

Lokalplan SAE.B.05.06.01

Boligområde Bakkevænget, Østervrå



Kolofon

Udarbejdet af Center for Teknik og Miljø,
Frederikshavn Kommune.

Indhold

Forord	5
Hvad er en lokalplan?	7
Lokalplaners indhold	7
Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte	7
Lovgrundlag	7
Lokalplanpligt	7
Borgerdeltagelse	7
Kommuneplanen	7
Plansystemdk.dk	7
Hvordan er en lokalplan opbygget?	8
Lokalplanredegørelse	9
Lokalplanens baggrund	9
Lokalplanens formål og indhold	9
Lokalplanens område	9
Bæredygtige tiltag	10
Lokalplanens sammenhæng med anden lovgivning	10
Lokalplanens sammenhæng med forsyningen i området	10
Lokalplanbestemmelser	15
Formål	15
Område og zonestatus	15
Arealanvendelse	15
Udstykning	16
Veje, stier og parkering	16
Bebyggelsens placering og omfang	17
Bebyggelsens udseende	17
Ubebyggede arealer og beplantning	18
Tekniske Anlæg	19
Grundejerforening	19
Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
Lokalplan og byplanvedtægt	20
Servitutter	20
Lokalplanens retsvirkninger	20
Vedtagelsespåtegning	21
Kortbilag A: Oversigtskort	23
Kortbilag B: Plankort	25
Kortbilag C: Illustrationskort	27



Forord

Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at skabe grundlag for et attraktivt boligområde på Bakkevænget i Østervrå. Attraktivt i forhold til de landskabelige kvaliteter samt mulighederne for energirigtig, grøn bebyggelse.

Lokalplanen har været fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 18. januar 2012 – 14. marts 2012.

Lokalplanen kan erhverves i Kommunens Borgerservice i Frederikshavn, Skagen og Sæby og kan ses på bibliotekerne i Frederikshavn, Skagen og Sæby eller på Frederikshavn Kommunes hjemmeside med adressen: www.frederikshavn.dk

Henvendelser vedrørende lokalplanen skal rettes til:

Frederikshavn Kommune
Center for Teknik og Miljø
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn
E-mail: tf@frederikshavn.dk



Foto: Tom Jensen

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaners indhold

En lokalplan er en plan for et afgrænset område af kommunen, der fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere indenfor området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, eller om der eventuelt slet ikke må bygges. En lokalplan kan tillige indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Sådanne forudsætninger kan f.eks. dreje sig om etablering af afskærmningsforanstaltninger eller tilslutning til fællesanlæg.

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, for eksempel ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående bygninger, må de kun ske i overensstemmelse med lokalplanen. En lokalplan er således ikke en handlingsplan, der medfører handlepligt for grundejerne, og man kan af samme grund ikke se af planen, hvornår en given foranstaltning eventuelt gennemføres.

Lovgrundlag

Indholdet og proceduren for at vedtage en lokalplan fremgår af "Lov om planlægning" (lov nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer).

Lokalplanpligt

Byrådet har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre større sammenhæng i og offentlighedens kendskab til den kommende planlægning. Overførsel af arealer fra landzone til byzone og sommerhusområde sker også ved en lokalplan.

Borgerdeltagelse

Gennemførelse af en lokalplanprocedure er en del af den demokratiske proces, der sikrer kommunens borgere indsigt i og mulighed for indflydelse på den løbende planlægning, der foregår i kommunen. Derfor skal alle lokalplaner være fremlagt i mindst 8 uger, inden planen kan vedtages endeligt af Byrådet.

Kommuneplanen

Lokalplaner skal som udgangspunkt udarbejdes indenfor de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen i form af et tillæg til kommuneplanen.

Plansystemdk.dk

Når Byrådet har endeligt vedtaget en lokalplan, bliver den offentliggjort i Plansystemdk.dk.

Hvordan er en lokalplan opbygget?

