



10. oktober 2023

Til salg

Lokalplanområde

Storparcel til boliger og grønne områder udbydes til salg i området Solsbæk Strand

Solsbækvej 254C, Sæby

Samlet areal: 24.795 m²

Mindstepris: 2.000.000 + moms = 2.500.000 kr. inklusiv moms

Kontakt Center for Teknik og Miljø
grunde@frederikshavn.dk
Frederikshavn.dk/grunde

Tlf. 98 45 50 00

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Udbudspris, udbudsform og valg af køber

Storparcellen udbydes til en mindstepris på 2.000.000 kr. + moms = 2.500.000 kr. inkl. moms.

Storparcellen udbydes som en samlet grund, og der kan ikke bydes på dele af denne.

Storparcellen sælges til højestbydende.

Ejendommen, anvendelse m.m.

Frederikshavn Kommune udbyder en storparcel på 24.795 m² beliggende Solsbækvej 254C, 9300 Sæby, matr.nr. 287 Sæby Markjorder til salg. Storparcellen er vist på forsiden samt på luftfoto (bilag 1).

Storparcellen ligger nær kysten og umiddelbart syd for et eksisterende boligområde i det sydlige Sæby. Storparcellen er omfattet af lokalplan SAE.B.04.16.02/Boliger ved Solsbæk Strand samt kommuneplan SAE.B.04.16 og SAE.R.04.91 hvoraf det fremgår, at storparcellen kan benyttes til boliggrunde og grønne områder.

Storparcellen er i henhold til lokalplanen delt op i to områder.

For område I gælder bl.a.

- kan anvendes til boligformål
- ligger i byzone
- kommuneplanramme SAE.B.04.16

Den del af storparcellen som ligger indenfor område I er ca. 4.051 m²

For område II gælder bl.a.

- Skal anvendes til grønt område der skal henligge som åbent engareal. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for område II
- Ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen
- Ligger i landzone
- Kommuneplanramme SAE.R.04.91

Den del af storparcellen som ligger indenfor område II er ca. 20.744 m².

Læs mere om anvendelse, udstykning, vejadgang mm i lokalplan SAE.B.04.16.02.

Storparcellen er ikke byggemodnet. Fremtidig byggemodning er sælger uvedkommende. Alle fremtidige byggemodningsudgifter, herunder anlæg af vej, magelæg, udstykning, tilslutningsbidrag til de enkelte grunde mm, påhviler køber. Køber opfordres til at kontakte øvrige grundejere i lokalplanområdet for eventuelt at indgå et samarbejde om byggemodningen af området.

Storparcellen overtages som beset og i den stand hvori den forefindes.

Sælger har udlejet storparcellen. Lejeaftalen vil blive opsagt i forbindelse med et salg. Lejemålet kan opsiges uden varsel og uden erstatning.

På kortet nedenfor er storparcellen (markeret med rød) sammenholdt med lokalplanens kortbilag C, illustrationsplan.



Gældende planer

Lokalplan SAE.B.04.16.02 samt kommuneplan SAE.B.04.16 og SAE.R.04.91 er gældende for området. Lokalplanen er vedlagt som bilag 3. Kommuneplanerne er vedlagt som bilag 4 og bilag 5.

En køber kan i forbindelse med afgivelse af købstilbud ikke stille forbehold i handlen om, at nyt plangrundlag skal kunne godkendes.

Skovbyggelinje

Hele storparcellen er omfattet af en skovbyggelinje. En handel sker med det forbehold, at der kan opnås dispensation fra skovbyggelinjen. Såfremt dette ikke er tilfældet, kan køber hæve handlen.

Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen. Tingbogsattest af 11-09-2023 er vedlagt som bilag 6.

Byggepligt og hegnspligt

Ejendommen sælges uden byggepligt og tilbagekøbsret. Der skal ikke tinglyses deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret eller hegn jævnfør generelle salgsbetingelser punkt 7.1 og 7.2.

Bæreevne og forurening

På storparcellen findes der sælger bekendt ikke affald eller andre skadelige stoffer eller andre skjulte rester af en tidligere anvendelse som f.eks. veje, brønde, byggeri eller andet. Såfremt der på storparcellen alligevel måtte forekomme skjulte rester af den tidligere anvendelse, har køber intet krav på erstatning fra sælger i denne anledning.

Storparcellen er ikke registreret i regionens jordforureningsdatabase. Regionen har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på ejendommen. Udskrift fra Region Nordjylland af 11-09-2023 er vedlagt som bilag 7.

Generelle salgsbetingelser

Generelle salgsbetingelser for kommunens salg af fast ejendom af 1. juni 2021 gælder for handlen. Betingelserne er vedlagt som bilag 2.

Såfremt der er uoverensstemmelser mellem de generelle betingelser og dette udbudsmateriale, er det udbudsmaterialet, der gælder.

Forsyning

Ud over grundprisen skal køber betale tilslutningsbidrag svarende til forsyningsselskabernes til enhver tid gældende takster og regler. Køber betaler tilslutningsbidrag efter opkrævning fra forsyningsvirksomhederne.

Til forsinkelse af regnvandsafledningen for hele området, har Frederikshavn Spildevand A/S planer om at etablere et regnvandsbassin nord for lokalplanområdet. Kontakt Frederikshavn Spildevand, Halfdan Bøgh for yderligere oplysninger.

Mail: habo@Forsyningen.dk

Tlf.: 5163 3055

Afgivelse af købstilbud

Købstilbud skal afgives skriftligt.

Købstilbuddet skal være et præcist beløb og uden forbehold.

Købstilbud, der indeholder forbehold eller en kontantpris på andre vilkår end skrevet i dette udbudsmateriale, kan sælger vælge at forkaste som ukonditionsmæssige.

Købstilbud modtages indtil der er indgået aftale om salg.

Hvis to eller flere tilbudsgivere har afgivet enslydende købstilbud, vil kommunen søge at indhente overbud. Hvor et højeste bud ikke kan fremkaldes ved at indhente overbud, kan kommunen foretage lodtrækning mellem de bydende eller vælge frit mellem tilbuddene.

Storparcellen udbydes efter Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Storparcellen sælges med forbehold for Byrådets godkendelse.

Købstilbud skal sendes pr. mail til grunde@frederikshavn.dk

Frederikshavn Kommune forbeholder sig retten til at forkaste købstilbuddene.

Bilag til udbudsmaterialet

1. Luftfoto, hvorpå den udbudte ejendom er indkredset med rød
2. Generelle salgsbetingelser af 1. juni 2021
3. [Lokalplan SAE.B.04.16.02](#)
4. [Kommuneplan SAE.B.04.16](#)
5. [Kommuneplan SAE.R.04.91](#)
6. Tingbogsattest af 11-09-2023
7. Jordforureningsattest fra Region Nordjylland af 11-09-2023

8. Skattebillet 2023
9. Ledningsoplysninger

Generelle betingelser for kommunens salg af fast ejendom



Salgsbetingelserne gælder for salg af såvel bygninger som bebyggede og ubebyggede grunde/arealer.

I det efterfølgende er anvendt betegnelsen "ejendom" uanset, hvilken type der er tale om.

Salg sker i henhold til Bekendtgørelse 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af fast ejendom.

Indhold

1. Ejendommen og købers overtagelse af denne	3
2. Bundforhold	3
3. Forurening.	4
4. Fortidsminder	4
5. Renholdelse m.m. af ubebygget ejendom	5
6. Servitutter m.v.	5
7. Bestemmelser, der tinglyses servitutstiftende forud for pantegæld	5
8. Kabler, rør, ledninger og dræn	6
9. Betalingsbetingelser	6
10. Købers økonomiske forpligtelser udenfor købesummen	6
11. Omkostninger	6
12. Betingelser for handelens gennemførelse	7
13. Øvrige forhold	7
14. Tilbageskødning af ubebyggede grunde	7
Definition af ekstrarundering.	Bagside

Frederikshavn Kommune – Ejendomscenteret

1. Ejendommen og købers overtagelse af denne

Ejendommen overtages af køber med alt rette tilhørende og tilliggende, herunder eventuelle hegn, beplantning m.m., som denne er besat af køber.

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger.

Køber er bekendt med ejendommens skel. Kan køber ikke finde skelpæle i marken, skal køber senest 14 dage efter overtagelsesdatoen meddele dette til sælger, som da vil sørge for, at skelpæle sættes. Køber kan ikke efterfølgende stille krav om dette, hvis nævnte frist er overskredet.

Ejendommen henligger for købers regning og risiko fra overtagelsesdatoen at regne. Overtagelsesdatoen er tillige skæringsdag for ejendommens indtægter og udgifter, herunder for skatter og afgifter.

2. Bundforhold

Sælger er ikke bekendt med forhold vedrørende jordbund eller forekomst af fortidsminder herunder bygningsrester, forsyningsledninger og dræn, der ikke er i brug eller lignende, der ikke er nævnt i salgsmaterialet med bilag. Sælger er uden ansvar for ejendommens bæreevne i forbindelse med byggeri. Jordbundsforhold har ikke været undersøgt, medmindre dette fremgår af salgsmaterialet for ejendommen.

Køber har ret til – og opfordres til – at gennemføre nødvendige jordbundsundersøgelser inden 4 uger efter købers underskrift af købsaftalen. Såfremt jordbundsundersøgelserne dokumenterer, at der vil være udgifter til ekstrafundering¹, der overstiger 20 % af købesummen dog mindst 50.000 kr. inkl. moms, kan køber træde tilbage fra handelen, såfremt dette ønskes på baggrund af jordbundsforholdene. I så fald har køber pligt til at aflevere ejendommen, som den var ved aftalens indgåelse.

Er ejendommen en erhvervsgrund, og køber ikke ønsker at træde tilbage fra handelen på grund af jordbundsforholdene, kan der optages forhandling om, hvorvidt sælger vil deltage i udgiften til ekstrafundering¹ udover 50.000 kr. inkl. moms. Anmodning om sælgers eventuelle deltagelse i udgiftsfordelingen skal være skriftlig og være sælger i hænde senest 4 uger efter købers underskrift af købsaftalen.

Er ejendommen en parcelhusgrund, og køber ikke ønsker at træde tilbage fra handelen på grund af jordbundsforholdene, kan der optages forhandling om, hvorvidt sælger vil deltage i udgiften til ekstrafundering¹. Anmodning om sælgers eventuelle deltagelse i udgiftsfordelingen skal være skriftlig og være sælger i hænde senest 4 uger efter købers underskrift af købsaftalen.

Såfremt sælger accepterer at deltage i udgiften til ekstrafundering¹ af en parcelhusgrund, gælder følgende:

- At sælger deltager med 50 % af den udgift til ekstrafundering¹ der ligger udover 50.000 kr. inkl. moms. Dette gælder dog kun for ekstrafundering af boligdelen (omfatter således ikke ledninger, belægninger, garager, carporte og lignende). Sælger fremsender accept for deltagelse i ekstrafundering til køber.
- Sælgers andel af ekstrafunderingen betales til køber, når arbejdet er udført, og køber har indsendt endelig kvittering for betalt arbejde.
- Sælger deltager kun i de faktiske udgifter. Såfremt de faktiske udgifter til ekstrafundering overstiger det fremsendte tilbud, deltager sælger ikke yderligere.
- Sælgers accept af deltagelse i ekstrafundering¹ gælder i 2 år fra overtagelsesdatoen og bortfalder herefter.

Sammen med købers anmodning om sælgers evt. deltagelse i udgifterne til ekstrafundering¹ af en parcelhusgrund skal køber fremsende følgende skriftligt materiale:

- 1) Geoteknisk undersøgelsesrapport svarende til projektundersøgellesfasen for geoteknisk kategori 2 iht. norm for geoteknik DS/EN 1997 og udført af et anerkendt geoteknisk fagkyndigt firma.

