene en bebyggelsesprocent for fritliggende enfamiliehuse til 30. Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. I områdets vestlige del gives dog mulighed for, at ny bebyggelse kan opføres i 2,5 etager med en maksimal bygningshøjde på 10,5 m. Nye grunde til parceller skal udstykkes med en minimum grundstørrelse på 700 m². Mindst 10 pct. af området skal anvendes til fælles opholdsareal. Området skal vejbetjenes fra Østeråsene.

Rammeområde FRE.B.13.05

Arealet øst og syd for Købstrupvej er også rammeplanlagt til boligformål inden for rammeområde FRE.B.13.05 "Flade Bakker". Området må bebygges med åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse og rammen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent for åben-lav boligbebyggelse til 30 og for tæt-lav boligbebyggelse fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 9,5 m.

Rammeområde FRE.O.13.06

I lokalplanområdets afgrænsning indgår også et areal mod nord, der ligger inden for kommuneplanens rammeområde FRE.O.13.06 "Flade Bakker". Arealet er ved lokalplanens udarbejdelse udlagt til område til offentlige formål i form af idrætsanlæg, skole, kirke og park. Desuden giver rammen mulighed for, at der kan etableres dagligvarebutikker med en størrelse på op til 1.000 m² i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer om detailhandel. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30 beregnet for området som helhed. Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 10,5 m. Rammen bestemmer, at der skal etableres et plantebælte langs Købstrupvej. Vejadgang til området skal ske fra Kirkecentervej (nu Øster Dalvej).



Oversigtskortet viser eksisterende kommuneplanrammer.

Kommuneplantillæg

For at sikre den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan, udarbejdes kommuneplantillæg nr. 15.70 sideløbende med lokalplanen. Med kommuneplantillæg nr. 15.70 fastholdes afgrænsningen af rammeområderne.

Der foretages alene mindre justeringer af rammebestemmelserne for rammeområde FRE.BF.13.10 og rammeområde FRE.B.13.05.

For rammeområde FRE.BF.13.10 fastholdes en bebyggelsesprocent for åben-lav boligbebyggelse på 30 og der fastsættes en bebyggelsesprocent på 40 for tæt-lav boligbebyggelse. Der gives mulighed for, at ny bebyggelse, der opføres inden for området længst mod syd, kan opføres i op til 3 etager med en bygningshøjde på maksimalt 10,5 m. Mindste grundstørrelse for åben-lav boligbebyggelse fastholdes til 700 m². Der gives desuden mulighed for, at området foruden at blive vejbetjent fra Østeråsene, også kan vejbetjenes fra Øster Dal Vej.

For rammeområde FRE.B.13.05 ændres anvendelsesbestemmelserne således, at området alene må anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage og den maksimale bygningshøjde reduceres til 8,5 meter.

Med kommuneplantillægget ændres anvendelsesbestemmelserne for rammeområde

FRE.O.13.06 fra offentlige formål til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, men dog med mulighed for indretning af mindre institutioner som f.eks. børnehave, vuggestue, plejehjem o. lign. Mulighed for etablering af dagligvarebutikker fastholdes. Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom til åben-lav boligbebyggelse og for bebyggelse til offentlige formål fastsættes en bebyggelsesprocent til 40. Den maksimale bygningshøjde reduceres til 8,5 m. Krav om plantebælte langs Købstrupvej tages ud af rammen, idet et plantebælte vil være i strid med lokalplanens intentioner om at skabe et større sammenhængende fælles friareal på tværs af Købstrupvej. Desuden tilføjes at området også kan vejbetjenes fra Skicentervej. Med kommuneplantillægget tildeles rammeområde FRE.O.13.06 nyt rammenr. og vil fremtidigt benævnes FRE.B.13.15.

Kommuneplantillæg nr. 15.70 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplaner

Lokalplan FRE.13.10.01 for "Ski- og aktivitetscenter i Flade Bakker"

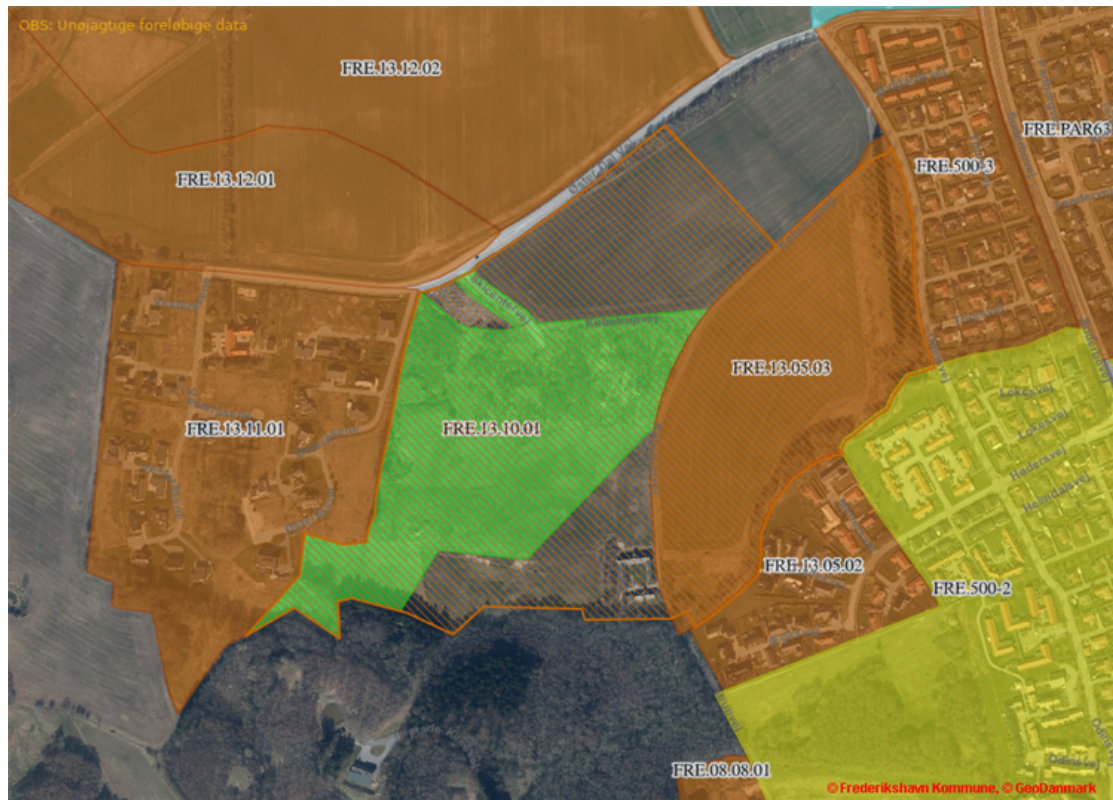
Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan FRE.13.10.01 for "Ski- og aktivitetscenter i Flade Bakker", vedtaget den 16. april 2003. Med lokalplan FRE.13.10.01 gives mulighed for, at området kan anvendes til aktivitetsområde som ski- og kælkeanlæg, klatrevæg, legeplads o. lign.

Nærværende lokalplan er i strid med lokalplan FRE.13.10.01. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, aflyses lokalplan FRE.13.10.01 i sin helhed.

Lokalplan FRE.13.05.03 for "Boligområde nord-vest for Båder Bæk"

Den sydøstlige del af lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan FRE.13.05.03 for "Boligområde nord-vest for Båder Bæk", vedtaget den 2. oktober 2006. Lokalplan FRE.13.05.03 udlægger området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Med lokalplanen fastlægges også vej- og stistruktur. Området er aldrig udviklet og fremstår i dag som åbne, dyrkede landbrugsjorder.

Nærværende lokalplan er i strid med lokalplan FRE.13.05.03. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, aflyses lokalplan FRE.13.05.03 i sin helhed.