En lokalplan består oftest af tre dele:

- En redegørelse
- En række bestemmelser og
- Et sæt kortbilag

Redegørelsen findes forrest i lokalplanen. Redegørelsen indeholder:

- En kort beskrivelse af lokalplanens hovedindhold,
- En beskrivelse af planens forhold til anden planlægning for området, f.eks. kommuneplanen og lovgivning, som er gældende for det pågældende område, og som har indflydelse på udformningen af de efterfølgende lokalplanbestemmelser og
- En redegørelse for lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Redegørelsen skal i almindelige vendinger godtgøre, hvorfor de efterfølgende lokalplanbestemmelser har fået det indhold, de har.

Lokalplanens bestemmelser gør skridt for skridt rede for, hvad formålet med lokalplanen er, hvilke ejendomme, der er omfattet af planen, hvad ejedommene må anvendes til osv. Det er lokalplanens bestemmelser, der er juridisk bindende for de pågældende ejendomme.

Kortbilagene findes bagest i lokalplanen. Som hovedregel består kortbilagene af:

- **Et oversigtskort**, der viser hvilke ejendomme lokalplanen omfatter,
- **Et plankort**, der viser, hvordan området er planlagt. Kortet understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser, og
- **Et illustrationskort**, der anskueliggør, hvordan området kan komme til at se ud.

Lokalplanredegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet er delvist bebygget efter lokalplan SAE.1.13.1 i 1998 udlagde området til opførelse af boliger. Selvom området er landskabeligt attraktivt beliggende på en bakkeskråning, har efterspørgslen dog ikke været stor og det er derfor besluttet at udarbejde nye retningslinjer for bebyggelsen for at tiltrække købere.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen har til formål at sikre:

- et landskabeligt attraktivt boligområde
- funktionelle og trafiksikre færdselsarealer
- at bebyggelse og beplantning indpasser sig i byen og landskabet
- opførelse af energirigtigt og bæredygtigt byggeri

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter et ca. 10,3 ha stort areal og er beliggende i Østervrås østlige udkant. Området ligger syd for Torslev Centralskole og øst for Brøndenvej. Mod øst og syd ligger det åbne landskab.

Området er højt beliggende og stiger jævnt mod nordøst med udsigt over byen og landskabet.

Beplantningen i området udgøres af levende hegn som henholdsvis gennemskærer og afgrænser området. Hegnene er velbevarede og udgør et markant og bevaringsværdigt landskabselement.



Bæredygtige tiltag

Byrådet har vedtaget, at Frederikshavn Kommune skal gennemføre en række tiltag med henblik på at basere det samlede energiforbrug udelukkende på vedvarende energi i år 2015. Beslutningen omfatter et geografisk område omkring Frederikshavn by, men det betyder ikke, at det ikke også kan være hensigtsmæssigt og ønskeligt, at der i den øvrige del af kommunen tages initiativer, der trækker i samme retning. Byrådet ønsker således generelt at støtte initiativer for at få nedsat energi- og ressourceforbruget i såvel ny som eksisterende bebyggelse til gavn for miljøet og ejernes økonomi. Dette er blandt andet baggrunden for lokalplanens krav om lavenergibebyggelse og tilstræbelse til anvendelse af bæredygtige byggematerialer.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde SAE.B.05.06 og SAE.B.05.08 som muliggør bebyggelse i op til 1½ etage. Lokalplanen fordrer således udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen. Dette tillæg har rammeområdenr.: SAE.B.05.06 med betegnelsen Tillæg nr. 09.35

Museumsloven

Findes der under jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre faste fortidsminder, skal arbejdet straks standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Vendsyssel Historiske Museum.