Ad1) Se bagsiden for definition af ekstrafundering

- 2) Tilbud fra en entreprenør på ekstrarfundering med løsninger i overensstemmelse med anvisninger i den geotekniske undersøgelsesrapport. Tilbuddet skal være udspecificeret i punkter, der udelukkende vedrører priser for ekstrarfundering af ejendommen. Udspecificeringen skal være opdelt i punkter svarende til de forskellige arbejdsprocesser i udførelsen af ekstrarfunderingen og tilhørende mængdeangivelser skal være an-givet for hver proces. Skema til beregning af ekstrarfundering findes på ejendomscenteret.dk.
- 3) Tegningsmateriale, som illustrerer fundering af ejendommen.

Udgifter til udarbejdelse af ovenstående materiale påhviler køber.

Såfremt køber ikke inden fristens udløb har benyttet sig af sin ret til at træde tilbage fra handelen på grund af jordbundsforholdene, eller hvis sælger har valgt at deltage i udgiften til ekstrarfundering¹, og køber har accepteret sælgers tilbud herom, kan køber ikke senere gøre indsigelse gældende på grund af jordbundsforholdene.

3. Forurening

Sælger er ikke bekendt med forhold vedrørende forurening, der ikke er nævnt i salgsmaterialet med bilag, og som vil være væsentligt bebyrdende for køber. Jordforureningsloven indeholder en bestemmelse om, at al jord i byzone er klassificeret som lettere forurenede.

Sælger er ikke bekendt med, om der på ejendommen findes kemikalier eller andre forurenende stoffer, der kan medføre krav fra miljømyndighederne om foretagelse af afhjælpende foranstaltninger. Ejendommen er ikke registreret som affaldsdepot og heller ikke kortlagt efter lov om forurenede jord.

Sælger bærer ikke ansvaret for en eventuel senere konstateret forurening. Køber kan således ikke hæve handelen, rejse erstatningskrav eller kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen, såfremt det viser sig, at ejendommen er forurenede.

Køber har dog ret til at træde tilbage fra handelen senest 4 uger efter overtagelsesdatoen, såfremt det viser sig, at det er et myndighedskrav, at der skal ske hel eller delvis oprensning til den efter gældende plangrundlag lovlige anvendelse af ejendommen. Ingen af parterne kan i den anledning rejse krav mod den anden part. Træder køber tilbage fra handelen, har køber pligt til at aflevere ejendommen, som den var ved aftalens indgåelse. Tilbagekøbsprisen er den samme, som køber betalte for grunden og uden rentetillæg. Sælger godtgør betalte tilslutningsbidrag. Købers eventuelle udgifter til skatter, hegn, ledninger, udstykning, tinglysning m.v. godtgøres ikke. En eventuel udgift til tilbageskødning afholdes af køber.

Ligger ejendommen i et område, der er klassificeret som lettere forurenede (områdeklassificeret), gælder købers ret til at træde tilbage fra handelen senest 4 uger efter overtagelsesdatoen ikke, hvis der kun er tale om lettere forurenede jord (områdeklassificeret). Definitionen på områdeklassificering er, at jorden er lettere forurenede på grund af diffus forurening fra bilers udstødning og industriens udledning af røg og støv gennem mange år. Ved eksempelvis boligformål skal det ved lettere forurening sikres, at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af grunden ikke er forurenede enten ved at jorden fjernes, eller at der er etableret varig, fast belægning.

4. Fortidsminder

Køber er underlagt en grundejers forpligtelser i henhold til Museumslovens §§ 22-27 vedrørende indhentelse af en udtalelse om risikoen for ødelæggelse af fortidsminder under byggeri.

Sælger har intet kendskab til fortidsminder eller andre arkæologiske forhold på grunden, medmindre dette er beskrevet i salgsmaterialet. Grunden overdrages således uden ansvar for sælger af nogen art vedrørende sådanne forhold.

Ad1) Se bagsiden for definition af ekstrarfundering

5. Renholdelse m.m. af ubebygget ejendom

Blandt andet med henblik på at begrænse gener for omkringboende erklærer køber sig indforstået med, så længe købers ejendom ikke er bebygget, at sikre mod sandflugt, holde den ryddelig og fri for ukrudt, ligesom eventuelt græsbevoksning skal slås jævnlige.

6. Servitutter m.v.

For så vidt angår servitutter m.v., henvises til ejendommens blad i tingbogen. Køber har fået udleveret udskrift af den elektroniske tingbog. Sælger påtager sig ikke ansvaret for rigtigheden af oplysningerne deri.

Er der tale om en udstykket ejendom, har køber gjort sig bekendt med servitutterne og respekterer disse i det omfang, de kommer til at påhvile den udstykkede ejendom.

7. Bestemmelser, der tinglyses servitutstiftende forud for pantegæld

1)

"Så længe grunden ikke er bebygget, må den ikke videresælges uden først at være tilbudt Frederikshavn Kommune.

Såfremt en bebyggelse ikke er afsluttet inden 2 år fra overtagelsesdatoen, og køber ikke inden samme frist har afleveret færdigmelding til kommunen, har køber således pligt til at tilbyde og eventuelt tilbageskøde ejendommen til Frederikshavn Kommune.

I begge tilfælde til samme købesum, som køber har betalt for grunden, uden rentetillæg og uden godtgørelse for afholdte udgifter, herunder skatter, hegn, ledninger m.v. Køber skal endvidere afholde Frederikshavn Kommunes omkostninger ved det oprindelige salg og ved tilbageskødningen. Frederikshavn Kommune vil endvidere være berettiget til i tilbagekøbsprisen at modregne eventuelle udgifter, som måtte være nødvendige for at bringe grunden i en tilstand svarende til dennes tilstand ved købet.

Køberen har ret og, på kommunens begæring, pligt til for egen regning og inden for en af kommunen fastsat frist at fjerne eventuelle bygninger eller dele heraf.

Ved ubebygget stand forstås, at der på grunden ikke forefindes et færdigbygget hus, hvorpå der af ejeren er indgivet færdigmelding til Frederikshavn Kommune, og byggeriet er godkendt af Frederikshavn Kommune.

Nærværende deklaration kan aflyses, når byggeriet er fuldført, og der foreligger ibrugtagningstilladelse i de tilfælde, hvor en sådan kræves.

Påtaleberettiget er Frederikshavn Kommune."

2)

Grænser ejendommen op til kommunale ejendomme, skal følgende servitut tinglyses.

"Hegning mod arealer tilhørende Frederikshavn Kommune påhviler alene ejendommen i de tilfælde, hvor ejeren ønsker hegning, eller hvor der ud fra den brug der gøres af ejendommen, rejses hjemlet krav om indhegning.

Udgiften til hegning og dets fremtidige vedligeholdelse påhviler alene ejendommen herunder bekæmpelse af bevoksning langs hegnet på begge sider.

Påtaleberettiget er Frederikshavn Kommune."

8. Kabler, rør, ledninger, dræn, rørlagte vandløb og grøfter

Køber har ansvaret for, at alle rør, kabler og ledninger i græsrabatter, vejarealer m.v. til forsyning med el, vand, varme, kloak, telefon og lignende ikke beskadiges i forbindelse med købers råden over ejendommen.

Der kan muligvis være dræn og rørlagte vandløb på ejendommen, men sælger er ikke bekendt med den nøjagtige placering af disse. Drænene og rørlagte vandløb er private, og ren- og vedligeholdelse påhviler køber. Køber overtager drænene og rørlagte vandløb i den stand, de er og forefindes.

Nødvendige omlægninger af detail- og hoveddræn og rørlagte vandløb udføres og betales af køber. Omlægningsprojekter skal godkendes af vandløbsmyndigheden.

Hvis der ved byggearbejderne overskæres eksisterende, fungerende, gennemgående drænledninger eller rørlagte vandløb, skal disse atter forbindes (eventuelt ved omlægning uden om bygningerne), alt efter nærmere aftale med kommunen.

Hvis der findes grøfter på ejendommen er køber pligtig til at vedligeholde disse. Ændringer ved grøfternes placering og dimensioner skal godkendes af vandløbsmyndigheden.

Køber er erstatningspligtig for skader, som køber selv eller personer, som køber er ansvarlig for, påfører forekommende anlæg m.v.

9. Betalingsbetingelser

Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdatoen. Ved forsinkelse med betalingen forrentes den kontante betaling fra overtagelsesdatoen, og til betaling sker, med en årlig rente svarende til rentelovens bestemmelser.

Ved manglende betaling betragtes købsaftalen som misligholdt, og sælger har ret til at annullere handelen.

Er der tale om en udstykket ejendom, reguleres købesummen i overensstemmelse med endelig arealfastsættelse efter udstykningens godkendelse.

10. Købers økonomiske forpligtelser udenfor købesummen

Udenfor købesummen betaler køber:

- Alle tilslutningsbidrag til forsyningsvirksomhederne svarende til de til enhver tid gældende takster, vedtægter eller lignende. Køber betaler bidragene pr. overtagelsesdatoen eller efter opkrævning fra forsyningsvirksomhederne.
- Alle forsyningsledninger fra anvist tilslutningssted. Tilslutningssted anvises af forsyningselskaberne.
- Overkørsel over fortov, græsabat eller lignende. Er der tale om overkørsel til offentlig vej, må en sådan kun anlægges af Frederikshavn Kommunes vejvæsen. Arbejdet udføres efter nærmere aftale mellem parterne. Er der tale om overkørsel til privat vej, skal køber anlægge overkørslen.

11. Omkostninger

Skøde udarbejdes og tinglyses af købers advokat. Købers advokat tinglyser de oven for nævnte servitutter om byggepligt og hegn.

Omkostninger ved udarbejdelse af ovennævnte dokumenter samt tinglysning og eventuel senere aflysning af disse betales af køber.

Derudover betaler hver part omkostninger til egen rådgiver.

Sælger betaler omkostninger ved eventuel udstykning, herunder skøderids.

Såfremt der skal ske udstykning i forbindelse med handlen, afholder Frederikshavn Kommune alene udgiften til udstykning/arealoverførsel af en ejendom pr. handel. Køber afholder udgiften til evt. yderligere udstykninger.

Er der tale om salg af mindre eller særlige arealer afholdes alle omkostninger forbundet med handlen af køber herunder bl.a. udstykning/arealoverførsel, tinglysning mm.

Refusionsopgørelse udarbejdes af køber.

12. Betingelser for handelens gennemførelse

Køber forpligter sig til at udarbejde og underskrive skøde og sende dette til sælger senest 4 uger efter, at køber har modtaget den underskrevne købsaftale fra sælger.

Såfremt skødet er mangelfuldt eller det ikke foreligger til den ovenfor nævnte frist, er sælger berettiget til, efter forudgående varsel på 8 dagen, at iværksætte udarbejdelse af skøde for købers regning eller at annullere handlen og disponere frit over ejendommen uden nogen form for ansvar. I givet fald skal påløbne omkostninger betales af køber.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for, at det måtte være utinglyste rettigheder og byrder eksempelvis i form af vej-, færdsels- og hævdrettigheder og lignende, helt eller delvist over ejendommen, idet sælger i øvrigt ikke er bekendt hermed.

13. Øvrige forhold

I øvrigt henvises til salgsmaterialet for ejendommen. Nærværende salgsbetingelser gælder i det omfang, der ikke i salgsmaterialet for den konkrete ejendom er nævnt andet. Er der uoverensstemmelse mellem salgsmaterialet og betingelserne, er det salgsmaterialet for ejendommen, der gælder.

Er der tale om salg af en ejendom til boligformål, har køber fortrydelsesret ifølge den til enhver tid gældende lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen at have læst og accepteret særlige vilkår og vilkår om fortrydelsesret.