Lokalplan FRE.13.10.01 og lokalplan FRE.13.05.03 berører lokalplanområdet og begge lokalplaner vil aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

De kystnære dele af byzonen

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

Indenfor kystnærhedszonen må inddragelse af nye arealer i byzone kun ske, når der foreligger en særlig planlægningsmæssig begrundelse eller funktionel begrundelse herfor, jf. Planlovens § 5b, stk. 1.

Lokalplanområdet ligger i sin helhed inden for kystnærhedszonen i en afstand af godt 2 km fra kysten. Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone. Kun en mindre del af området mod syd ligger i landzone, men vil med lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone og bliver derved en del af den kystnære del af byzonen.

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 lokalplanen 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.

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.

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. Forsvarets færdselsret ad Købstrupvej vil opretholdes ved afmærkning/opsætning af skilte.

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 lokalplanen. Se kortbilag D. Da arealer kan vokse sig ind og ud af beskyttelsen, vil det uanset afgræsningen 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 lokalplanen udlægges som en del af de fælles friarealer og der gives ikke mulighed for opførelse af ny bebyggelse i nærheden af søen.

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 E. 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 forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Frederikshavn Kommune har forinden udsendelse af planforslaget anmodet Vendsyssel Historiske Museum om arkivalisk kontrol af området ved Flade Bakker. Der er i området registreret to kendte fortidsminder. Vendsyssel Historiske Museum vurderer, at der er stor sandsynlighed for at påtræffe skjulte fortidsminder i forbindelse med anlægsarbejde på arealerne. Mest sandsynligt vil det være at finde spor af bebyggelser og begravelser fra perioden mellem ældre romersk og germansk jernalder (1-750 e. Kr.). Museet anbefaler derfor, at bygherre forud for eventuel anlægsaktivitet lader museet gennemføre en arkæologisk forundersøgelse for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af skjulte fortidsminder inden for det pågældende anlægsområde, jf. Museumslovens § 25-26.

Skovbyggelinje

Omkring Købstrup Skov syd for lokalplanområdet er der en 300 meter skovbyggelinje. 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.

Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til byen og byudviklingen sker i direkte forlængelse af de omkringliggende boligområder. Skovarealerne ligger højt i landskabet, hævet over lokalplanområdet, hvis terræn falder kraftigt fra sydvest mod nord og nordøst. Terrænet inden for lokalplanområdet ligger lavest mod øst ved Odinsvej.

Ny bebyggelse må opføres med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m - dog tillades bebyggelsen inden for delområde III opført med en maksimal bygningshøjde på 10,5 m. Det vurderes, at opførelse af ny bebyggelse inden for skovbyggelinjen ikke vil ændre indsynet til skoven. Lokalplanområdet ligger væsentlig lavere i landskabet end de bagvedliggende skovarealer. For delområde III stilles krav om, at bebyggelsen skal indpasses i landskabet og nærmeste byggefelt er placeret med en afstand på 40 m målt fra skoven. Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil hindre indblik til skoven og skovens værdi som landskabselement vil opretholdes.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil Frederikshavn Kommune

søge om ophævelse af skovbyggelinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17. Realisering af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen ophæver skovbyggelinjen. Miljøstyrelsen har meddelt Frederikshavn Kommune at de er sindet at reducere skovbyggelinjen ned til 40 m for den sydøstlige del af lokalplanområdet.



Oversigtskortet viser med grøn skravering det areal, der ligger inden for skovbyggelinjen.

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.

Frederikshavn Kommune har dog kendskab til, at der på dele af arealet, matr. nr. 3d Den mellemste Del, Flade, i 2003 blev deponeret jord syd for Købstrupvej i den vestlige del af planområdet.

Den deponerede jord stammer fra etablering af veje i forbindelse med byggemodning af arealer i nærheden af planområdet.

Jorden, der er deponeret på arealet, stammer dels fra en ejendom der er V1 kortlagt, dvs. at der er en mistanke om forurening, og dels fra områder, der i dag ligger i områdeklassificeret område. Områdeklassificeringen betyder, at jorden defineres som værende lettere forurennet.

Der er således risiko for, at en del af jorden på det opfyldte areal kan være forurennet eller lettere forurennet. Sideløbende med den offentlige høring af planforslagene er der foretaget forureningsundersøgelser af jorden i området. Undersøgelserne viser, at området ikke er forurennet.



På oversigtskortet oven for, er det areal, hvor inden for der er deponeret jord, vist med grøn skravering.

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.

Tilladelser fra andre myndigheder

Dele af lokalplanområdet berøres af skovbyggelinje omkring skov ved Lykkensminde, der grænser op til lokalplanområdet mod syd. I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil Frederikshavn Kommune søge om ophævelse af skovbyggelinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17. Realisering af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.

Alternativt kan Frederikshavn Kommune meddele dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17 ved behandling af den enkelte byggesag.

Forsyning

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 sydligste 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.

Købstrupgård 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, III, IV og V) skal ledes til eksisterende regnvandsbassin beliggende nord for Øster Dal Vej.

Regnvandet fra den østlige del af området (delområde II) 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 og videre til Knivholt Bæk. Overfladevandet må ikke ledes til Båder Bæk, idet vandløbet allerede ved lokalplanens udarbejdelse er overbelastet.

Forsyningen etablerer forsyningsledningerne, 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 f.eks. 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 lokalplanens 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 deklaraionsbælte 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 deklaraionsbælte 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.

20.10.2004-24229-80 Lokalplan 13.10.01, vedrører matr. nre. 3d, 3an og 3a alle Den mellemste Del, Flade samt matr. nr. 53d den vestlige del, Flade

Omhandler lokalplan FRE.13.10.01 for "Ski- og aktivitetscenter i Flade Bakker". Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan FRE.13.10.01 i sin helhed.

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. 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.

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 deklarationsbælte 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.

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

07.12.2006-22790-80 Lokalplan nr. 13.05.03, vedrører matr.nr 3e Den mellemste Del, Flade

Deklarationen vedrører lokalplan FRE.13.05.03 for "Boligområde nord-vest for Båder Bæk". Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan FRE.13.05.03 i sin helhed.

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 servitutten, 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 byggefeltet, der ikke berører servitutarealet. Lokalplanen er ikke i strid med servitutten.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, 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 lokalplanen.

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

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

§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, alle Den mellemste del, Flade og matr. nr. 53d Den vestlige del, Flade, samt alle parceller der efter den 30. august 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

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

3. Arealanvendelse

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

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.

Storparcellerne 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, infrastrukturanlæg 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 sokkelflade 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

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 vandedninger. 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 procentvise 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 procentvise 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 ligge 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 ligge 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 byggefelterne.

Note til §5.8

Byggefelterne er udlagt med en størrelse på 20 x 20 m, for at sikre en vis fleksibilitet. Byggefelterne 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 byggefelterne 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 byggefelterne 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 byggefelter 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.

§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

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, stenkompisitmateriale, 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 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.

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

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, kællebakke og mindre overdækninger til ophold, opsættes bænke o. lign. samt anlægges regnbæde, 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 deklaraionsbælter for vandledninger og andre ledninger. Højdebeholderens principielle placering fremgår af kortbilag B.

Eksisterende og nye beplantningsbælter og skov, delområde VI

- §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 udtyndes 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

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.

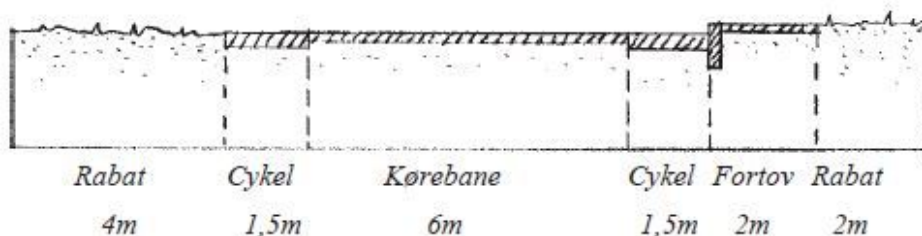
Note til §8.1

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

Veje, fælles for lokalplanområdet

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

Vejen A-D 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 principiell 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

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 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 regnvandshåndtering 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

§10.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanenes 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 etapevise udbygning af området.

11. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug

§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.

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.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.

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.

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

Påtaleberettiget: 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: Loklaplan 13.10.01

Påtaleberettiget: Frederikshavn Kommune

15. Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

- Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at bebyggelse og anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.
- Hvis en lokalplan overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af Frederikshavn Kommune mod erstatning.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

Der er en række betingelser:

- Lokalplanen skal være offentligt bekendtgjort
- Nødvendige tilladelser og dispensationer 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
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel
- Skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som ønskes med ekspropriationen.

For lokalplaner, hvortil forslag er offentliggjort efter 1. januar 2019, gælder, at kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation bortfalder, hvis beslutning 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".

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved

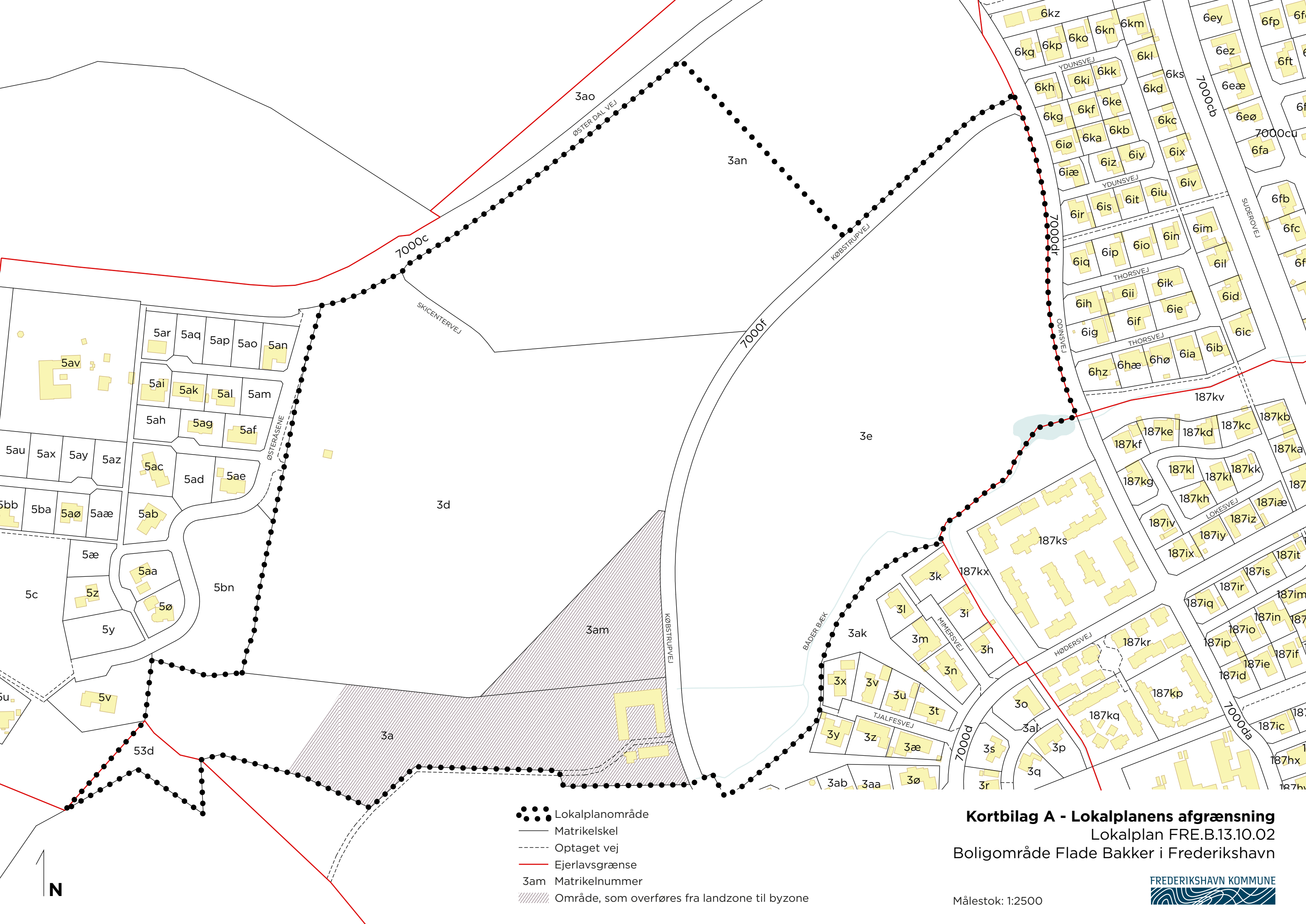
ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99 - 102. For yderligere oplysning om ekspropriationsproces henvises til Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejlovens regler.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der 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 den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