I følge Museumslovens §25 kan byherren forud for igangsætning af gravearbejde anmode Vendsyssel Historiske Museum om en udtalelse, om hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

Lokalplanplanens sammenhæng med forsyningen i området

Varmeforsyning

Lokalplanens område er beliggende i et område, hvor ny bebyggelse ifølge varmeplanlægningen principielt skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme. Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal i overensstemmelse hermed udføres med vandbårne anlæg. Byggeri må ikke opvarmes med el.

Der er truffet beslutning om, at ny bebyggelse i området som minimum skal opføres som lavenergibyggeri, der opfylder kravene for Energiklasse 2015, jf. bygningsreglementets bestemmelser. Opføres byggeriet som lavenergibebyggelse vil der ikke være tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Opføres byggeriet efter 2015, vil opfyldelse af 2015-kravene ikke være at karakterisere som lavenergibyggeri. Ifølge Planlovens §§ 19 og 21a er det tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse, der afgør hvilke krav der stilles, for at et byggeri kan karakteriseres som lavenergibyggeri.

Vandforsyning

I henhold til Vandforsyningsplan 2009-19, Frederikshavn Kommune, skal området forsynes fra Østervrå Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Gl. Sæby Kommunes Spildevandsplan, som er under revision. Lokalplanområdet har derfor tilslutningspligt til det offentlige kloaksystem. I henhold til spildevandsplanen er området 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.

Såfremt de befæstede arealer og tagarealer tilsammen overstiger 25 % af det matrikulære areal, skal ejeren for egen regning etablere forsinkelse af regnvand på grunden. Kloakforsyningen skal godkende projektet for det private kloaksystem for så vidt angår installationer til forsinkelse af regnvand.

Kloaksystemet er tinglyst på eksisterende matr.nr. 3dt, Østervrå By, Torslev, og deklarationens vilkår skal respekteres.

Der er reserveret to arealer til planlagte offentlige regnvandsbassiner hhv. umiddelbart øst for matr.nr. 3dx og sydøst for matr.nr. 3ee jf. kortbilag B.

Der opkræves tilslutningsbidrag til kloak iht. den gældende betalingsvedtægt.

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.avoe.dk.

Støjforhold

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

Jordforurening

Der er ikke kortlagt jordforurening i området iht. Lov om forurennet jord.

Veje, trafik og parkering

Adgangen til lokalplanområdet sker fra Brøndenvej via to boligveje. Boligvejene skal udformes, så de skaber en imødekommende adgang til bebyggelsen, og sikre at færdslen foregår med lav hastighed med sikkerhed for især de svage trafikanter.

Boligveje i området skal derfor anlægges efter færdselslovens bestemmelser om stilleveje eller lege- og opholdsgader (§40).

Lokalplanen skaber mulighed for at etablere stiforbindelser til skolen, boligområdet vest for Brøndenvej samt til eventuelle senere boligudbygninger mod øst.

I den retningsgivende bebyggelsesplan og illustrationsplan reserveres et 8 m bredt areal til et evt. fremtidigt vejtracé mod nord.

Tilgængelighed

For at sikre størst mulig tilgængelighed for alle er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at alle veje, torve, p-pladser og stier samt forbindelser mellem disse, skal udformes med ramper og lignende, så der er fuld tilgængelighed for alle. Arealerne skal anlægges efter den til enhver tid gældende DS-standard

Servitutter

På matr.nr. 3dt, Østervrå By, Torslev er der tinglyst en trykledning. Se placeringen på kortbilag B. Uden forud indhentet tilladelse hos Kommunen er det ikke tilladt at bygge på et bælte over ledningen afgrænset af 1 m på hver side af ledningens midterlinje. Der kan på nærmere betingelser gives tilladelse til carporte/skure opført i træ og punktfunderet.

I øvrigt må ejere og bygherre selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Ved uoverensstemmelse imellem lokalplanen og private byggeservitutter samt andre tilstandsservitutter, er lokalplanen gældende og servitutterne skal aflyses.

Aflysning af planer og servitutter

Lokalplan SAE.B.1.13.1 aflyses helt ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse.