Det er ikke tilladt for køber, dennes entreprenør, håndværker eller lignende at anvende ubebyggede nabogrunde, veje eller fællesarealer til opbevaring af byggematerialer, jord eller lignende i forbindelse med byggeri. Konstaterer sælger, at køber har anvendt ovenstående, vil eventuelle skader blive udbedret for købers regning.

14. Tilbagekøbdning af ubebyggede grunde

Idet der henvises til pkt. 7.1 er følgende vilkår gældende, såfremt sælger ønsker at købe en grund tilbage. Vilkårene gælder, uanset om byggefristen er udløbet eller ej.

- Tilbagekøbsprisen er den samme, som køber betalte for grunden og uden rentetillæg
- Køber betaler sælgers afholdte udgifter ved handlen og tilbagekøbdningen
- Købers eventuelle udgifter til skatter, hegn, ledninger m.v. godtgøres ikke
- Sælger godtgør betalte tilslutningsbidrag
- Sælger foretager et fradrag på 10 % af købesummen inden tilbagebetaling til køber

Såfremt tilbagekøbdningen vedrører storparceller eller andre særlige ejendomme, gælder tillige følgende.

- Efter forhandling med køber godtgør sælger købers eventuelt afholdte, dokumenterede og markedsrelaterede udgifter til byggemodning, rydning af grund, fjernelse af bygninger og lignende, dog fratrækkes 10% af de samlede omkostninger inden udbetaling af restkøbesummen til køber.

Ønsker sælger ikke at købe grunden tilbage, aflyses forbuddet mod videresalg i ubebygget stand således, at køber frit kan sælge grunden.

Servituten aflyses af sælger. Køber betaler eventuelle omkostninger til aflysningen.

Definition af ekstrarfundering

Normal fundering er defineret ved, at overside af bæredygtige jordlag (OSBL) under fundamenter er beliggende maksimalt 0,9 m under terræn og bæredygtigt afrømningsniveau (AFRN) for terrændæk er beliggende maksimalt 0,5 m under terræn. Dybder er i forhold til eksisterende terræn på købstidspunktet inden eventuel terrænregulering. Hvis bæredygtige jordlag er beliggende dybere end førnævnte dybder, er der tale om ekstrarfundering.

Eksempler på ekstrarfundering:

- Dyb fundering (fundamenter føres mere end 0,9 m under terræn til OSBL)
- Sandpude (uegnet fyldjord erstattes med sundt komprimeret sandfyld inden udførelse af terrændæk og fundamenter)
- Brøndfundering (punktvis borede dybe fundamenter, som bærer bygningens gulve og fundamentsbjælker)
- Pilotering (nedrammede betonpæle, som bærer bygningens gulve og fundamentsbjælker)

Eksempler på arbejdsydelser, som betragtes som ekstrarfundering:

- Ekstra udgravning (fra 0,9 m under terræn til OSBL for fundamenter og fra 0,5 m under terræn til AFRN under gulve).
- Bortkørsel af ekstra opgravet jord. Deponeringsudgifter for den ekstra opgravede jord svarende til at jorden i byzone er lettere forurennet. Ved forekomst af forurennet jord gælder bestemmelserne i afsnit 3 ligeledes for den ekstra opgravede jordmængde.
- Ekstra omkostninger til materialer og til udførelse af konstruktioner direkte afledt af ekstrarfunderingen (selvbærende gulvkonstruktioner og fundamentsbjælker med armeringsmængder udover 0,2 % af betontværsnittet i gulve henholdsvis i top og i bund af fundamenter).
- Indbygning af sandpude.
- Boring af brøndfundamenter.
- Pilotering (pæle, anstilling og afrigning af rambuk, ramning og kapning af pæle, evt. nødvendige supplerende jordbundsundersøgelser).
- Rådgiverhonorar i forbindelse med dimensionering af ekstrarfundering.

Eksempler på arbejdsydelser, som ikke betragtes som ekstrarfundering:

- Udarbejdelse af geoteknisk undersøgelsesrapport og geoteknisk inspektion af udgravning.
- Udgravning og tilfyldning i forbindelse med udjævning af eksisterende planum ved kuperet terræn (terrænregulering).
- Dybe fundamenter, som følge af nære og dybt beliggende nabokonstruktioner eller ledninger i jord.
- Dræning (omfangsdræn og stikdræn).
- Funderingsarbejder for udvendige ledninger, belægnings, garager, carporte og lignende uanset bæredygtighed af jordlag.

Lokalplan SAE.B.04.16.02

Boliger ved Solsbæk Strand



Kolofon

Udarbejdet af Center for Teknik og Miljø, Frederikshavn Kommune i samarbejde med TERRITORIUM. september 2019

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
Plansystem.dk	7
Hvordan er en lokalplan opbygget?	8
Lokalplanredegørelse	9
Lokalplanens baggrund.	9
Lokalplanens område.	9
Eksisterende forhold	10
Lokalplanens formål og indhold	11
Bæredygtige tiltag	13
Lokalplanens sammenhæng anden planlægning.	13
Lokalplanbestemmelser	27
Lokalplanens formål	27
Lokalplanens område og zoneforhold	27
Områdets anvendelse	27
Udstykninger	28
Bebyggelsens omfang og placering	28
Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	29
Ubebyggede arealer	29
Vej-, sti- og parkeringsforhold	30
Tekniske Anlæg	31
Grundejerforening	32
Betingelser for at for at ny bebyggelse må tages i brug	32
Servitutter	33
Lokalplanens retsvirkninger	33
Vedtagelsespåtegning	34
Kortbilag A	35
Kortbilag B	37
Kortbilag C	39
Bilag D	41

Forord

Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at muliggøre etableringen af et boligområde med op til 34 parcelhuse i den sydlige del af Sæby.

Lokalplanen har været fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 12. april til den 7. juni 2017. Blandt andet på baggrund af indsigelserne fra høringen er lokalplanens afgrænsning og bebyggelsesplan ændret og antallet af byggefelter er reduceret. Derudover er der foretaget mindre redaktionelle rettelser på baggrund af bemærkningerne fra offentlighedsfasen.

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

Spørgsmål til lokalplanforslaget kan rettes til Center for Teknik og Miljø, telefon 98 45 63 82 eller via e-mailadressen: tf@frederikshavn.dk

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 "Bekendtgørelse af lov om planlægning" (lov nr. 1351 af 23.11.2015 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.

Plandata.dk

Når Byrådet har endeligt vedtaget en lokalplan, bliver den offentliggjort på www.plandata.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.

Redegørelsen indeholder tillige et afsnit, der viser resultatet af miljøscreeningen. Miljøscreeningen er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget. Fører miljøscreeningen til, at der skal gennemføres en miljøvurdering, vedhæftes denne til lokalplanforslaget.

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

Denne lokalplan er udarbejdet på foranledning af en privat grundejer, der har ønsket at realisere et boligprojekt i den sydlige del af Sæby. Lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger i form af en åben-lav boligbebyggelse med op til 35 boliger.

Boligprojektet ligger inden for et område, der med Kommuneplan 2015 blev udpeget som perspektivområde til boligformål. Denne planlægning ønskes nu realiseret, hvorfor der er udarbejdet et kommuneplantillæg 15.47, der udlægger området til et nyt boligområde. Kommuneplantillægget lægger samtidig op til, at der udtages et eksisterende boligområde af kommuneplanen, hvorved kommunen samlet set arealmæssigt har reduceret sine udlæg til boligområder.

Kommuneplantillæg nr. 15.47 omfatter et nyt rammeområde (SAE.R.04.91) beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen udlagt til rekreative formål, der er ikke må bebygges, og et nyt rammeområde (SAE.B.04.16) udlagt til boligformål.

Med planlægningen har det været vigtigt for Frederikshavn Kommune at sikre, at der inden for erhvervsområdet til pelsdyrfarme syd for området fortsat er de samme muligheder for at drive virksomhed. Derfor er rammeområdet og lokalplanområdet justeret, så der sikres en tilstrækkelig afstand til erhvervsområdet.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet til boligformål er ca. 5,4 ha. stort og beliggende umiddelbart syd for de eksisterende boligområder i den sydligste del af Sæby ved Pottemagervej og Sadelmagervej.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af en eksisterende beplantning, der i dag ligger som en overgang mellem ovennævnte boligområder og det åbne land. Mod syd vil lokalplanområdet i fremtiden udgøre grænsen mod det åbne land. Her er afgrænsningen som nævnt fastlagt under hensyntagen til pelsdyrfarmene mod syd.



Mod vest er området afgrænset af en skovbeplantning. Mod øst er området afgrænset af Solsbækvej og kystområdet mod øst, der ligger ca. 150 m fra lokalplanområdets østlige afgrænsning.



Lokalplanområdet set mod vest fra Solsbækvej

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og den del af området, der foreslås bebygget, overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. Terrænet stiger 5-10 m fra øst mod vest. Størstedelen af området henligger som oplejet natur. Den østlige del af området ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og er stort set fri for beplantning. Den vestlige del af området er delvist sprunget i skov.

Inden for lokalplanområdet er der registreret arealer, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Der er tale om et mindre areal, der er udpeget som eng. Endelig ligger der i den nordvestligste del af lokalplanområdet et større egekrat, der ikke er omfattet af §3 beskyttelse.



Adgangsvej til eksisterende bolig

Den eneste bebyggelse inden for lokalplanområdet ligger i den vestlige del, hvor der er etableret en bolig med en have og to udhuse i tilknytning hertil. Selve boligen tænkes bevaret som en del af den nye udstykning, mens de øvrige bygninger tænkes nedrevet.

Vejadgangen til boligen og området i øvrigt sker fra Solsbækvej, hvor en grusvej fører mod vest ind langs områdets nordlige afgrænsning.



Eksisterende bebyggelse skimtes mellem træerne

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen har til formål at give mulighed for at etablere et nyt attraktivt boligområde med en klar identitet, som indpasses i landskabet og formidler overgangen til byen. Lokalplanens formål er desuden at sikre, at den del af lokalplanområdet, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, udlægges som et offentligt tilgængeligt grønt område, hvor der ikke må etableres bebyggelse, beplantning, etc. Endelig er det et formål at sikre grønne områder og en god sammenhæng med omgivelserne ved etablering af stiforbindelser internt og ud af området.

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder. Delområde I til boliger, hvor der kan etableres op til 35 boliger, og delområde II som ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, der skal plejes inden for rammerne af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Bebyggelse

Inden for delområde I gives der mulighed for at etablere en parcelhusbebyggelse, hvor bebyggelsen fremtræder som en samlet bebyggelse i forhold til omgivelserne, og hvor udsigten mod øst så vidt muligt er søgt tilstræbt fra de enkelte boliger.

Boligområdet opdeles i 4 'bebyggelsesklynger'. Klyngerne adskilles af grønne områder, så den enkelte klynge får lys, luft og adgang til den omgivende natur. I hver klynge gives der mulighed for at etablere 6-12 boliger.

Boligerne i de to østligst beliggende klynger kan opføres i en højde på op til 5 m og 1 etage, mens de to vestligst beliggende klynger kan opføres i en højde på op til 8,5 m og 2 etager. Alle bygninger skal udformes med flade tage.

Veje og stier

Lokalplanområdet har vejadgang fra Solsbækvej, hvorfra der etableres en øst-vestgående adgangsvej til området. Adgangsvejen etableres i 6 meters bredde

og med en sti i 2 meters bredde langs vejens nordlige side. Fra adgangsvejen etableres der 4 nord-sydgående boligveje, der giver adgang til hver sin boligklynge.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et stisystem med en hovedsti, der løber øst-vest i den sydlige del af området. Denne sti forbindes med det eksisterende stisystem i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet.