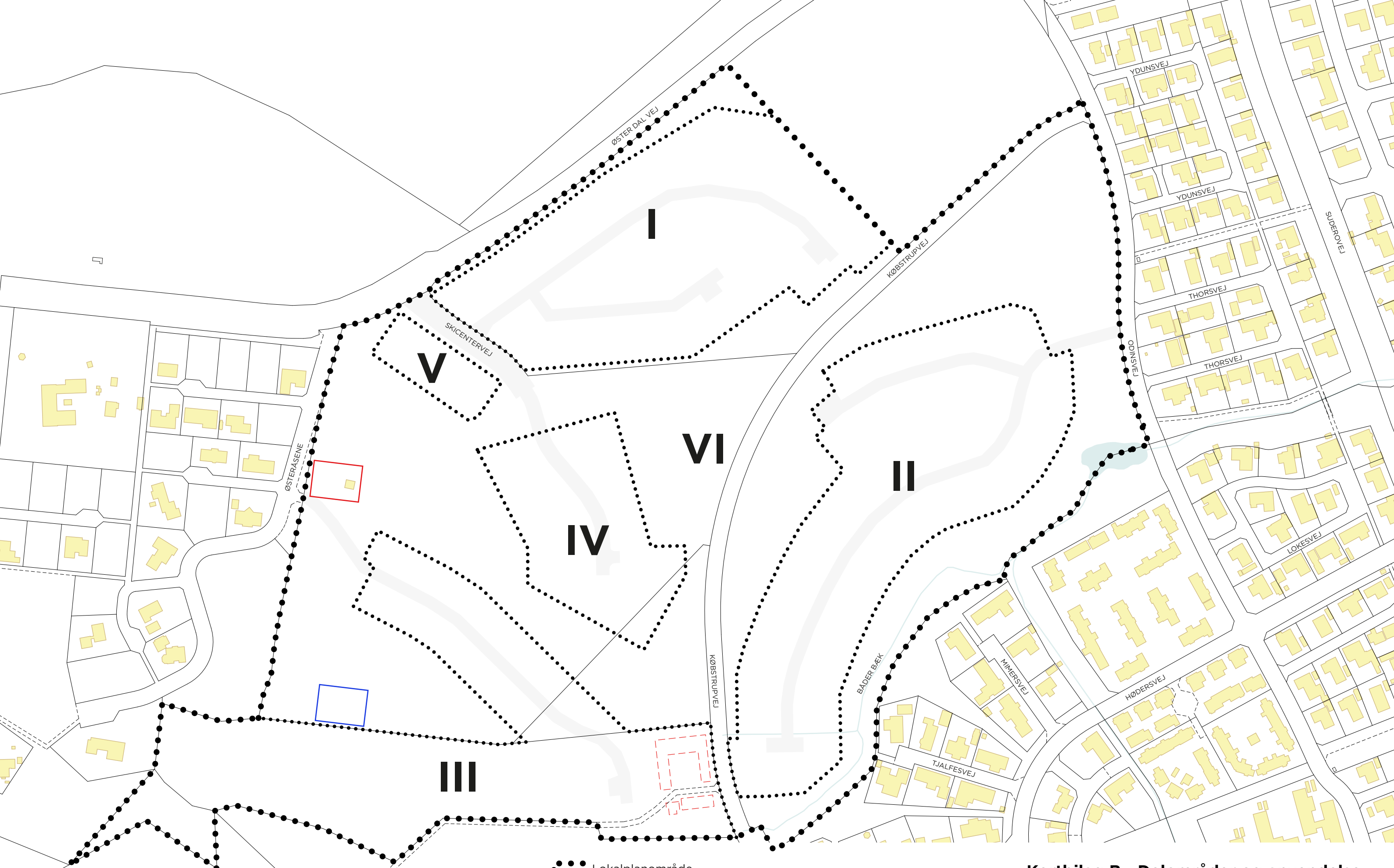


- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- - - Optaget vej
- Ejerlavsgrense
- 3am Matrikelnummer
- //// Område, som overføres fra landzone til byzone

Kortbilag A - Lokalplanens afgrænsning
Lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn

Målestok: 1:2500



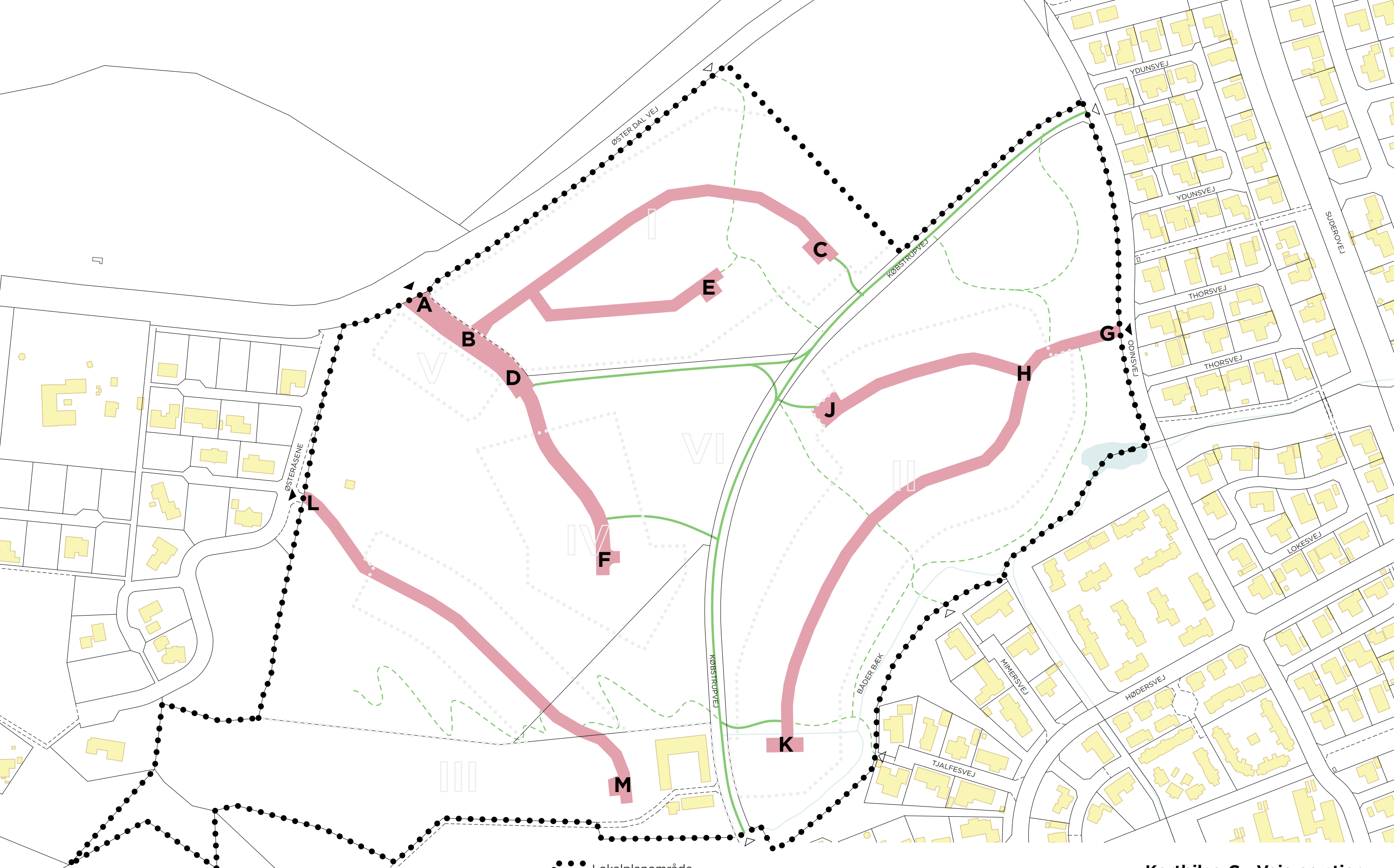


-  Lokalplanområde
-  Delområdegrænse
- IV** Delområdenummer
-  Bebyggelse, der kan nedrives
-  Område med bunker
-  Område med højdebeholder

Kortbilag B - Delområder og anvendelse
 Lokalplan FRE.B.13.10.02
 Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn

Målestok: 1:2500



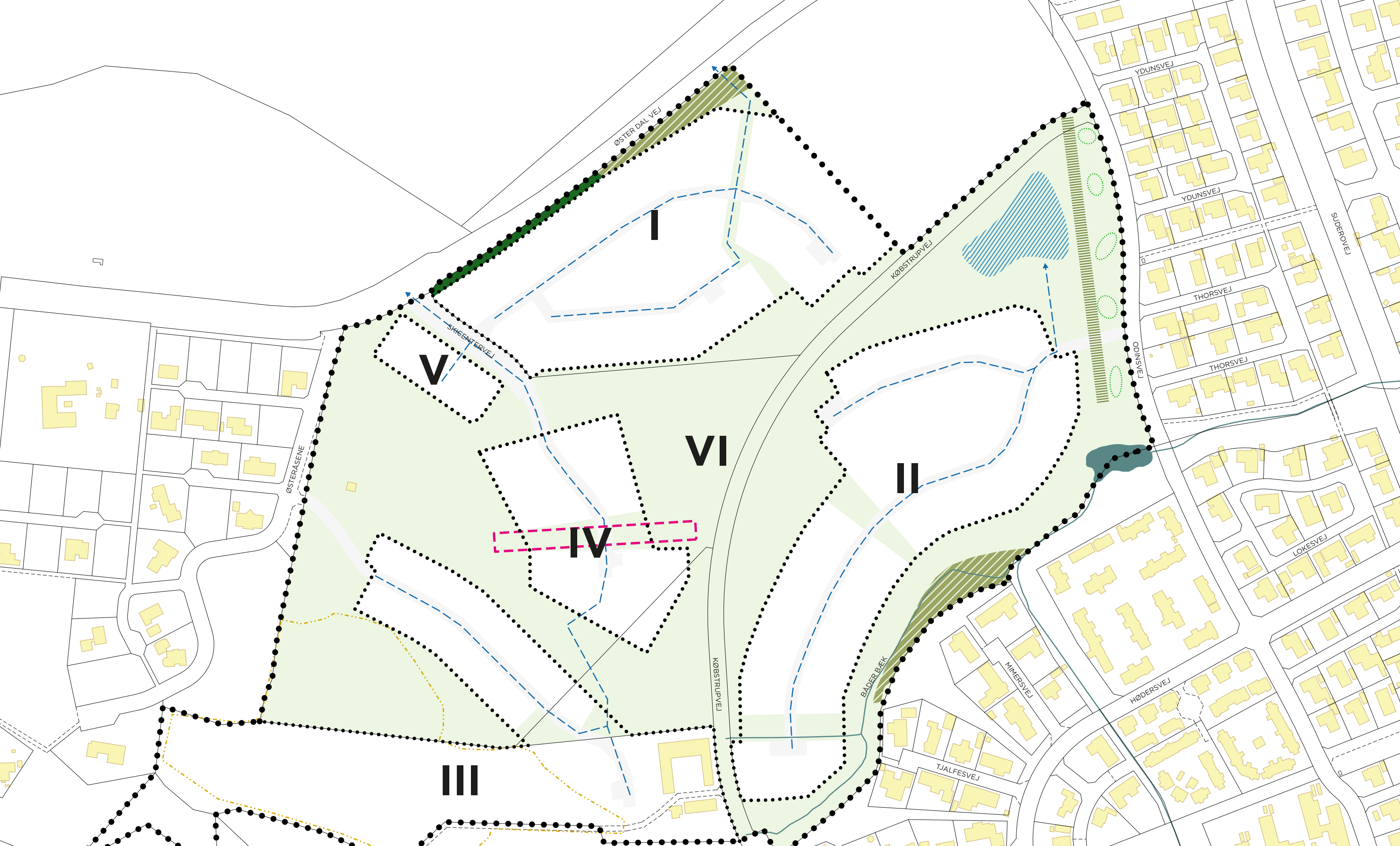


- Lokalplanområde
- A B Vejudlæg
- Primære stier
- - - Øvrige stier
- ▼ Vejadgang
- ▽ Stiadgang

Kortbilag C - Veje og stier
Lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn

Målestok: 1:2500



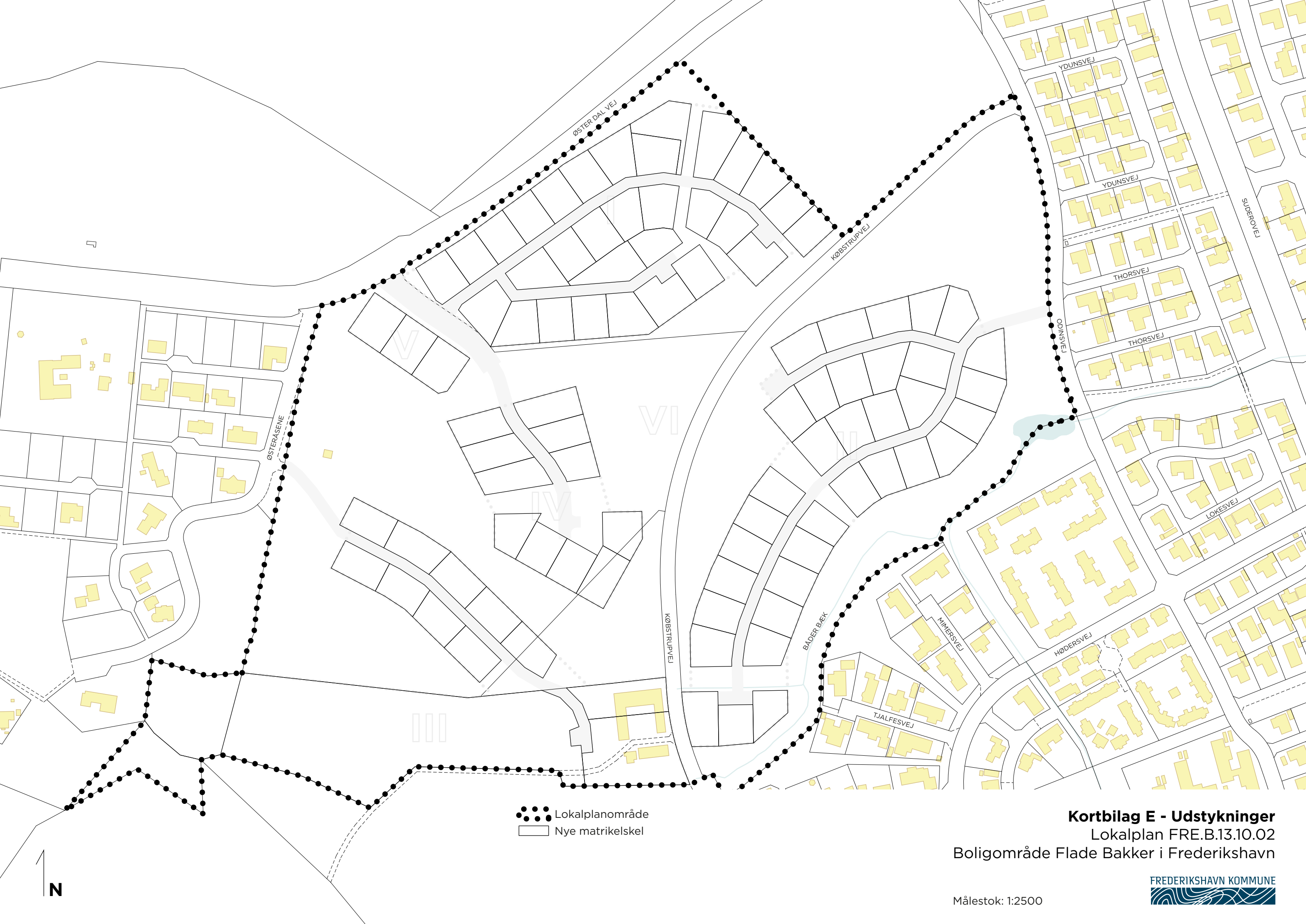


- Lokalplanområde
- Delområdegrænse
- Grønt fælles friareal
- Eksisterende skov
- Nyt beplantningsbælte
- Beplantningsbælte, der kan fjernes
- Princip for ny spredt beplantning

- Beskyttet overdrev (NBL § 3)
- Beskyttet vandløb (NBL § 3)
- Beskyttet sø (NBL § 3)
- Område med orkidéer
- Princip for placering af regnvandsbassin
- Princip for afledning af overfladevand

Kortbilag D - Grøn struktur
Lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn

Målestok: 1:2500

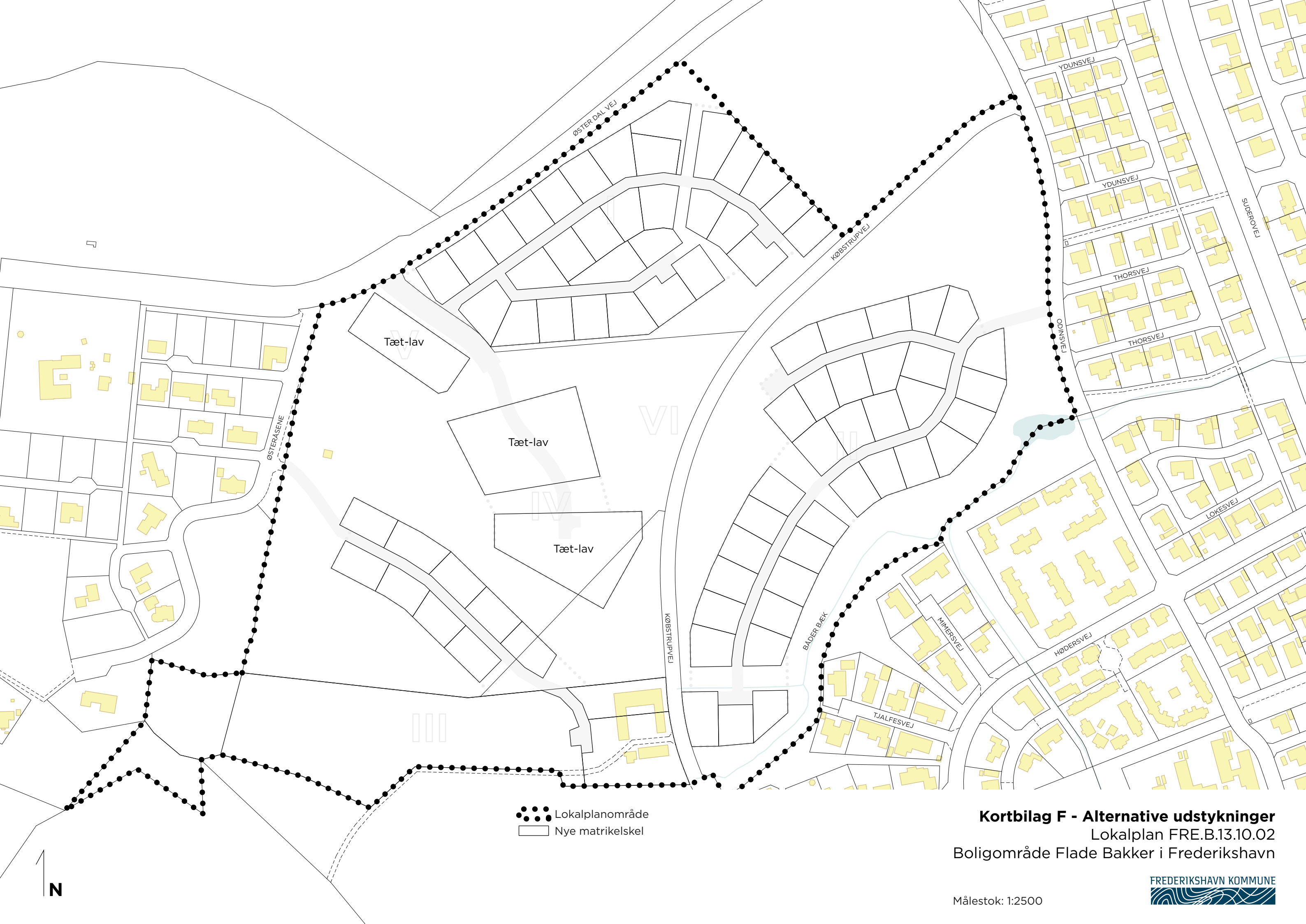


●●●● Lokalplanområde
□ Nye matrikelskel

Kortbilag E - Udstykninger
Lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn

Målestok: 1:2500



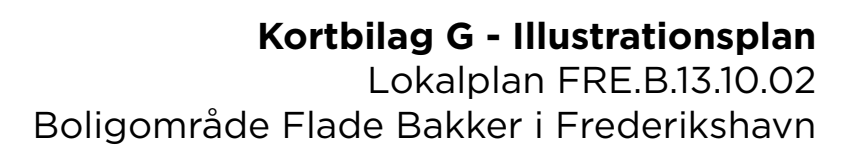


•••• Lokalplanområde
□ Nye matrikelskel

Kortbilag F - Alternative udstykninger
Lokalplan FRE.B.13.10.02
Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn

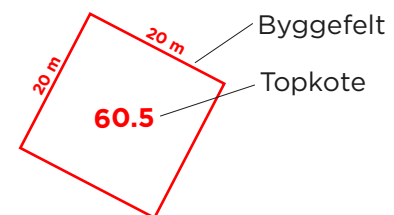
Målestok: 1:2500







- Lokalplanområde
- Delområdegrænse
- Vejudlæg
- Udkast til vejkode
- Målt højdekote
- Beregnet højdekurve



Kortbilag H - Byggefelter

Lokalplan FRE.B.13.10.02

Boligområde Flade Bakker i Frederikshavn

Målestok: 1:1000



Øvrige sagsbilag

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplaner bliver der ofte lavet baggrundsmateriale, hvor kun dele eller konklusionen bliver brugt i selve lokalplanen. Det kan fx være støjberegninger, geotekniske rapporter eller skyggediagrammer.

Herunder kan du se noget af det baggrundsmateriale, der er produceret til denne lokalplan.

Det er vigtigt at understrege, at bilag herunder IKKE er en del af lokalplanen. De ligger som en service til læseren, da vi løbende vil forbedre de muligheder, du har for at hente oplysninger om lokalplaner og deres tilblivelse.

13. september 2019

Væsentlighedsvurdering

Væsentlighedsvurdering af lokalplanforslaget FRE.B.13.10.02 i Frederikshavn Kommune.

Sagsnummer: GEO-2019-03788

Dokumentnummer: 3184621

Sagsbehandler:

Hanne Vittrup Buus

Direkte telefon:

+45 9845 6110

Lovkrav

I henhold til habitatdirektivets § 7, stk 1, kan der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv. hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag iV. Jf. § 7 stk 2, kan et planforslag efter lov om planlægning ikke vedtages hvis gennemførelse af planen har virkninger som nævnt i stk 1. Vurderingen heraf skal fremgå af redegørelsen til planforslaget, jf. § 7, stk 3.

Der skal for at der kan gives tilladelse til et projekt eller en plan foretages en vurdering af, om tilladelsen i sig selv eller i forbindelse med andre planer/projekter, kan påvirke arter på habitatdirektivets bilag IV eller et Natura2000 område. Kan en sådan påvirkningen ikke afvises, skal der foretages en konsekvensvurdering.

Vurdering

I det følgende er foretaget en indledende vurdering, en væsentlighedsvurdering. Udgangspunktet for væsentlighedsvurderingen er at der i området er observeret fouragerende flagremus. Der er observeret flagremus af arterne, damflagremus, dværgflagremus og nordflagremus. Udenfor lokalplansområdet er der bunkers fra 2. verdenskrig. Disse bunkers fungerer som vinterkvarter for de observerede arter af flagremus.

Det er forventet at flagremusene bruger vinterkvartere, men efter dvalen primært søger ud til andre områder for at fouragere i sommerhalvåret.

Lokalplanen er tilrettelagt med åbne områder og skovbryn med mulighed for fouragering. Ligeledes laves der udenfor området hvor der er observeret flagremus, grønt område med regnvandsbassin, det forventes at dette grønne område vil skabe større fourageringsmuligheder for flagremusen.

Det vurderes derfor at ingen af arterne af flagremus vil blive påvirket negativt ved realisering af lokalplanen.

Side 2/2

Der er ligeledes fundet en mindre population af Purpurgøgeurt. Dette område friholdes for bebyggelse og kørsel i forbindelse med realisering af lokalplanen. Ligeledes forventes det ikke at vandstandsforholdene ændres i dette område. Det vurderes derfor at Purpurgøde ikke vil blive påvirket negativt ved realisering af lokalplanen.

Det nærmeste Natura2000 område er "Bangsbo Ådal og omkringliggende overdrev" 2,6 km væk. Det forventes ikke at realiseringen af lokalplanen påvirke udpegningsgrundlaget for området negativt.

Der findes i lokalplansområdet et § 3 overdrev. Dette område friholdes for bebyggelse, og der vil blive udlagt stier for at styre slitage i området grundet færdsel. Det vurderes derfor at realiseringen af lokalplanen ikke vil påvirke §3 området negativt.

Med venlig hilsen

Anna Hansen
Biolog

Bilag Miljøscreening

Dette er en miljøscreening efter **lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)** jf. lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018

Hvorfor gennemføres en miljøscreening?

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen og at fremme bæredygtig udvikling, ved at der gennemføres en miljøvurdering af planer, programmer og projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ifølge loven skal der gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter som fremgår af lovens bilag 1 og 2, eller som medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger.