Foto: Tom Jensen

Lokalplanbestemmelser

1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 at muliggøre etablering af et attraktivt boligområde
- 1.2 at sikre funktionelle og trafiksikre færdselsarealer
- 1.3 at sikre attraktive og tilgængelige fri- og opholdsarealer
- 1.4 at sikre opførelse af energirigtigt og bæredygtigt byggeri

2. Område og zonestatus

- 2.1 Områdets udgør 10,3 ha og omfatter del af matrikel 3dt, 7er samt hele 3dv, 3dx, 3dy, 3dz, 3dæ, 3dø, 3ea, 3eb, 3ec, 3ed, 3ee, 3ef, 3eg, 3eh, 3ei, 3ek, 7000æ, 22h, 22i, 22k og 22bt alle Østervrå by, Torslev samt alle parceller der efter den 12. september 2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A.
- 2.3 Lokalplanens område er opdelt i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag A.
- 2.4 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive byzone.

Energiklasse 2015 (for boliger, kollegier, hoteller m.m.) har et lavere energiforbrug end det forbrug Bygningsreglementet (BR10) stiller krav om. Energirammen for byggeriet må maksimalt være: $30 + 1000/A$ kWh/m² pr. år, hvor A = det opvarmede etageareal.

Det handler også om, at nedbringe byggeriets samlede CO₂ belastning, hvorfor det er vigtigt at have fokus på bygningernes samlede energiforbrug til el og varme.

De anførte krav om lavenergibebyggelse drejer sig ikke kun om isolering af klimaskærm og solfangere eller solceller på taget. Det handler også overordnet om bygningernes placering og om rummenes organisering i forhold til verdenshjørnerne, således at dagslyset udnyttes optimalt og den naturlige ventilation fremmes.

3. Arealanvendelse

- 3.1 Delområde I og II må kun anvendes til boligformål, helårsbolig i åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Delområde III må kun anvendes til boligformål, helårsbolig i åben/lav bebyggelse.
- 3.2 Nyt byggeri skal opføres som minimum energiklasse 2015, jf. bygningsreglementets bestemmelser (BR10). Kravet gælder ikke ved ombygning af eksisterende bygninger der kan udføres efter almindelig gældende krav i bygningsreglement (BR10).
- 3.3 Der må på en ejendom drives virksomhed, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis følgende betingelser kan opfyldes:
 - virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom
 - virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres
 - virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere
 - virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er

plads til på den pågældende ejendom
– reklameskilte ikke opsættes på ejendommen

- 3.4 Der tillades opførelse af transformatorstationer til områdets tekniske forsyning, når de ikke har en højde af mere end 2,5 meter over terræn og maksimalt fylder 20 m² bebygget areal. Sådanne bygninger skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 3.5 Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.
- 3.6 Fri- og opholdsarealet, som er markeret på kortbilag B, må ikke indrettes med andet end legeredskaber, bænke, åben pavillon eller lignende, der er foreneligt med arealets funktion som fri- og opholdsareal. Dog kan der etableres anlæg til områdets forsyning jf. § 3.4

4. Udstykning

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m² ved åben/lav bebyggelse og ikke mindre end 400 m² ved tæt/lav bebyggelse.
- 4.2 Udstykning skal ske efter principperne, som er illustreret på kortbilag C.
- 4.3 Tæt/lav bebyggelse kan etableres på storparcel.

5. Veje, stier og parkering

- 5.1 Boligveje skal anlægges som opholds- og legeområder efter færdselslovens §40.
- 5.2 Boligveje, markeret på kortbilag B, udlægges i en bredde af 8 m og anlægges med en kørebanebredde på 5 m. Dog skal vej A-B, jf. kortbilag B, anlægges med en kørebanebredde på 6 m.

De fire stikveje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje jf. kortbilag B. Frederikshavn Kommune skal godkende et detalj projekt for vejanlægget. Drift og vedligehold sker efter reglerne i lov om private fællesveje. Grundejerforeningen skal tage skøde på de private fællesveje indenfor lokalplanområdet.