Her er der også mulighed for at etablere adgang til eventuelt fremtidige boligområder uden for området.

Mod øst giver stien adgang til det offentligt tilgængelige grønne område inden for strandbeskyttelseslinjen. Mod nordøst føres stien frem til lokalplanområdets grænse, hvor der kan være mulighed for at føre stien videre gennem beplantningen mod nord og hermed forbinde den med det eksisterende stisystem ved Sadelmagervej.

Grønne områder

Boligklyngerne adskilles som nævnt af 4 grønne områder, der vil fungere som fælles opholdsarealer for boligerne.



Kort over området med eksisterende veje og stier

Som nævnt er der § 3-beskyttede områder inden for lokalplanområdet ligesom en del af området også ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Disse områder er respekteret og indarbejdet som en del af lokalplanens grønne områder.

Hele den østlige del af lokalplanområdet inden for strandbeskyttelseslinjen udlægges som et selvstændigt delområde med offentlig adgang. Her må der ikke opføres ny bebyggelse eller etableres nogen form for ny beplantning. Området skal henligge som åbent engareal.

Centralt i området er en § 3-beskyttet eng bevaret og udlagt til et grønt område i tilknytning til én af boligklyngerne.

Mod nordvest er en del af et egekrat bevaret som et grønt område i overgangen til fremtidige boligområder mod vest. Krattet kan bidrage til at give området karakter.

Langs områdets afgrænsning mod syd og øst etableres et smalt beplantningsbælte i form af en lav beplantning med arter, der hører naturligt til i området. Beplantningsbæltet har til formål at markere overgangen fra boligområdet til det åbne land uden at afskærme området fra sine omgivelser.

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 2030. Beslutningen omfatter hele Frederikshavn Kommunes geografiske udstrækning. 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 tilstræbelse om lavenergibebyggelse og anvendelse af bæredygtige byggematerialer.

Lokalplanplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2015 for Frederikshavn Kommune udlagt som en del af et perspektivområde til boliger. En realisering af lokalplanen har således krævet et kommuneplantillæg, der udlagde området som nyt rammeområde til boliger og rekreative formål. Kommuneplantillægget har betegnelsen Kommuneplantillæg nr. 15.47

Der var allerede i Kommuneplan 2015 udlagt nye boligområder, der vurderedes at kunne dække det kvantitative behov for nye boliger i planperioden, jf. nedenstående redegørelse. Kommuneplantillægget indeholdt derfor tillige forslag til udtagning af et eksisterende område, der i kommunen var udlagt til boligformål. Det drejede sig om rammeområde SAE.B.02.16. Området var beliggende i landzone, der således alene udtages af kommuneplanen. Kommuneplantillægget har været sendt i høring i foråret 2018.

Klimatilpasningsplan

Lokalplanområdet ligger uden for opmærksomhedszone for højvandsændelser som beskrevet i klimatilpasningsplanen. Der vil dog inden for området kunne opstå nedbørshændelser eller stigende grundvandsspej, som ved tiltag vil kunne forebygges.

Der er i lokalplanen optaget bestemmelser om reservation af areal til et regnvandsbassin, hvis størrelse vil afhænge af mulighederne for lokal nedsivning af regnvand, mulighederne for afledning til lokale vandløb samt kapaciteten af det offentlige regnvandssystem.

Det er vurderet, at området ikke er omfattet af Lov nr. 62 om ændring af lov om planlægning om udpegning af retningslinjer for områder, hvor der vil være behov for afværgeforanstaltninger som følge af risiko for oversvømmelse eller erosion.

Som et klimatilpasningstiltag muliggør lokalplanen etablering af grønne tage, der fungerer som drænlag og vandreservoir, der tilbageholder regnvand gennem fordampning fra planter eller gennem et begrænset/forsinket afløb. Grønne tage kan bidrage til at regnvandet ikke oversvømmer kloakkerne, og kan være med til, at solens varmeindstråling begrænses.

Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer

Frederikshavn Kommune har foretaget en miljøscreening iht. Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering, idet miljøscreeningen viser, at der ikke er nogle af de undersøgte miljøforhold som vurderes at blive påvirket af planforslaget, og der skal derfor ikke gennemføres en miljøvurdering. Miljøscreeningen har været offentliggjort sammen med offentliggørelsen af lokalplanen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, der er en 3 km bred bræmme langs landets kyster, - for Frederikshavns Kommunes vedkommende Kattegat og Skagerak/Tannisbugten.

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

Mulighederne for byudvikling for Sæby by mod vest og nordvest er imidlertid begrænset af andre, væsentlige interesser. Det drejer sig først og fremmest om interesserne omkring Sæbygård skov og slot, som er et stort, delvist fredskovspligtigt område, der er af stor landskabelig, kulturel og rekreativ værdi. Store dele af dette område er desuden udpeget som særligt værdifuldt landskab og økologisk forbindelse. Derudover ligger andre skvområder, Sæby Golfbane og motocrossbanen "Ørnedalsbanen" vest for byen, der giver begrænsninger for byudvikling mod vest. Der er derfor behov for at udlægge arealer mod nord og syd, selvom afstanden til kysten er kortere.

Redegørelse for den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for planlægning af nyt boligområde i kystnærhedszonen ved Solsbæk Strand i Sæby.

Redegørelsen omhandler behovet for samt den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for planlægning af nyt boligområde i kystnærhedszonen ved Solsbæk Strand i Sæby. Redegørelsen indeholder desuden forslag til udtagning af et udlagt rammeområde til boligformål i den gældende kommuneplan for Frederikshavn Kommune.

Redegørelsen omfatter følgende:

- *Sæby som vækstmotor*
- *Væsentlige arealinteresser omkring Sæby*
- *Sammenhæng med eksisterende boligområder og foretagne investeringer*
- *Rammeområdets beliggenhed i forhold til eksisterende erhvervsområde*

Grønne tage

Et grønt tag opbygges som en kombination af lag, der består af:

- 1) Et vækstmedie med planter af stenurtsplanten sedum, der tilbageholder og forsinker vandet.
- 2) Et tyndt lag geotekstiler, der kan forhindre fine partikler fra vækstlaget i at komme ned i drænlaget og begrænse afstrømningen.
- 3) Et lag der skaber et vandreservoir og dræn.

Det hele placeres på en tagkonstruktion med et eller flere beskyttelseslag, som forhindrer vand- og rodgennemtrækning.

- *Anvendelse og interesser i rammeområderne SAE.B.04.16 og SAE.R.04.91*
- *Udtagning af et kystnært beliggende rammeområde*

Sæby som vækstlokomotiv

Frederikshavn Kommune vedtog i 2015 udviklingsstrategien "Muligheder for Vækst, Muligheder for Mennesker". Strategien har et særligt fokus på, hvordan Frederikshavn Kommune nu og i fremtiden kan fastholde og tiltrække kvalificeret arbejdskraft og fortsat være en attraktiv kommune at bo i og flytte til.

I den forbindelse spiller Sæby sammen med Skagen og Frederikshavn en helt særlig rolle, idet Frederikshavn Kommune har besluttet, at disse byer skal fungere som vækstlokomotiver for udviklingen i hele kommunen, bl.a. ved at kunne tiltrække og fastholde den fremtidige arbejdskraft – herunder yngre børnefamilier. Disse tre byer er derfor også udpeget som hovedbyer i kommunens byperspektiv i Kommuneplan 2015.

Frederikshavn Kommunes beslutning om Sæbys fremtidige rolle falder i tråd med, at kommunen allerede i dag oplever en stigende interesse for at bo i Sæby. Byen er kommunens væsentligste by for udefrakommende bosætning bl.a. på grund af byens historiske og landskabelige kvaliteter, den forholdsvis korte afstand til Aalborg samt nærheden til motorvejen. Frederikshavn kommune understøtter den stigende interesse bl.a. i form af tilflytterportalen "Sæbyliv.dk" – som er meget velbesøgt og medvirkende til, at flere har valgt at flytte til Sæby.

Kommunens beslutning om Sæbys fremtidige rolle skal også ses i sammenhæng med, at der allerede i dag foregår en stor udvidelse af byens virksomheder, som kommunen ønsker at understøtte, (se f.eks. <http://www.metropol.dk/artikler/item/vaekst-skaber-byggeboom-hos-saebys-erhvervsliv> om den seneste udvikling i Sæby syd). Der er vækst og fremgang hos industri- og fødevarer virksomheder og fem lokale virksomheder investerer omkring 400 millioner kroner i udvidelser og nybygninger for at rumme fremtidens vækstpotentialer. De udvidelser forventer at give yderligere arbejdspladser og dermed øget behov for arbejdskraft udefra og øget bosætning til Sæby.

Kommunens positive forventning til bosætning i Sæby understreges desuden af, at en befolkningsprognose for Sæby fra 2016 viser en stort set stagnerende befolkningsudvikling frem mod 2022. Prognosen har tidligere vist en større tilbagegang i befolkningsudviklingen end på nuværende tidspunkt.

Væsentlige arealinteresser omkring Sæby

Muligheden for at udlægge nye velbeliggende boligområder i Sæby er afhængig af byens eksisterende udformning og arealinteresserne omkring byen. De ubebyggede arealer omkring Sæby er generelt karakteriseret ved at være omfattet af mange væsentlige kultur-, natur- og landskabsinteresser herunder kyst- og grundvandsinteresser.

Kystnærhedszonen samt områder med andre væsentlige statslige og kommunale interesser grænser direkte op til eksisterende byzoneområder stort set hele vejen rundt om Sæby, bortset fra et område syd-vest for byen. Dette område er delvist udlagt og udbygget som erhvervsområde bl.a. med fiskeindustrier og tilhørende rensningsanlæg, som gør det problematisk at anvende naboområder til boligformål.

I forhold til kystinteresserne kan det virke mest hensigtsmæssigt at udbygge den centrale og vestligste del af Sæby yderligere mod vest. I denne retning er mulighederne for udvikling imidlertid begrænset af andre, væsentlige interesser. Det drejer sig først og fremmest om et større område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og indvindingsopland til vandværker. Frederikshavn Kommune har desuden interesser omkring Sæbygård skov og slot, som er et stort, delvist fredskovspligtigt område, der er af stor landskabelig, kulturel og rekreativ værdi. Store dele af området er desuden udpeget som særligt værdifuldt landskab og økologisk forbindelse. Derudover ligger andre skovområder, Sæby Golfbane og motorsportsbanen "Ørnedalsbanen".

Muligheden for at friholde kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er direkte afhængige af kystnærhed, er dermed meget vanskelig at imødekomme i området omkring Sæby, når andre væsentlige statslige interesser også skal varetages. Det er kommunens opfattelse, at byens "oprindelige" placering og historiske udvikling kan betragtes som en del af den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for behovet for udlæg af nye byudviklingsområder i kystnærhedszonen.

Arealinteresserne for såvel staten som Frederikshavn Kommune fremgår i øvrigt af Frederikshavn Kommuneplan 2015, <https://frederikshavn.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/>

Sammenhæng med eksisterende boligområder og foretagne investeringer

Rammeområde SAE.B.04.16 ligger i direkte forlængelse af et stort, velfungerende og attraktivt boligkvarter. Området ligger inden for 1,5 km's afstand til allerede foretagne investeringer i skole, institutioner og idrætsforeningen Skjold. Udlæg af rammeområdet sker derfor efter princippet om at udvikle byerne indefra og ud. Områdets anvendelse til boligformål ses derfor som en naturlig udbygning af Sæby, der vil have positiv betydning i forhold til at fastholde det fremtidige grundlag for skole, institutioner og idrætsklub. Samtidig giver udbygningen mulighed for at udnytte og videreudbygge eksisterende velfungerende infrastruktur i form af veje, sti- og kloaksystemer.