For planer, som kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljøvurdering undlades, hvis planen ikke forventes, at få væsentlig indvirkning på miljøet. Hvorvidt planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet vurderes ved en miljøscreening af en række miljøparametre. Ifølge loven skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Hvis konklusionen er, at der er tale om væsentlig indvirkning på miljøet, fastlægges det nærmere indhold af en egentlig miljørapport i samarbejde med de berørte myndigheder.

Screening af forslag til:

Lokalplan nr. FRE.B.13.10.02 – Boligområde i Flade Bakker Kommuneplantillæg nr. 15.70

Jf. lov og miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Der er screenet ud fra en version af planforslagene fra den 3. september 2019

Sagsnr. GEO-2019-03788

0. Indledende screening	Ja / Nej	Bemærkning
0.1. Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2	Nej	
0.2. Planen medfører krav om en vurdering af påvirkning af et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger	Nej	.
0.3. Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2, men berører kun mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer.	Nej	
0.4. Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet	nej	

Miljøscreeningsskemaet er udarbejdet med inddragelse af de kriterier, for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet, som fremgår af lovens bilag 3, jf. § 10. Der kan både være tale om væsentlige negative og positive indvirkninger på miljøet. Hvis ét af områderne viser sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet, skal planen miljøvurderes.

Miljøforhold				Bemærkning
Indvirkningen vurderes ud fra den situation, der vil være, hvis planen ikke realiseres.	Ikke relevant	Ikke væsentlig indvirkning	Væsentlig indvirkning	

Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna				
1. Kvalitet eller omfang af levesteder for vildtlevende planter eller dyr (f.eks. levesteder for planter og yngle-, fouragerings- eller rasteområder for dyr)		X		Der tages i lokalplanen hensyn til krat, samt §3 overdrev. Ligesom der udlægges store dele til grønne områder, med fouragerings- og levemuligheder for dyr og planter. Det vurderes derfor at realiseringen af lokalplanen ikke vil påvirke §3 området negativt.
2. Udbredelsen af sjældne eller udryddelsestruede planter eller dyr, herunder bilag IV-arter og rødlistede arter		X		Der er en stor bestand af flagremus der fouragere i området. Deres vinterkvarter er tæt på planområdet i form af gamle bunkers. Der er lavet en væsentlighedsvurderingen for planens indvirkning herpå. Væsentlighedsvurderingen viser at ingen af arterne af flagremus eller den mindre population af Purpurgøgeurt vil blive negativt påvirket ved realisering af lokalplanen. Videre viser vurderingen at det ikke forventes at realiseringen af lokalplanen påvirker udpegningsgrundlaget for nærmeste Natura2000 område "Bangsbo Ådal og omkringliggende overdrev", negativt.
3. Økologiske forbindelser eller økosystemer såsom arters formering eller naturlige bevægelses- eller trækmønstre		X		Flagremusene trækker hen over området fra deres vinterkvarter til levestederne om foråret. Det forventes at de bruger de gamle diger som ledelinjer, og at lokalplanen derfor ikke vil påvirke deres træk.
4. Beskyttede naturområder (f.eks. moser, heder, overdrev, strandenge, rørsumpe, vandløb, søer, ferske enge)		X		Planen indeholder §3 overdrev. Der bygges ikke på dette område, og der vil blive udlagt stier så overdrevet i sin helhed beskyttes mod slitage.
5. Bygge- og beskyttelseslinjer (klitfredning, strandbeskyttelseslinje, å- og søbeskyttelseslinjer, skovbyggelinje, fortidsmindebeskyttelseslinje)		X		Planen berører ingen beskyttelseslinjer, ud over skovbyggelinjen. Der er indledt dialog med miljøstyrelsen vedr. reducere af skovbyggelinjen.
6. Dyrkningsmetoder eller arealanvendelse i landbruget eller skovbruget (herunder skovrejsning)		X		Påvirker ikke landbrug.

7. Fiskeri, fangster eller de anvendte metoder i fiskeriet i hav eller ferskvand		X		Påvirker ikke fiskeri.
8. Friluftsliv eller færdsel i naturen, som kan påvirke plante- eller dyrelivet eller vegetationen		X		Det forventes at der udlægges stier, for at skåne vegetationen i området mest muligt.

Befolkning og menneskers sundhed				
9. Sundhedsrisiko – fysisk og mentalt, herunder naboskab til erhvervsområder eller større veje		X		Der er ikke nærhed til erhvervsområder eller større veje. Der vurderes ikke at være sundhedsrisiko i forbindelse med planens realisering.
10. Trafikfremkommelighed (herunder trafikmængde og trafikafvikling)		X		Færdselslovens almindelige regler gælder om ikke at være til unødigt ulempe for fremkommelighed.
11. Trafiksikkerhed		X		Detailprojektering efter vejregler.
12. Tilgængelighed (handicappede)		X		Detailprojektering efter gældende regler.
13. Rekreative oplevelser og muligheder		X		Området fremstår nu som bar mark. Ved realiseringen af lokalplanen vil der ske større variation i landskabet, samt der vil etableres stier som styrker den rekreative oplevelsesværdi.
14. Påvirkning af offentlighedens adgang til veje og stier i det åbne land		X		Det forventes at offentlighedens adgang bliver forbedret i effekt af denne lokalplan.
15. Påvirkning af offentlighedens adgang til veje og stier i bebyggede områder		X		National cykelrute nr. 5 "Østkystruten" vil fortsat forløbe igennem området via Købstrupvej.
16. Byernes funktion og bymiljø herunder bynatur.		X		Der reserveres en del åbne arealer mellem klyngerne af huse. Det medfører, at der skabes mere fokus på landskabet i området. Idet arealerne ikke dyrkes kan en anden natur vokse sig frem.
17. Påvirkning af eksisterende boligmiljøer og nærområdets beboere, herunder størrelsen af den befolkning som kan blive berørt		X		Påvirkningen af eksisterende boligmiljøer og nærområdets beboere vurderes at være uvæsentlig.
18. Forhold omkring risikovirkomheder – ligger området indenfor maksimal konsekvensafstand fra virksomheder, som er omfattet af risikobekendtgørelsen		X		Planområdet ligger uden for maksimal konsekvensafstand fra virksomheder, der er omfattet af risikobekendtgørelsen

Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker				
19. Risiko for større menneske- og naturskabte katastrofer og ulykker		X		Der vurderes ikke at være risiko for katastrofer eller ulykker

Luft				
20. Risiko for lugt eller støvgener, eller anden påvirkning af luftkvaliteten		X		Området vurderes ikke at give anledning til særlige udledninger til luften

Jordbund og jordarealer				
21. Ændringer af jordarealers anvendelse, herunder inddragelse af natur og rekreative arealer samt landbrugsjord		X		I lokalplanforslaget inddrages arealer, som hidtil har været benyttet som landbrugsjord. Planlægningen for området som tidligere har været planlagt til rekreativ anvendelse i form af ski og aktivitetscenter, ændres ved lokalplanforslaget. Arealerne er i eksisterende kommuneplanrammer udlagt til bolig-fritids- og offentlige formål. Da et delområde i det nye planforslag udlægges som friareal, vurderes det, at der stadig tages rekreative hensyn.
22. Eksisterende jordforurening		X		Der er ikke kortlagt forurenede grunde jf. jordforureningsloven i planområdet. Frederikshavn Kommune har dog kendskab til, at der på dele af arealet, matr. nr. 3d Den mellemste Del, Flade, i 2003 blev deponeret jord for sydenden af Skicentervej. Jorden, der blev deponeret, stammer fra etablering af veje i forbindelse med byggemodning af arealer i nærheden af planområdet. Jorden, der er deponeret på arealet, stammer dels fra matr.nr. 1h Knivholt Hgd., Flade, der er V1 kortlagt, dvs. at der er en mistanke om forurening, og dels fra områder, der i dag ligger i områdeklassificeret område. Områdeklassificeringen betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenede. Der er således risiko for, at en del af jorden kan være forurenede eller lettere forurenede. Det forventes, at der sker en yderligere afklaring af forholdet i forbindelse med byggemodning og salg af arealerne.
23. Risiko for ny jordforurening		X		Områdets planlagte anvendelse vurderes ikke at udgøre risiko for jordforurening

Vand				
24. Ændringer i vandmængden der udledes til vandløb og søer		X		Der sker ingen væsentlig ændring af vandmængden i forhold til gældende plan for området.