- 5.3 Tilkørsel til området må kun etableres som vist på kortbilag 1. Til Vej A-B og Brøndenevej må der ikke være direkte vejadgang fra de tilgrænsende ejendomme.
- 5.4 Der skal reserveres et areal i en bredde af minimum 4 m til stier efter principperne på kortbilag C.
- 5.5 Vejbelysning skal på offentlige og private fællesveje etableres efter nærmere aftale med Frederikshavn Forsyning A/S.

- 5.6 Til hver bolig i åben/lav bebyggelse skal der etableres mindst 2 p-pladser.
Til hver bolig i tæt/lav bebyggelse skal der etableres mindst 1½ p-plads.

6. Bebyggelsens placering og omfang

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, må ikke overstige 30% for åben/lav bebyggelse og 40% for tæt/lav bebyggelse.
- 6.2 Bygninger i delområde I og III må højst opføres i 1½ etager.
Bygninger i delområde II må højst opføres i 2 etager.
- 6.3 Bygninger må højst opføres i en højde af 8,5 m målt fra fastlagt niveauplan. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
- 6.4 Bygninger, som er del af tæt/lav bebyggelse, kan sammenbygges i skel, fx i form af kædehuse, dobbelthuse, rækkehuse, klyngehuse o.l.

7. Bebyggelsens udseende

Der skal tilstræbes, at bebyggelsen opføres af materialer af høj kvalitet. Det er vigtigt, at materialerne er bæredygtige, naturrene og sunde. Der skal hovedsageligt anvendes naturprodukter til udendørs og indendørs brug, og der skal vælges materialer, der patinerer smukt. Der lægges vægt på, at den samlede bebyggelse får en harmonisk udformning.

Med sekundære bygninger menes: Carporte, garager, overdækkede terrasser, cykelskure, udhuse, drivhuse, redskabsskure, miljøstationer o.l. mindre bygninger på op til 50 m² pr. enhed.

Med vegetationstage menes de såkaldte "grønne" tage, som absorberer regnvand og dermed aflaster kloakken.

- 7.1 Ydervægge skal opføres som blank teglstensmur, vandskuret teglstensmur, som pudset facade eller med træbeklædning, herunder opførelse af træhus.
- 7.2 Sekundære bygninger samt mindre bygningsdele som fx karnapper og udestuer samt mindre vinduesfacadepartier kan tillige udføres i glas, zink, stål, kobber eller aluminium.
- 7.3 Til tagbeklædning skal anvendes tagpap, teglsten, cementtagsten eller vegetationstage.
Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede teglsten.
Tage på udestuer kan udføres i glas eller andre gennemsigtige materialer.
- 7.4 Sekundære bygninger skal opføres med taghældning som beboelsesbygningen eller med ensidig eller flad taghældning.
Der kan dog opføres havepavilloner med pyramidetag.
- 7.5 Der kan opsættes solfangere og solceller. Disse skal nedfældes i eller ligge plant med tagfladen og fremstå som en naturlig del af bygningens arkitektur.
Solfangere og solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer eller genboer.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

- 8.1 Hegn i skel mod fælles fri- og opholdsarealer samt det åbne land skal udføres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn ind mod ejendommen. Dette hegn må ikke være højere end det levende hegn i udvokset højde.
- 8.2 Fælles fri- og opholdsarealer skal beplantes med hjemmehørende løvfældende træer og buske eller tilsås med græs eller blomstergræs.
- 8.3 De eksisterende levende hegn, som er markeret på kortbilag B skal bevares eller erstattes af ny tilsvarende beplantning. Fældning der er nødvendig af hensyn til byggeri er tilladt. Dog skal de fældede træer så vidt muligt erstattes af ny tilsvarende beplantning efter endt byggeri.
- 8.4 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.
- 8.5 Areal reserveret til regnvandsbassiner, jf. kortbilag B, kan benyttes til etablering af regnvandsbassiner.