Rammeområdets beliggenhed i forhold til eksisterende erhvervsområde

Planområdet ved Solsbæk Strand vil afgrænse Sæby by mod syd og udgøre en afslutning af boligområderne langs Solsbækvej. Syd for rammeområdet i en afstand af ca. 400 m fra den kommende byzonegrænse ved Solsbæk Strand findes et erhvervsområde, der i Kommuneplan 2015 er udlagt til pelsdyrfarme.

Med afgrænsning af Solsbæk Strand i en afstand af ca. 400 m fra erhvervsområdet ønsker Frederikshavn Kommune dermed at sikre mulighed for, at pelsdyrfarmene kan udvide inden for rammeområdet samtidig med, at der udlægges et nyt boligområde.

Anvendelse og interesser i rammeområderne SAE.B.04.16 og SAE.R.04.91

• Strandbeskyttelseslinjen

Kommuneplantillægget udlægger rammeområderne SAE.B.04.16 og SAE.R.04.91 til henholdsvis boligformål og rekreative formål. Kun rammeområde SAE.R.04.91 er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

For at imødekomme ønsket om og fokus på ikke at inddrage landzonearealer til nye byudviklingsområder udlægges rammeområde SAE.R.04.91 som et selvstændigt rammeområde til rekreativt anvendelse, der skal forblive i landzone og henligge som naturområde. Rammeområdet vil stadig indgå i lokalplanen for at tilgodese ønsket hos områdets beboere om et friareal og for at sikre vedligeholdelse af arealet via grundejerforeningen.

• Kystnærhedszonen

Rammeområde SAE.B.04.16 er beliggende i kystnærhedszonen ca. 350 m fra kysten på den vestlige side af Solsbækvej. Af hensyn til strandbeskyttelseslinjen er boligområdet trukket godt 200 meter længere væk fra kysten end det eksisterende boligområde nord for området, hvilket har positiv betydning for den visuelle påvirkning af kysten. Visualiseringer udarbejdet i forbindelse med lokalplanen viser en bebyggelse, der er indrammet af skovbeplantning og beplantningsbælte. Bebyggelsen vil kunne anes fra kysten, men horisontlinjen dannes stadig af en eksisterende skovbeplantning vest for rammeområdet.

• Klimatilpasning

Rammeområdet er i Kommuneplan 2015 udpeget som lavbundsområde ligesom den øvrige del af Sæby og større arealer langs kysten syd for Sæby til Lyngså og Voerså. Udpegningen i kommuneplanen betyder, at der ved byggeri og anlæg skal tages højde for en vandstandsstigning i områder, hvor en genopretning af vådområder kan blive aktuel.

I forhold til Frederikshavn Kommunes klimatilpasningsplan (<http://frederikshavn.viewer.dkplan.niras.dk/plan/9#/>) ligger planområdet uden for opmærksomhedszone for højvandshændelser i forhold til nye planer og projekter. Dog er der ifølge det vejledende risikokort i klimatilpasningsplanen risiko for oversvømmelser i området ligesom i andre dele af Sæby.

Frederikshavn Kommune er opmærksom på denne risiko og har i lokalplanforslaget som et klimatilpasningstiltag sikret mulighed etablering af grønne tage, der fungerer som drænlag og vandreservoir, der tilbageholder regnvand gennem fordampning fra planter eller gennem et begrænset/forsinket afløb.

• Naturbeskyttelse

Dele af lokalplanområdet er udpeget som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens §3. Det drejer sig om et mindre areal, der er udpeget som eng. Den beskyttede natur sikres i planområdet ved at indgå som en del af de grønne områder i bebyggelsesplanen. Realiseringen af lokalplanen forudsætter derfor ikke dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Der udover bevares et egekrat, som har fine kvaliteter og naturligt udgør en del af planområdet mod vest.

- Økologisk forbindelse
Planområdet berører desuden en økologisk forbindelse. Frederikshavn Kommune vurderer dog, at denne forbindelse kan erstattes og sikres på et areal syd for rammeområdet.

Udtagning af et tilsvarende kystnært beliggende rammeområde til boliger

Arealudlægget til boliger i nærværende kommuneplantillæg udgør 5,4 ha. Samtidig udlægges et område til rekreativ anvendelse på 3,6 ha., der forbliver i landzone.

I Kommuneplan 2015 har Frederikshavn Kommune haft stor fokus på at prioritere byomdannelse fremfor at udlægge nye arealer, da kommunen må sande, at det er vanskeligt at finde egnede arealer i de 3 hovedbyer, som ikke er i konflikt med de statslige interesser. Kommuneplan 2015 rummer derfor kun ganske få nyudlæg af mindre rammeområder til boliger, og ingen af disse udlæg er beliggende i Sæby.

Frederikshavn Kommune foreslår at udtage et kystnært beliggende rammeområde til boliger, jf kortbilag i kommuneplantillægget.

SAE.B.02.16 – Boligområde Birkevej. Ikke lokalplanlagt. Ligger i landzone. Areal 8,0 ha.

https://frederikshavn.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/Kommuneplan_Plan_ramme?id=299&baselId=1149&parentId=1447

Birkevej

Rammeområdet er beliggende i Sulbæk nord for Sæby inden for kystnærhedszonen. Området har ikke sammenhæng med eksisterende byzone i Sæby i nord- og sydlig retning. Kommunen ønsker at undgå en spredt byudvikling og i stedet at koncentrere byudviklingen i umiddelbar tilknytning til Sæby, hvor der er kort afstand til de offentlige og private servicetilbud. Boligområdet ved Birkevej vurderes at ligge uhensigtsmæssigt langt fra eksisterende institutioner og skoler i Sæby og området ønskes derfor udtaget af Kommuneplan 2015.

Området ligger i dag inden for udpegede områder i Kommuneplan 2015 til geologiske beskyttelsesområder.

Visualiseringer af ny bebyggelse

Ved udarbejdelsen af lokalplanforlaget er der udarbejdet to visualiseringer, der viser bebyggelsen set fra kystlandskabet oven for skrænten. Standpunkterne ses af nedenstående kort. Visualiseringerne er ikke ændret fra forslag til vedtaget plan på trods af en reduktion af lokalplanområdet.

Den første visualisering er set mod vest fra den sti, der fører ned til stranden. Visualisering og billede over eksisterende forhold ses på de næste sider.

Visualiseringen viser, at bebyggelsen vil være synlig, men at horisontlinjen stadig dannes af skovbeplantningen vest for lokalplanområdet. Beplantningsbæltet i den østlige del af lokalplanområdet vil desuden afskærme bebyggelsen delvist fra de åbne arealer mellem bebyggelsen og indfaldsvejen til Sæby, der ligger parallelt med kystlinjen. Samlet set gives der et indtryk af en bebyggelse, der ligger tilbages trukket og integreret i landskabet.

Den anden visualisering viser bebyggelsen set fra indfaldsvejen til Sæby. Visua-

liseringen viser det samlede indtryk af bebyggelsen, som man får, når man ankommer til Sæby fra syd. Visualiseringen viser en bebyggelse, der er indrammet af skovbeplantning og beplantningsbælte. Her ses det desuden tydeligere, hvordan bebyggelsen i 2 etager, der ligger bag de første boligrækker, er med til at skabe en rumlig dybde og skabe en sammenhæng med den højere skovbeplantning bag bebyggelsen.

Strandbeskyttelseslinjen

Den østlige del af lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Området skal henligge som åbent engareal.

Inden for arealet gives der dog med lokalplanen mulighed for at udvide den eksisterende adgangsvej til området. Naturstyrelsen er ansøgt om og har givet dispensation til realiseringen af denne mulighed. Vejen er nærmere beskrevet i afsnittet om veje.

Naturbeskyttelse

Dele af lokalplanområdet udpeget som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens §3, De beskyttede arealer er vist på kortbilag B.

- Det drejer sig om et mindre areal, der er udpeget som eng. Her er der registreret orkidéer. Dette areal bevares i lokalplanen som en del af det grønne område, der udlægges i tilknytning til bebyggelsen i denne del af lokalplanområdet.

Endelig findes der et egekrat i den nordvestlige del af lokalplanområdet, der vurderes at have fine kvaliteter. Cirka halvdelen af dette egekrat bevares i lokalplanen og indgår som en del af de grønne områder.

Hele lokalplanområdet ligger desuden inden for en skovbyggelinie på 300 m, idet flere arealer i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet er offentlig skov - herunder blandt andet arealet mellem lokalplanområdet og den eksisterende boligbebyggelse mod nord. Inden for denne linje må der ikke opføres ny bebyggelse. Det betyder, at lokalplanen ikke kan realiseres uden en ophævelse eller en dispensation fra skovbyggelinjen.

Dele af lokalplanområdet er udpeget således, at de beskyttende områder ikke



Kort over standpunkter for visualiseringer

Visualiseringer af ny bebyggelse.



Eksisterende forhold set mod vest fra stien til stranden



Visualisering set mod vest fra stien til stranden



Eksisterende forhold set fra indfaldsvejen



Visualisering set fra indfaldsvejen

berøres. Realisering af lokalplanen forudsætter derfor ikke dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Den økologiske forbindelse

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af en økologisk forbindelse, der forbinder et større sammenhængende naturområde sydvest for lokalplanområdet med naturområderne langs kysten. Det er i forbindelse med lokalplanarbejdet blevet vurderet, at denne forbindelse kunne sikres syd for lokalplanområdet. Det betyder, at Frederikshavn Kommune vil søge at udpege et nyt areal som økologisk forbindelse umiddelbart syd for lokalplanområdet til erstatning for det areal, der inddrages i lokalplanområdet.

Vandløb

Lokalplanområdet omfatter to mindre vandløb. Ingen af disse vandløb er omfattet af beskyttelse.

Det ene vandløb løber i en åben grøft parallelt med adgangsvejen og vil som følge af vejens udvidelse skulle flyttes mod nord, svarende til bredden af vejudvidelsen. Det andet vandløb løber ligeledes i en åben grøft nord-syd gennem lokalplanområdet. Dette vandløb vil som følge af bebyggelsens etablering skulle flyttes mod øst til kanten af bebyggelsen.

En flytning eller regulering af vandløb kræver tilladelse hos Frederikshavn kommune.

Varmeforsyning

Lokalplanens område er ikke omfattet af Frederikshavn Kommunes varmeplan og kræver således at der udarbejdes tillæg til varmeplanen. Området er beliggende op til et område, der er fjernvarmeforsynet.

Vandforsyning

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

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Frederikshavn Kommunes spildevandsplan, hvorfor det vil være en forudsætning, at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Området vil enten blive udlagt som separatkloakeret, spildevandskloakeret eller opdelt, således at der anvendes spildevandskloakering, hvor det er egnet og separatkloakering, hvor dette er mere egnet.

Med separatkloakering 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.

Med spildevandskloakering menes, at spildevand afledes til det offentlige kloaksystem, mens regnvand nedsives eller afledes lokalt på anden vis. Der må ikke afledes drænvand til det offentlige kloaksystem.

Fastlæggelse af kloakeringsprincip vil afhænge af mulighederne for lokal nedsivning af regnvand, hvilket kræver nærmere undersøgelser af geotekniske forhold og grundvandsforhold.

Frederikshavn Spildevand A/S gør opmærksom på, at der vil blive etableret mulighed for afledning af spildevand fra stueplan. Såfremt der etableres kældre med spildevandsafløb, er det grundejerens eget ansvar at sikre af-

ledning til offentlig kloak – eventuelt i form af pumpebrønd.