25. Påvirkning af vandkvalitet i vandløb, søer og havet, herunder badevandskvalitet		X		Der sker ingen væsentlig ændring af påvirkningen i forhold til gældende plan for området.
26. Fysisk påvirkning af vandløb og søer		X		Der sker ingen væsentlig ændring af påvirkningen i forhold til gældende plan for området.
27. Ændringer i grundvandsstand eller grundvandskvalitet		X		Der sker ingen væsentlig ændring i grundvandsstanden eller grundvandskvaliteten i forhold til gældende plan for området.
28. Forhold relateret til drikkevandforsyning og grundvandsdannelse		X		Der sker ingen væsentlig ændring i forhold relateret til drikkevandforsyning og grundvandsdannelse i forhold til gældende plan for området.
29. Afledning af spildevand og overfladevand, herunder i forhold til spildevandsplanen		X		En del af lokalplanområdet er ikke omfattet af et kloakopland i Frederikshavn Kommunes spildevandsplan, hvorfor det vil være en forudsætning, at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Området vil sandsynligvis blive udlagt som separatkloakeret. Det vurderes, at det vil være muligt at aflede såvel spildevand som overfladevand fra området.

Klimatiske faktorer

30. Klimaforebyggelse, herunder udledning af drivhusgasser		X		Der er ingen særlige udledninger af drivhusgasser forbundet med den planlagte arealanvendelse.
31. Klimatilpasning, tilpasning til forventede klimaændringer, herunder havstigning, højvandshændelser, ændret grundvandsstand, kapacitet i vandløb og kapacitet i kloaksystemet		X		Det vurderes ikke at være nødvendigt med særlige tilpasninger til forventede klimaændringer.

Materielle goder

32. Materielle goder (af almennyttig karakter)		X		Boligstandarden højnes og området byder på et særligt landskab. Der skønnes ikke at være kulturarv, der går til grunde.
--	--	---	--	---

Ressourceeffektivitet

33. Benyttelse af ressourcer, herunder under opførelse, i driftsfasen og ved bortskaffelse		X		Det forventes, at bygninger opføres af almindelig benyttede byggemateriale og kan benyttes i mange år. Det forventes, at byggematerialerne kan nyttiggøres ved nedrivning.
--	--	---	--	--

34. Integrering af miljøhensyn, herunder fremme af bæredygtig udvikling		X		En nyere boligmasse i byen forventes at have et lavere energiforbrug i drift og til transport end gamle bygninger på landet.
---	--	---	--	--

Landskab				
35. Arealanvendelse i forhold til kommuneplanens retningslinjer samt arealanvendelsen indenfor områder til landbrug, byer, sommerhuse, tekniske anlæg samt skov eller kystnærhedszone		X		Planerne giver mulighed for byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje herom. Videre er der overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 4.4 vedr. byudvikling og rekreative funktioner, idet der i planen er udlagt friarealer og stier til udfoldelse af rekreative interesser og oplevelser. Området udnyttes ekstensivt på grund af terrænet. Området ligger inden for den kystnære del af byzonen, men bagvedliggende
36. Geologiske processer som kystdannelse, - nedbrydning, sandflugt, jordflugt, vanderosion (fx geologiske beskyttelsesområder eller rimmer og dobber)		X		
37. Særligt værdifulde landskaber, større uforstyrrede landskaber eller enkeltelementer (f.eks. geologiske strukturer i ådale, højdedrag, kyststrukturer, solitærtræer, egekrat, eller andet)		X		En del af området er udpeget til særligt værdifulde landskaber. Det vurderes dog ikke at påvirke oplevelsen af landskabet negativt, da der stilles krav i planen at bebyggelse skal indpasses i landskabet og lokalplanområdet er beliggende mellem to allerede udbyggede områder.
38. Varige bindinger på arealanvendelsen som reducerer fremtidige dispositionsmuligheder i det åbne land		X		Det er ikke muligt at placere forurenende erhverv i nærheden, idet området udlægges til forureningsfølsom anvendelse: boliger.
39. Fredede områder (arealfredninger)		X		Ingen fredninger i området.
40. Rumlig og visuel oplevelse samt lyspåvirkning i landskabet		X		At landskabet bebygges ekstensivt kan få landskabet til at træde stærkere frem.

Kulturarv				
41. Kulturhistoriske helheder, samt værdifulde spor eller enkeltelementer (herunder omfang eller fremtoning af forhistoriske eller historiske steder, bygninger, anlæg eller andre værdier)		X		Den oprindelige gård på arealet er ikke klassificeret med en høj bevaringsværdi og nedrives.
42. Byarkitektonisk værdi, herunder bystruktur, visuel/æstetisk påvirkning, sammenhænge og lignende		X		Området er et ubebygget område i byens struktur, hvorfor det danner en naturlig samling mellem de to bebyggelsesområder.

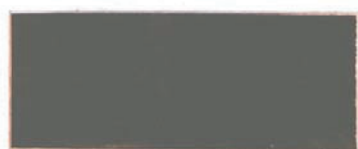
43. Fortidsminder		X		Der er ikke synlige fortidsminder i området.
44. Sten- og jorddiger	X			Ikke aktuelt
45. Kirkeomgivelser og kirkebeskyttelsesområder (herunder aftalekirker)		X		
46. Fredede eller bevaringsværdige bygninger eller bygningsmiljøer	X			Ikke aktuelt
47. Arkæologiske spor	X			Der er indgået dialog med Museet. Der anbefales at der foretages en forundersøgelse af arealet.
48. Historiske bygninger og mindesmærker	X			Ikke aktuelt

Indvirkningens omfang				
49. Indflydelse på projekter og aktiviteter indenfor planområdet, samt indflydelse på andre planer og/eller programmer	X			Ingen bemærkninger
50. Indvirkningens kumulative karakter	X			Ingen bemærkninger
51. Indvirkningens varighed, hyppighed og reversibilitet	X			Ingen bemærkninger
52. Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning, herunder eventuel påvirkning udenfor kommunen/i nabolande	X			Ingen bemærkninger
53. Indvirkningens sandsynlighed	X			Ingen bemærkninger

Opsamling / Konklusion
Screening viser, at gennemførelse af planen ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal derfor ikke gennemføres en miljøvurdering.

Bilag K - Farveskala

Udvalgte farver fra den klassiske jordfarveskala (udarbejdet af Søren Vadstrup)



Brændt umbra



Dødenkopf



Engelsk rød



Lys rød, Siena



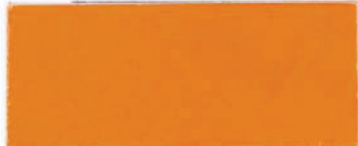
Kold grå



Lys brændt umbra



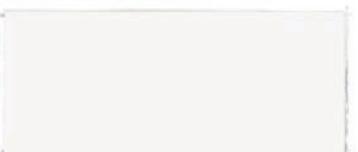
Lys dødenkopf



Røddokker



Varm grå



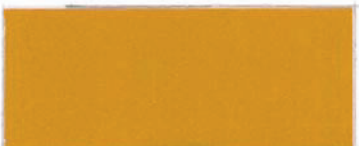
Kridt



Berliner/Pariserblå



Oxydsort (varm)



Terra di Siena, rød



Kønrøg (kold)