

# Lokalplan FRE.S.18.05.02

## Sommerhusområder ved Heden og Sulbæk





○Udarbejdet af Center for Teknik og Miljø, Frederikshavn Kommune, december 2011. Revideret maj 2012

# Indhold

<b>Forord</b>	<b>5</b>
<b>Hvad er en lokalplan?</b>	<b>7</b>
Hvad er en lokalplan?	7
Udarbejdelse	7
Offentliggørelse	7
Lokalplaners indhold	7
Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte	7
Lovgrundlag	8
Lokalplanpligt	8
Borgerdeltagelse	8
Vedtagelse	8
Tinglysning	8
Hvordan er en lokalplan opbygget?	8
<b>Lokalplanredegørelse</b>	<b>11</b>
Lokalplanens baggrund	11
Lokalplanens område	11
Områdets anvendelse	11
Veje og stier	14
Bebyggelsens omfang	14
Beplantning	14
Kystnærhedszonen	15
Miljøscreening / Miljøvurdering	15
Sokkelkote	15
Kommuneplan	15
Turistpolitisk redegørelse	15
Strandbeskyttelseslinje	16
Affaldsdepoter/Jordforurening	16
Spildevandsplan	16
Vandforsyning	17
Varmeplanen	17
Museumsloven	17
<b>Tillæg til kommuneplanen</b>	<b>19</b>
<b>Lokalplanbestemmelser</b>	<b>21</b>
1. Lokalplanens formål	21
2. Lokalplanens område og zonerforhold	21
3. Områdets anvendelse	22
4. Udstykning	22
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	23
6. Byggelinjer	23
7. Tekniske anlæg	23
8. Bebyggelsens omfang og placering	24
9. Bebyggelsens ydre fremtræden	24
10. Terrænregulering	25
11. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	25

12.	Fredning	25
13.	Grundejerforening	25
14.	Tilladelser fra andre myndigheder	26
15.	Ophævelse af lokalplaner	26
16.	Lokalplanens retsvirkninger	26

**Vedtagelsespåtegning** **29**

**Kortbilag**

Kortbilag 1.	Oversigtskort	31
Kortbilag 2.	Sommerhusområderne	33
Kortbilag 3.	Fritidshuse i landzone	35
Kortbilag 4.	Vejadgane, vejudlæg og stiforbindelser	37
Kortbilag 5.	Strandbeskyttelseslinje og fredning	39
Kortbilag 6.1	Sommerhusområde A. Byggefelter	41
Kortbilag 6.2	Sommerhusområde B. Byggefelter	43
Kortbilag 6.3	Sommerhusområde C. Byggefelter	45
Kortbilag 6.4	Sommerhusområde D. Byggefelter	47
Kortbilag 6.5	Sommerhusområde E. Byggefelter	49
Kortbilag 6.7	Sommerhusområde G. Byggefelter	51
Kortbilag 6.8	Sommerhusområde H. Byggefelter	53
Kortbilag 6.9	Sommerhusområde I. Byggefelter	55

**Bilag iøvrigt** **61**

Announce	61
----------	----



Knud Bjørn-Knudsen. Olie på lærred. En samling sommerhuse, 1960

# Forord

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe mulighed for opretholdelse af hovedparten af de eksisterende fritidshuse inden for lokalplanområdets landzonearealer. Lokalplanen indebærer, at hovedparten af de udlagte erstatningsbyggefelter nedlægges og overgår til landzone.

Lokalplanen har været fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 15. februar til den 11. april 2012. Udover mindre tilrettelser er der ikke derudover ændret på bestemmelserne for de udlagte sommerhusområder i området i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.

Lokalplanen kan erhverves i Borgerservicecentrene og ses på bibliotekerne i Skagen, Sæby eller Frederikshavn eller på Frederikshavn Kommunes hjemmeside [www. frederikshavn.dk](http://www.frederikshavn.dk).