Frederikshavn Spildevand A/S gør opmærksom på, at det kan blive nødvendigt at etablere offentlige kloaksystemer på private arealer i forbindelse med etablering af kloak fra lokalplanområdet til eksisterende kloak i Sadelmagervej. Kloakanlæggene skal tinglyses på ejendommen med en deklaration om, at der indenfor en nærmere fastsat afstand ikke må bygges, foretages beplantning af træer og buske med dybtgående rødder eller anbringes langsgående hegn af permanent karakter. Derudover skal Frederikshavn Spildevand A/S have adgang til at foretage de nødvendige tilsyns-, drifts- samt reparationsarbejder.

Der skal etableres regnvandsbassin på maks. 2.300 m² i den østlige del af delområde I, samt et areal til én eller to planlagte offentlige pumpestationer i samme område. Afklaring af arealbehov for regnvandsbassin og pumpestationer afhænger af mulighederne for lokal nedsivning af regnvand, mulighederne for afledning til de lokale private vandløb samt kapaciteten af det offentlige regnvandsystem i Sadelmagervej.

Frederikshavn Spildevand A/S anbefaler generelt, at klimasikring tænkes ind i lokalplanen – herunder klimasikring i forbindelse med stigende grundvandsspejl og havstigning. I den sammenhæng anbefales det, at der ikke etableres kældre i lokalplanområdet.

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.forsyningen.dk.

Dyrehold

Cirka 300 m syd for lokalplanområdet ligger der et område, der i Kommuneplan 2015 er udlagt som rammeområde SAE.E.04.45 til erhvervsformål i form af pelsdyrfarme i miljøklasse 6. Området omfatter flere pelsdyrfarme omkring Hedevangsvej.

Pelsdyrfarme er reguleret af Lov om husdyrbrug og anvendelse af gødning (LBK. nr 520 af 1. maj 2019). I medfør af loven er der fastsat dels faste afstandskrav til byzone og dels en lugtgeneafstand til byzone. Lugtgeneafstanden afhænger af minkfarmens størrelse.

Eksisterende husdyrbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift. Etablering eller ændringer af erhvervsmæssigt husdyrbrug skal godkendes af kommunen. Ved eventuel klage over en husdyrbrugets forhold, – typisk lugt, støv, støj og fluer, kan kommunen meddele påbud om at foretage afhjælpende foranstaltninger.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af en beregnet lugtgeneafstand omkring dette erhvervsområde. Hvor lokalplanområdet ligger nærmest dette område er lokalplanområdets afgrænsning sammenfaldende med denne afstand. Med lokalplanens endelige vedtagelse overgår den bebyggede del lokalplanområdet til byzone.

Jordforurening

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

Veje

Lokalplanområdet vil have vejadgang fra Solsbækvej via en adgangsvej mod vest. På denne placering findes allerede i dag en adgangsvej til området. Vejen er udført i grus i en bredde af 5 m.

På samme strækning skal den eksisterende vej udvides til en bredde af 6 m. Samtidig skal der anlægges en sti langs vejen i en bredde af 2 m, så vejen fremover vil kunne håndtere både bil- og cykeltrafik til boligbebyggelsen.

Da størstedelen af adgangsvejen er placeret inden for strandbeskyttelseslinjen, er der forud for lokalplanens vedtagelse ansøgt om og givet dispensation til anlæggelse af denne vej hos Naturstyrelsen.

Ved et vejudlæg mod vest sikres en eksisterende vejadgang mod et areal vest for lokalplanområdet.

Lokalplanen udlægger et samlet stisystem, der giver adgang til det eksisterende stisystem ved lokalplanområdets nordvestligste hjørne. Desuden udlægges der med lokalplanen en sti, der såfremt det er muligt kan forlænges mod nord fra lokalplanområdet gennem den eksisterende skovbeplantning og frem til en stiforbindelse i det grønne område ved Sadelmagervej.

Vest og syd for lokalplanområdet er der planlagt en omfartsvej som en forlængelse af Toldbodvej til Solsbækvej.

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, så vidt det er muligt. Arealerne skal udlægges efter gældende Bygningsreglement p.t. BR15 og tilhørende SBI anvisninger.

Ophævelse af landbrugspligt

Realisering af lokalplanen forudsætter Landbrugsstyrelsens ophævelse af landbrugspligten. Dette sker i praksis ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger, drænledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område. Se eventuelt www.ler.dk

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

Lokalplanbestemmelser

I henhold til bekendtgørelse nr. 1351 af 23.11.2015 - med senere ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 et attraktivt boligområde med en klar identitet, som indpasses i landskabet og formidler overgangen til byen
- 1.2 at området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse som helårsboliger
- 1.3 at arealerne inden for strandbeskyttelseslinjen udlægges som rekreative, offentligt tilgængelige grønne områder, der friholdes for bebyggelse og plejes inden for rammerne af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.
- 1.4 at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer og stisystemer, der sikrer god sammenhæng med omgivelserne
- 1.5 at området vejbetjenes fra Solsbækvej

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter helt eller delvist matr.nr 177, 183, 184, 185, 186, 285 og 287, del af 161a, 169a, 171, 187, 288, Sæby Markjorder samt alle parceller der efter den 10.04.2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Delområder
Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag B.
- 2.3 Zoneforhold
Lokalplanområdet ligger i landzone. Med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres delområde I til byzone, mens delområde II forbliver i landzone.

3. Arealanvendelse

- 3.1 Anvendelse, delområde I
• Boliger i form af helårsboliger (åben-lav)
- 3.2 Anvendelse, delområde II
- Grønt område, der henligger som åbent engareal
- 3.3 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for delområde II.
- 3.4 Boligtæthed, delområde I
Inden for lokalplanområdet må der maks. opføres eller indrettes 35 bo-

liger.

3.5 Boligtæthed pr. ejendom
Der må maks. opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom.

3.6 Anvendelse
Der må på ejendommene kun drives en sådan virksomhed som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder, f.eks. liberalt erhverv og kontorvirksomhed m.v. under følgende forudsætninger:

At der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen.

At ejendommen ikke ved skiltning, eller på anden måde, ændrer karakter af bolig.

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.

4. Udstykning

4.1 Grundstørrelse
Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m². Udstykning skal ske i princippet som vist på kortbilag C.

4.2 Matrikler inden for delområde II må ikke udstykkes yderligere.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Byggefelter
Al ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag B.

5.2 Bebyggelsesprocent
Bebyggelsesprocent maks. 30 for den enkelte ejendom. Der kan i beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes andel af fællesareal.

5.3 Etager og bygningshøjde
Ny bebyggelse inden for de to vestligst beliggende byggeklynger som vist på kortbilag B må maks. opføres i 2 etager og med en højde på maks. 8,5 m, målt fra et fastlagt niveauplan.

5.4 Etager og bygningshøjde
Ny bebyggelse inden for de to østligst beliggende byggeklynger som vist på kortbilag B må maks. opføres i 1 etage og med en højde på maks. 5 m, målt fra et fastlagt niveauplan.

5.5 Afstand til vejskel
Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel. Gælder også udhuse, garager, carporte og lignende.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Jordfarveskalaen

Jordfarveskalaen er vist på bilag D.

Grønne tage

Et grønt tag opbygges som en kombination af lag, der består af:

- 1) Et vækstmedie med planter af stenurtsplanten sedum, der tilbageholder og forsinker vandet.
- 2) Et tyndt lag geotekstiler, der kan forhindre fine partikler fra vækstlaget i at komme ned i drænlaget og begrænse afstrømningen.
- 3) Et lag der skaber et vandreservoir og dræn.

- 6.1 **Facader**
Ydervægge skal fremstå som blank mur, vandskuret mur, pudset mur, cementbaserede plader, natursten eller træ. Partielt kan ydervægge bestå af solcelle- og emalitfelter. Facaderne kan begrønnes. Ydervægge skal fremstå i materialets naturlige overflade eller i farver i overensstemmelse med jordfarveskalaen, sort eller hvidt. Bestemmelsen gælder ikke udhuse, carporte m.m.
- 6.2 **Tagform**
Tage skal udføres som flade tage med taghældning på maks. 5 °. Ved etablering af grønne tage dog maks. 10 °. Bestemmelsen gælder ikke udhuse, carporte m.m.
- 6.3 **Tagmaterialer**
Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap eller lignende. Der kan etableres grønne tage med mulighed for tilbageholdelse af regnvand. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer. Bestemmelsen gælder ikke udhuse, carporte m.m.
- 6.4 **Solenergianlæg**
Der kan opsættes solenergianlæg på taget, såfremt de integreres som en naturlig del af bygningens arkitektur. Solfangere og solceller skal skjules bag murkroner og må ikke medføre blændingsgener for naboer eller genboer.
- 6.5 **Skilte**
Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Henvisnings- og orienteringsskilte i maksimalt A3 størrelse kan dog opsættes.
- 6.6 **Vinduer**
Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, komposit eller aluminium eller som en kombination af disse.

7. Ubebyggede arealer

- 7.1 **Delområde II**
Området skal henligge som åbent engareal. Området skal plejes inden for rammerne af naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Invasiv træ- og buskbeplantning kan fjernes.
- 7.2 **Fælles friareal**
Der udlægges fælles friarealer for hele lokalplanområdet som angivet på kortbilag B.
- 7.3 **Fælles friarealer, indretning og beplantning**
De fælles friarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i

byggemodningen skal udstykkeren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som hovedregel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Den del af det fælles friareal, markeret på kortbilag B med særlige regler må ikke ændres, men skal henligge og plejes som beskyttet natur.

- 7.4 Egekrat
Bevaringsværdig beplantning inden for det område, der er udpeget som egekrat som vist på kortbilag B skal fastholdes med en karakter af egekrat.
- 7.5 Eng
Inden for de områder, der er udpeget som eng efter naturbeskyttelseslovens §3, som vist på kortbilag B, må eksisterende forhold ikke ændres. For at sikre områderne mod uhensigtsmæssig påvirkning skal disse indhegnes i byggemodnings- og anlægsfasen.
- 7.6 Beplantningsbælte
Der udlægges et beplantningsbælte i en bredde af 3 m som vist på kortbilag B. Beplantningsbæltet skal etableres som en buskbeplantning bestående af hjemmehørende arter. Beplantningsbælterne skal etableres i forbindelse med byggemodningen.
- 7.7 Hegn
Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,0 m.
- 7.8 Terrænregulering, udførelse
Terrænreguleringer skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.
- 7.9 Efterregulering af terræn
Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn.

Der må ikke foretages nogen form for terrænregulering inden for delområde II.
- 7.10 Udendørs oplag
Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.
- 7.11 Oplag
Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

Hjemmehørende arter (Ikke udtømmende):

Eg, bøg, birk, hassel, hyld, taks, rødél, ask, lind, skovæble, skovfyr, enebær, bævreasp, avnbøg, benved, elm, gedebled, havtorn, almindelig hæg (ikke glansbladet hæg), fuglekirsebær, rød kornel, kvalkvæd, spidsløn, navr, pil, ribs, hunderose, æblerose, almindelig røn, slåen, solbær, almindelig hvidtjørn, tørst, vrietorn, fjeldribs.

Terrænregulering skal udføres, så det ikke giver gener på de nærmeste grunde, og tag- og overfladevand skal holdes på egen grund.

I bebyggede områder kan kommunalbestyrelsen påbyde ændring af en foretagen regulering af en grunds naturlige terræn ved afgravning, påfyldning eller på anden måde, såfremt terrænreguleringen efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omliggende grunde.

8. Veje, stier og parkering

- 8.1 Vejadgang
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Solsbækvej ved pkt. J som vist på kortbilag B.