Egnskarakteristiske og hjemmehørende træer og buske kan være:

*Stilkeg, Quercus robur
vintereg, Quercus petrea
Ask, Fraxinus excelsior
Skovfyr, Pinus silvestris
Løn, Acer platanoides
Småbladet lind, Tilia cordata
Bøg, Fagus silvatica
Pil, Salix alba m.fl.
Seljærøn, Sorbus intermedia
Fuglekirsebær, Prunus avium
Hæg, Prunus padus
Slåen, Prunus spinosa
Tjørn engriflet, Crataegus laevigata
Hunderose m.fl., Rosa canina m.fl.
Vild æble, Malus sylvestris
Hassel, Corylus avellana*



Eksisterende levende hegn

9. Tekniske anlæg

- 9.1 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.
- 9.2 Antenner og parabolanlæg skal opsættes, så de ikke er synlige fra fællesarealer, veje og stier.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, medmindre bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Det er tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse, der afgør hvilke krav der stilles, for at et byggeri kan karakteriseres som lavenergi-byggeri, jf. Planlovens §§ 19 og 21a.
- 9.4 Lokalplanområdet skal tilsluttes Østervrå Vandværk i henhold til Frederikshavn Kommunes vandforsyningsplan.
- 9.5 Området skal tilsluttes det offentlige kloaksystem efter anvisninger fra Frederikshavn Spildevand A/S.

10. Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Frederikshavn Kommune kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Frederikshavn Kommune.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, levende hegn, veje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje skal følge reglerne i privatvejsloven, samt lov om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 10.5 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.

11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Frederikshavn Kommunes anvisninger.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles fri- og opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 8.2 og 8.3.

12. Lokalplan og byplanvedtægt

- 12.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan SAE.B.05.06.01 ophæves lokalplan SAE.1.13.1 i sin helhed.

13. Servitutter

- 13.1 Der ophæves ingen servitutter.
- 13.2 Vedrørende servitutforhold i øvrigt henvises til ejendommens blade i tingbogen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil uanset planens bestemmelser. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.
- 14.2 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Større fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.



Eksisterende bebyggelse på Bakkevænget.

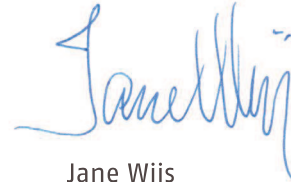
Vedtagelsespåtegning

Forslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Frederikshavn byråd den 21.december 2011 i henhold til planlovens § 24.

På byrådets vegne



Lars Møller
borgmester



Jane Wiis
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Frederikshavn byråd den 30.04.2012 i henhold til planlovens § 24.