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til Center for Teknik og Miljø, eller på mailadressen [tf@frederikshavn.dk](mailto:tf@frederikshavn.dk)



*Den nordlige del af lokalplanområdet set mod nordøst*



# Hvad er en lokalplan?

## Hvad er en lokalplan?

Planloven pålægger kommunerne at udarbejde en lokalplan før end der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende deklarationer, byplanvedtægter eller lokalplaner.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og regionplanen. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i lokalplanforslag og gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

## Udarbejdelse

Byrådet står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Byrådet lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages af byrådet.

Efter en offentlig fremlæggelsesperiode kan byrådet senere vedtage planen endeligt.

## Offentliggørelse

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 8 uger. Et lokalplanforslag skal ledsages af en redegørelse om planens formål, forhold til kommuneplanen og anden planlægning. Samtidig skal byrådet underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Regionmyndighederne påser, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen. Regionplanmyndigheden og de statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider mod overordnede planlægningsinteresser.

## Lokalplaners indhold

En lokalplan er en plan for et afgrænset område af kommunen, der fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af 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 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 det 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 gennemføres.

### **Lovgrundlag**

Proceduren for at vedtage en lokalplan fremgår af „Lov om planlægning“ (bekendtgørelse nr. 883 af 18. aug. 2004 med evt. 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 og offentlighedens kendskab til den kommunale planlægning.

Overførsel af arealer fra landzone til byzone 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.

### **Vedtagelse**

Lokalplaner skal udarbejdes inden for de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen. Er dette tilfældet kan byrådet alene vedtage lokalplanen.

Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen. En sådan ændring skal godkendes af Miljøministeriet.

### **Tinglysning/PlanSystemDk.dk**

Den obligatoriske tinglysning af lokalplaner er afskaffet. I stedet indberettes lokalplaner til PlanSystemDk.dk. Indberetningen sker, når Byrådet har endeligt vedtaget en lokalplan.

PlanSystemDk.dk er et offentligt tilgængeligt register, hvor alle har mulighed for at se, hvilken lokalplan der gælder for et givent område.

### **Hvordan er en lokalplan opbygget?**

En lokalplan består oftest af tre dele:

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

**Redegørelsen** findes forrest i lokalplanen. Redegørelsen indeholder:

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



- En redegørelse for lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

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

**Lokalplanens bestemmelser** gør skridt for skridt rede for, hvad formålet med lokalplanen er, hvilke ejendomme, der er omfattet af planen, hvad ejedommene må anvendes til osv. Det er lokalplanens bestemmelser, der tinglyses på 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 billedliggør, hvordan området kan komme til at se ud.

Derudover vil den gennemførte miljøscreening og eventuelle miljøvurdering findes som bilag til lokalplanforslaget.



*Lokalplanområdet indeholder både tæt skov og åbne vidder*

# Lokalplanredegørelse

## Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan gælder for et område ved Heden og Sulbæk i Frederikshavn Kommune.

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i et ønske om, at en del af de eksisterende fritidshuse i landzoneområdet inden for lokalplanområdet kan opretholdes. Inden for lokalplanens sommerhusområder, er der ikke lagt op til større ændringer i forhold til den hidtil gældende lokalplan, udover at arealer indeholdende de tidligere erstatningsbyggefelter i de udlagte sommerhusområder ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres til landzone.

## Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende i kystlandskabet mellem Sæby og Frederikshavn. Lokalplanområdet strækker sig fra Hedestien i nord til Hedebovej i syd afgrænset af landevejen Frederikshavn – Sæby og Kattegat. Lokalplanen omfatter udelukkende tidligere lokalplanlagte områder.

Lokalplanområdet er kendetegnet ved et ret blandet område med en blandet karakter med spredt bebyggelse, bebyggelse i klynger og åbne strandeng- mose- og hedeområder.