- 8.2 **Stamvej**
Vej J-K udlægges som vist på kortbilag B i en bredde af 8 m. (6 m kørebane, 2 m sti med tilhørende rabatter). Vej og sti skal anlægges med asfalt. Der skal etableres hjørneafskæringer ved boligvejenes tilslutninger til stamvejen. Den endelige linjeføring og udformning herunder hjørneafskæringer vil blive bestemt med fastlæggelsen af udstykningsplanen for hele området.
- 8.3 **Boligveje**
Vej A-B, C-D, E-F og G-H udlægges i en bredde af 8,0 m. Vejene kan anlægges som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser herom. Den endelige linjeføring og udformning herunder hjørneafskæringer vil blive bestemt med fastlæggelsen af udstykningsplanen for hele området. Krydsninger mellem boligveje og stier skal sikres.
- 8.4 **Alle nye veje og stier i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje- og stier. Frederikshavn Kommune skal godkende et detailprojekt for vej- og stianlægget. Drift og vedligehold sker efter reglerne i lov om private fællesveje. Grundejerforeningen skal tage skøde på de private fællesveje indenfor lokalplanområdet.**
- 8.5 **Vejret**
Eksisterende vejret fra lokalplanområdet til tilstødende matrikler skal fastholdes fra vej A-B og E-F som vist på kortbilag B.
- 8.6 **Stier**
Sti a-b-c-d-e og d-f udlægges i varierende bredde som vist på kortbilag 2. Stierne anlægges med en stibelægning på mindst 2,0 m og rabat til hver side. Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Der kan ske tilslutning ved pkt. b og e som vist på kortbilag B. Stier kan anlægges med grus, belægningsfliser eller asfalt. Krydsninger mellem boligveje og stier skal sikres.
- 8.7 **Parkeringspladser**
Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr bolig på egen grund.
- 8.8 **Tilgængelighed**
Alle adgangsveje, p-pladser og adgange til nye bygninger skal udformes med ramper og lignende, så der er fuld tilgængelighed for alle, så vidt det er muligt. Arealerne skal udlægges efter gældende Bygningsreglement og tilhørende SBI anvisninger.

9. Tekniske anlæg

- 9.1 **Ledninger, kabler mv.**
Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.
- 9.2 **Ledninger, kabler mv.**
Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.
- 9.3 **Øvrige tekniske anlæg**
Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse samt punkt 6 om bebyg-

gelsens udseende.

- 9.4 Antenner og paraboler
Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlig veje og stier.
- 9.5 Fjernvarme
Ny bebyggelse skal om muligt tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 9.6 Kloakering
Området skal tilsluttes det offentlige kloaksystem efter anvisninger fra Frederikshavn Spildevand A/S.

10. Grundejerforening

- 10.1 Medlemspligt
Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Frederikshavn Kommune.
- 10.2 Opgaver
Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealer og veje i delområde I. Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, veje, belysning, fællesanlæg og stier inden for delområdet. Drift og vedligeholdelse af veje skal følge reglerne i privatvejsloven, samt lov om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje. Grundejerforeningen kan pleje delområde II i overensstemmelse med pkt 7.1. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 10.3 Vedtægter
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Frederikshavn Kommune.
- 10.4 Oprettelse
Grundejerforeningen skal oprettes senest når Frederikshavn Kommune kræver det.

11. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug

- 11.1 Kloakering
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Frederikshavn Kommunes anvisninger.
- 11.2 Afledning af overfladevand
Det skal forud for byggemodningen afklares, om der vil være behov for etablering af et regnvandsbassin og i givet fald reserveres et areal til et sådant på maks. 2.300 m² i den nordøstlige del af delområde I.
- 11.3 Ubebyggede arealer
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalpla-

nens punkt 7. Håndteringen af de ubebyggede arealer skal medtages i byggemodningsprojektet.

- 11.4 Parkering
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.
- 11.5 Opholdsarealer
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles fri- og opholdsarealer som anført i lokalplanens punkt 7.
- 11.6 Ophævelse af skovbyggelinje
Ny bebyggelse i området forudsætter ophævelse af Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje inden for området.
- 11.7 Nye veje
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før områdets stamvej og bebyggelsens boligvej er etableret. Boligvejene behøves dermed ikke at blive etableret, før det er nødvendigt for den aktuelle bebyggelse.

12. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

13. Ophævelse af del af eksisterende lokalplan

- 13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan SAE.B.04.16.02 ophæves lokalplan nr.4.02.0 for Sæby kommune for det område, der er omfattet af lokalplan SAE.B.04.16.02.

14. Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bygges 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.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan er vedtaget til offentlig fremlæggelse i henhold til planlovens § 24. Frederikshavn Byråd den 29. marts 2017.



Birgit S. Hansen
borgmester



Mikael Jentsch
kommunaldirektør

Lokalplanen er endelig vedtaget 21. august 2019. Lokalplanafgrænsningen er reduceret, lokalplanens bebyggelsesplan er ændret, hvorved antallet af byggefelter er reduceret. Derudover er der foretaget redaktionelle rettelser på baggrund af indsigelserne i offentlighedsfasen.

Frederikshavn Økonomiudvalg, den 21. august 2019. Offentliggjort den 3. oktober 2019.

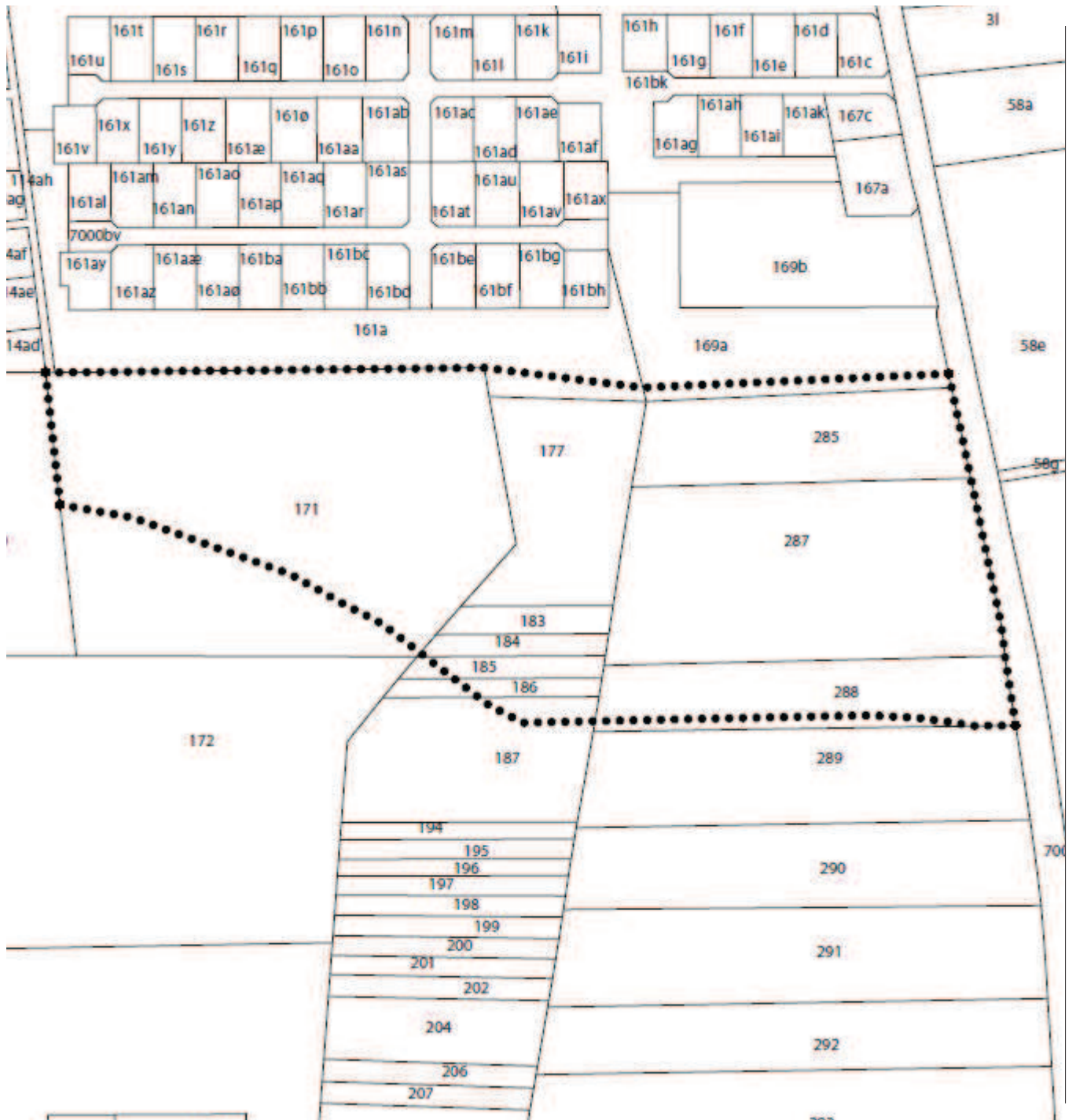


Birgit S. Hansen
borgmester



Mikael Jentsch
kommunaldirektør

Kortbilag A



Matrikelkort

Lokalplan SAE.B.04.16.02
 Boliger ved Solsbæk Strand
 Målforhold 1:4.000



Kortbilag B



- lokalplanområde
- I..... delområder
- A—B veje
- a—b stier
- ← eksisterende vejret, der fastholdes
- byggefelter - 1 etage
- byggefelter - 2 etager
- fælles friarealer
- fælles friareal - særlige regler
- beplantningsbælte
- egekrat
- beskyttede områder - eng og hede

Lokalplankort

Lokalplan SAE.B.04.16.02
Boliger ved Solsbæk Strand
Målforhold 1:4.000

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Kortbilag C



Illustrationsplan

Lokalplan SAE.B.04.16.02
Boliger ved Solsbæk Strand
Målforhold 1:4.000

Bilag D

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Bændt umbra	Lys bændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kølrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgørn Sien. Vædsfarv. 04



FREDERIKSHAVN KOMMUNE

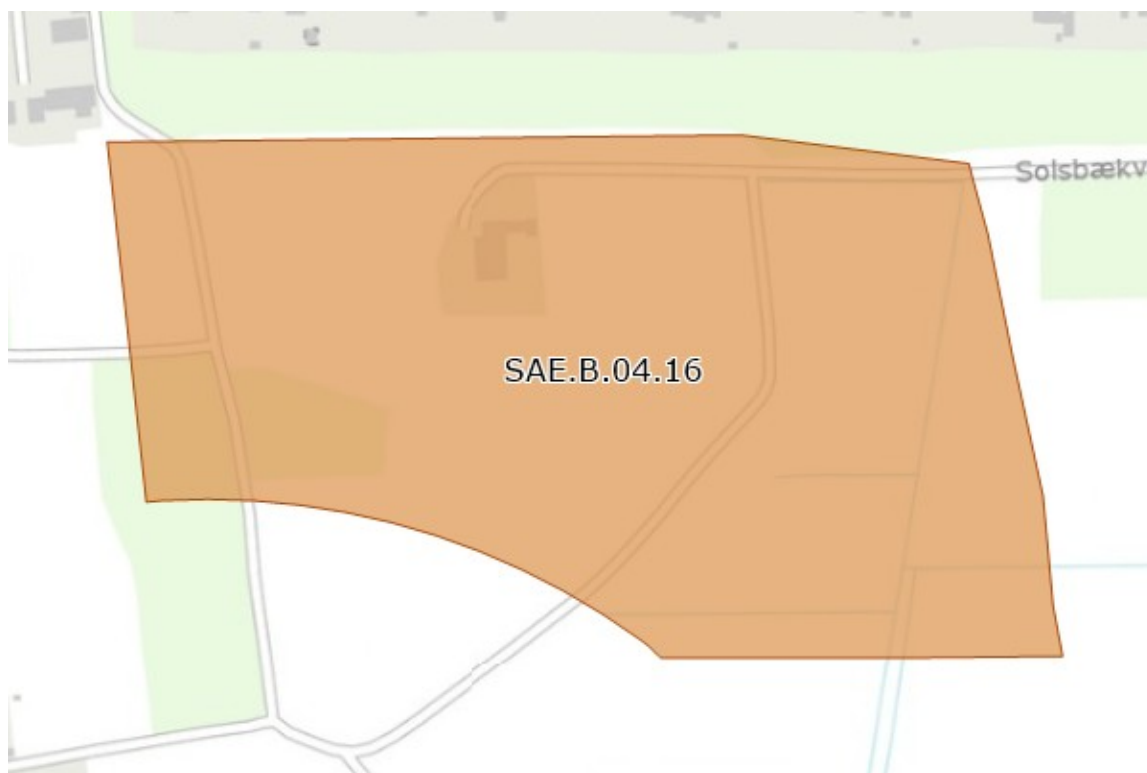


Frederikshavn Kommune
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

Tel.: +45 98 45 50 00

post@frederikshavn.dk
www.frederikshavn.dk

SAE.B.04.16 - Boliger ved Solsbæk Strand



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Daginstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **700 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **600 m²**