På byrådets vegne



Lars Møller
borgmester

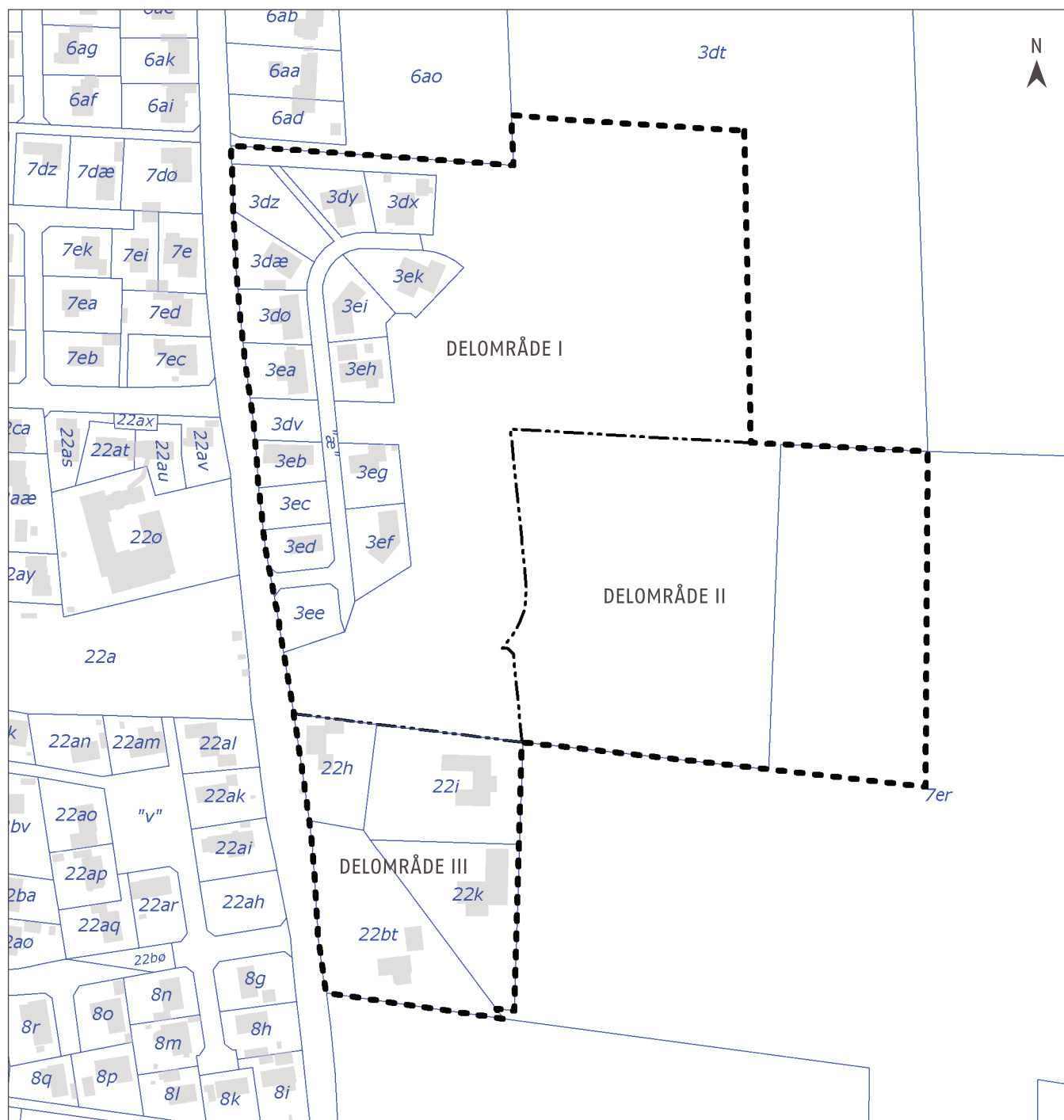


Jane Wiis
kommunaldirektør

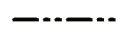
Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 01.08.2012.

Kortbilag A



Tegnforklaring

-  Lokalplanområde
-  Delområde
-  Matrikler

Øversigtskort

Lokalplan SAE.B.05.06.01
 Boligområde Bakkevænget, Østervrå
 sept. 2011
 1:3.000

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Kortbilag B



Tegnforklaring



Lokalplanområde



Delområder



Regnvandsbassin



Fri- og opholdsareal



Tinglyst ledning



Levende heg

Plankort

Lokalplan SAE.B.05.06.01
Boligområde Bakkevænget, Østervrå

1:3.000

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Kortbilag C



Tegnforklaring



Lokalplanområde



Delområde



Fri- og opholdsareal



Levende hegn



Regnvandsbassin



Stier

Illustrationskort

Lokalplan SAE.B.05.06.01
Boligområde Bakkevænget, Østervrå

1:3.000





FREDERIKSHAVN KOMMUNE



Frederikshavn Kommune

Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

Tel.: +45 98 45 50 00

post@frederikshavn.dk
www.frederikshavn.dk