## Områdets anvendelse

Lokalplanen tager udgangspunkt i tidligere lokalplan nr. FRE.18.05.01. Med undtagelse af fritidshuse beliggende søværts strandbeskyttelseslinjen, droppes princippet om udlægning af erstatningsbyggefelter mod at de eksisterende fritidshuse i landzone kan opretholdes. De udlagte sommerhusområder må kun anvendes til sommerhusbebyggelse med de dertil hørende faciliteter. Landzoneområdet må kun anvendes i overensstemmelse Planlovens landzonebestemmelser. Eksisterende fritidshuse i landzone markeret på kortbilag 3 kan opretholdes og udvides op til 5m<sup>2</sup> begrundet i sanitære forhold.

Der kan ikke ske nye udstykninger i området.



*Sommerhusområde der tilbageføres til landzone*



*Områdets beliggenhed*

Lokalplanområdet opdeles i ni delområder jf. kortbilag 2, hvoraf delområde A, B, C, D, E, G, H og I; udlægges til sommerhusbebyggelse, mens delområde J er landzoneområde, der indeholder blivende bebyggelse. Det samlede antal sommerhuse i delområderne A, B, C, D, E, og G må ikke overstige 102. Dette indebærer, at eksisterende selvstændigt matrikulerede grunde i disse områder, uanset størrelse, ikke vil kunne opdeles.

**Område J** er landzoneområde, der indeholder områdets infrastruktur i form af veje, stier og parkeringsarealer. Veje og stier etableres som offentlige eller private veje efter vejlovens bestemmelser. I området findes det fredede areal omkring Sulbæk. En del af området dyrkes landbrugsmæssigt. I



*Sommerhusområde der tilbageføres landzone*

område J kan der ikke udlægges nye sommerhusområder eller placeres nye fritidshuse, hytter eller lignende.

I område J findes 38 fritidshuse der forbliver i landzone. 16 af disse huse er beliggende søværts strandbeskyttelseslinjen. Naturstyrelsen har tilkendegivet, at styrelsen vil være indstillet på at ophæve strandbeskyttelseslinjen for et nærmere afgrænset område omkring Knappenvej. Fritidshuse beliggende i landzone landværts strandbeskyttelseslinjen kan udvides op til 5 m<sup>2</sup> begrundet i sanitære forhold.

Om- og tilbygning af øvrige bygninger til bolig- erhverv- eller landbrugsformål følger de almindelige regler for byggeri i landzone.

Der kan ikke inden for området etableres nye miljøbelastende aktiviteter, som minkfarme eller lignende.



*Nyere sommerhus i område A*

**Område A.** De eksisterende sommerhuse ligger i et østvendt skovbryn og i rydninger i den tilhørende beplantning. Områdets rummelighed er 28 byggefelter. Se kortbilag 6.1.

**Område B.** Områdets rummelighed er 3 byggefelter. Se kortbilag 6.2.

**Område C** Områdets rummelighed er 21 byggefelter. Områdets 4 ledige byggefelter kan kun udnyttes ved nedlæggelse af fritidshuse i landzone. Se kortbilag 6.3.

**Område D** består af 4 områder med selvstændigt matrikulerede grunde. Grundene kan uanset størrelse ikke yderligere deles. Områdets rummelighed er 9 byggefelter. Se kortbilag 6.4.

**Område E** udgøres af 43 sommerhuse, der ligger meget tæt i en næsten kolonihaveagtig bebyggelse. Disse sommerhuse kan derfor som udgangspunkt ikke udvides udover 75 m<sup>2</sup> inklusiv udhuse, drivhuse, garager, carporte og lignende. På grunde i område E der er over 1250 m<sup>2</sup> kan der bygges op 100 m<sup>2</sup> inklusiv udhuse, drivhuse, garager, carporte og lignende. Sommerhuse vil kunne placeres med en afstand til skel på min. 2,5 meter. Mindre bygninger som udhuse og carporte på op til 15 m<sup>2</sup> vil kunne opføres i skel mod nabo, når de er placeret mere end 2,5 meter fra andre bygninger på samme grund. Se kortbilag 6.5.

**Område G.** I området ligger ét eksisterende sommerhus. Området indeholder ikke yderligere byggefelter. Se kortbilag 6.7.