SAE.R.04.91 - Boliger ved Solsbæk Strand



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Tingbogsattest



Udskrevet: 11.09.2023 14:31:02

Ejendom:

Adresse: Solsbækvej 254C
9300 Sæby

BFE-nummer: 100046002

Dato: 31.08.2012
Landsejerlav: Sæby Markjorder
Matrikelnummer: 0287
Areal: 24795 m2
Heraf vej: 0 m2

Hovednotering:

Hovednotering: Landbrugsejendom uden beboelse

Noteringer:

Dato: 11.01.2012
Matr.nr. 287 - Strandbeskyttelsesareal: 20744 m2

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 22.12.2006-16259-79

Adkomsthavere:

Navn: Frederikshavn kommune
Cvr-nr.: 29189498

Købesum:

Kontant købesum: 0 DKK
Købesum i alt: 0 DKK

Dato for overtagelse:

22.12.2006

Tillægstekst:

Tillægstekst
iflg overdragelseserklæring

Akt A 644

Akt
79_F_496

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbnummer: 14.11.2007-13838-79

Adkomsthavere:

Navn: Frederikshavn kommune
Cvr-nr.: 29189498

Købesum:

Kontant købesum: 50.000 DKK
Købesum i alt: 50.000 DKK

Dato for overtagelse:

14.11.2007

Tillægstekst:

Akt
79_F_496

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 530.000 DKK
Grundværdi: 392.100 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2020
Kommunekode: 0813
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 003328

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Nordjylland har på udskrivningstidspunktet.

Matrikel

287 Sæby Markjorder, Frederikshavn Kommune

Adresse

Solsbækvej 254C, 9300 Sæby

Matriklens status

Den fremsøgte matrikel er ikke registreret i regionens jordforureningsdatabase.

Regionen har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

Matriklens placering på kort



Region Nordjylland kortlægger, undersøger og oprenser forurenede jord. Formålet er at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed.

Kortlægningen efter jordforureningsloven er ikke færdig, og der vil derfor løbende kunne ske ændringer i regionens database.

Læs mere om Region Nordjyllands arbejde med jordforurening på www.jordforurening.rn.dk eller www.tjekdingrund.dk.

Få yderligere oplysninger ved at kontakte regionens sekretær for "Kontoret for Jordforurening":

Morten Mønnike-Hald
Telefon: 2130 4282
Mail: mom@rn.dk

Du kan desuden få oplysninger hos din kommune, om matriklen er omfattet af "områdeklassificering".

~~FREDERIKSHAVN KOMMUNE~~

~~RÅDHUS ALLE 100~~

~~9900 Frederikshavn~~

INDBETALINGSSTEDER:
BORGERSERVICE SÆBY, SKAGEN OG FR.HAVN
TLF. 98 45 50 00
SAMTLIGE PENGEINSTITUTTER
POSTDANMARK

Modtager Frederikshavn kommune v/	Udskrevet den: 11/09-2023	Moms-nr.: 29189498	
Ejendommens beliggenhed: Solsbækvej 254C	Debitornummer: 056 23 003328 01 06	Kommunenr.: 813	Ejendomsnr.: 003328
Matrikelbetegnelse: SÆBY MARKJORDER 287	Vurderet areal: 24795	Anvendt skattegrundlag pr.: 2022 (01/10-2022)	
Ejendomsværdi 530.000	Grundværdi 392.100	Stuehusgrundværdi	Skattegrundlag 392.100
Fradrag i grundværdi for forbedringer	Fritagelse for grundskyld til kommunen		
Del af grundværdi der beskattes i anden kommune	Dækningsafgiftspligtig værdi	Fritaget dækningsafgiftspligtig værdi	

Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2023

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
KOMMUNE	promille af grundlag	
Grundskyld (land/skov)	7,200 : 392100 01/01-31/12	2823,12
ROTTEBEKÆMPELSE		18,75

Billetten er sendt elektronisk til EAN nr: 5798003517223

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingservice, medsendes indb.kort ikke

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet.

I ALT

2841,87

0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2023	01/02-2023	1430,31	01/02-2023	0,00
02	01/08-2023	01/08-2023	1411,56	01/08-2023	0,00

Såfremt det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

Renter beregnes fra forfaldsdato. Oplysninger om renter og restgæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

SPØRGSMÅL TIL SKATTEBILLETEN KAN RETTES TIL:

Skorstensfejning:

Skagen: Flemming Nielsen, Lynggårdsvej 11 Tversted, 9881 Bindslev. tlf.: 98 93 10 94

Sæby: Orla Steen Hansen, Grønhedevej 28, 9300 Sæby. tlf.: 98 46 83 58

Fr. havn: Walther Hansen, Mette Billes Vej 7, 9900 Frederikshavn. tlf.: 98 43 15 88

Ejendomsværdi og grundværdi:

SKAT: tlf.: 72 22 18 18 eller 72 22 28 26

Mail: vurdst@vurdst.dk

Ejendomsskat:

Ejendomsdatagruppen tlf.: 98 45 63 90

1. rate dækker perioden 1. januar - 30. juni

2. rate dækker perioden 1. juli - 31. december

Girokort til 2. rate fremsendes senest 1. juli

Henstand og restancer:

Økonomiecenteret, Betalingskontoret tlf.: 98 45 86 00

Morarenter:

Ved betaling efter sidste rettidig indbetalingsdato tillægges 0,4 % pr. påbegyndt måned beregnet fra forfaldsdato.

Påløbne renter opkræves sammen med 1. rate efterfølgende år.

Gebyr:

Ved udsendelse af rykkerskrivelser påløber et gebyr p.t. på 250,00 kr.

Lån til betaling af ejendomsskatter:

Hvis ejer eller dennes ægtefælle er fyldt 65 år, eller får udbetalt pension efter lov om social pension eller lov om delpension eller modtager efterløn, kan der efter ansøgning opnås lån til betaling af ejendomsskatter og bidrag mv.

Lån ydes til beboelse, herunder også fritidshuse og kun inden for ejendomsværdien.

Lånet sikres ved tinglyst skadesløsbrev i ejendommen.

Lånet forrentes med en årlig rente, som tilskrives lånet (renten kan ikke fratrækkes på selvangivelsen).

Der betales ikke afdrag, men lånet forfalder til betaling ved ejerskifte.

Yderligere oplysninger samt udlevering af ansøgningsskemaer fås hos kommunens borgerservice, eller kan hentes på kommunens hjemmeside under selvbetjening.

Ejerskifte:

Ved ejerskifte skal denne skattebillet med tilhørende indbetalingskort overdrages til den nye ejer.

Betalingservice afmeldes automatisk ved ejerskifte.

Evt. fordeling af ejendomsskat og afgifter mellem køber og sælger er kommunen uvedkommende.

Husk - brug altid læselinjen på det aktuelle indbetalingskort. Så kan du være sikker på, at indbetalingen bliver korrekt registreret.

Fra udlandet kan indbetales på flg.nr.

IBAN: DK 7920000610250025

SWIFT: NDEADKKK



Print af ledningspakke

Kun ledningsejere der sender ledningsinformationer via LER er inkluderet i dette dokument

Signaturforklaring

- Ledning
- Under etablering
- Trace
- ▲ ▲ ▲ Fareklasse meget farlig
- Komponent punkt
- Komponent polygon
- Komponent linje
- EI < 1 kV
- +—+ EI 1 kV - 29 kV
- ++—+ EI 30 kV - 130 kV
- +++—+ EI > 131 kV

Forsyningsarter

- Telekom 
- Supp. Info 

**Ledningsejer**

TELIA DANMARK, FILIAL AF TELIA
NÄTTJÄNSTER NORDEN AB,
SVERIGE

Status

Ingen ledninger i graveområde

Kontakt

Navn: Telia/ELTEL

Mail:

DKSMBTeliaDrift@eltelnetworks.com

Tlf: 88 31 50 92

Gyldighedsdato

2023-10-11

Interesseområde

86380

ID

56b1587b-3f09-423c-9fa7-83ed4777e5b

c

**Ledningsejer**

ELINORD A/S

Status

Ingen ledninger i graveområde

Kontakt

Navn: Anders Duerlund

Mail: ledningsinfo@forsyningen.dk

Interesseområde

87598

ID

f43c576e-d388-4b62-8ee7-b143033fd5d

d

**Ledningsejer**

GLOBALCONNECT A/S

Status

Ingen ledninger i graveområde

Kontakt

Navn: GlobalConnect A/S

Mail: Ledninger@globalconnect.dk

Gyldighedsdato

2023-10-02

Interesseområde


74816

ID

ce4b0f28-98e4-4f7a-819c-afa1a9434e0

b

 **Ledningsejer**
Frederikshavn kommune


Status
 Ingen ledninger i graveområde

Kontakt
Navn: Anders Duerlund
Mail: ledningsinfo@forsyningen.dk

Interesseområde
87602

ID
3e75f555-4300-47b7-80d3-7faf4eb3372
6

 **Ledningsejer**
FREDERIKSHAVN VAND A/S


Status
 Ingen ledninger i graveområde

Kontakt
Navn: Anders Duerlund
Mail: ledningsinfo@forsyningen.dk

Interesseområde
87629

ID
f5a2d808-379d-4631-a058-09972763ae
43

 **Ledningsejer**
NORD ENERGI FIBERNET A/S

Status
 Ledningsoplysninger udleveret

Kontakt
Navn: Nord Energi Teknik A/S
Mail: ledningsinfo@nordenergi.dk
Tlf: 96320250

Supplerende oplysninger
- LER 2.0 Følgebrev Nord Energi
Fibernet.pdf

Interesseområde
84733

ID
445ba660-e5cb-48cb-9f5f-0c6d4969c5a
d

 **Ledningsejer**
FREDERIKSHAVN SPILDEVAND A/S


Status
 Ingen ledninger i graveområde

Kontakt
Navn: Anders Duerlund, Frederikshavn
Forsyning A/S,
Mail: ledningsinfo@forsyningen.dk

Interesseområde
87650

ID
b5a47597-0e50-4021-a02d-f78bc0a2d3
85

 **Ledningsejer**
TDC NET A/S

Status
 Ledningsoplysninger udleveret

Kontakt
Navn: TDC NET Ledningsoplysning
Mail: ledningsoplysning@tdc.dk
Tlf: 7012 2110 #1

Supplerende oplysninger
- TDC_NET_FØLGESEDDEL_LEDNIN
GSOPLYSNINGER.pdf

Gyldighedsdato
2023-10-11

Interesseområde
87449

ID
17bd75f3-d483-45ab-9464-63a19f8250c
d