**Område H.** Områdets rummelighed er 28 byggefelter. Se kortbilag 6.8.



*En del af område J og D udgør et fredet område*



*Den tættere bebyggelse i område E*



*Lokalplanen giver mulighed for at skabe flere adgange til stranden*

**Område I.** Områdets rummelighed er 23 byggefelt. Se kortbilag 6.9.

**Område J.** Områdets rummelighed er opretholdelse af 34 fritidshuse. Se kortbilag 3. Eksisterende bebyggelse til landbrugsformål m.v og 3 fritidshuse søvært strandbeskyttelseslinjen kan opretholdes.

### **Veje og stier**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den tidligere E 45 Sæbyvej/ Frederikshavnsvej ad en række tilkørselsveje til området.

Der kan etableres nye veje og stier der kan medvirke til at forbedre offentlighedens adgang til kystområdet.

Der er i forhold til Sæbyvej/ Frederikshavnsvej udlagt støjkonsekvensområde i en afstand af 120 meter fra vejens midte.

### **Bebyggelsens omfang og placering**

Lokalplanen lægger op til, at der i de udlagte sommerhusområder kan bygges op til 100 m<sup>2</sup> samlet bebyggelse inklusive diverse udhuse, carporte, overdækkede terrasser m.v. inden for de udlagte byggefelt. Det er en forudsætning, at byggelovens almindelige regler om afstand til skel med videre kan overholdes. Bygningshøjden må ikke overstige 5,5 meter, og der må ikke indrettes beboelsesrum i tagetagen. Facadehøjden må ikke overstige 3 meter. For område E gælder, at bygninger ikke må placeres tættere på skel mod nabo og vej end 2,5 meter.

### **Beplantning**

Beplantning inden for lokalplanområdet fastlægges som sammenbindende, afskærmende, blandet busk- og træbeplantning. Beplantningen skal etableres så der opnås en afskærmning og en landskabelig markering af sommerhusområderne. Omkring det enkelte hus skal beplantningen udføres så huset opfattes som liggende i en rydning i tilknytning til den større beplantning.

Der må med undtagelse af område D og E, ikke foretages skelmarkerende hegning eller hækbeplantning.

### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, der er et 3 km bredt



*Lokalplanen giver mulighed for beskedne udvidelser af eksisterende sommerhuse i de udlagte sommerhusområder*

bælte langs de danske kyster. Dette indebærer, at der skal redegøres for den kommende bebyggelses påvirkning af det visuelle miljø i forhold til kysten.

Lokalplanområdet er beliggende i udbyggede sommerhusområder omgivet af et landzoneområde. Lokalplanen lægger ikke op til væsentlige ændringer i bebyggelsen omfang og højde i forhold til de eksisterende planlægningsbestemmelser, hvorfor lokalplanen vurderes at have minimal påvirkning af det visuelle kystmiljø.

### **Miljøscreening / Miljøvurdering**

Frederikshavn Kommune har foretaget en miljøscreening iht. Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering, idet der ikke er nogle af de undersøgte miljøforhold, som vurderes at blive påvirket væsentlig negativt af lokalplanen.

### **Sokkelkote**

Kystdirektoratet anbefaler i alle lokalplaner i kystnære områder, at der for ny bebyggelse fastsættes en sokkelkote på mindst + 1,50 m DVR90, da dette er en af forudsætningerne for at få erstattet stormflodsskader i henhold til „Lov om erstatning af skader forårsaget af stormflod“.

### **Kommuneplan**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen for Frederikshavn Kommune 2009 – 2020, bortset fra de ændrede rammeområdeafgrænsninger som følge af tilbageførsel af dele af sommerhusområde SAE. S.02.95 til landzone. Lokalplanen har været ledsaget af et kommuneplantillæg indeholdende de ændrede områdegrenser. Kommuneplantillægget har betegnelsen 09.38.

### **Turistpolitiske overvejelser**

Lokalplanrådets anvendelse til sommerhus/fritidshusbebyggelse er i god overensstemmelse med Frederikshavn Kommunes turismeredegørel-



Området som Naturstyrelsen har tilkendegivet at ville ophæve strandbeskyttelseslinjen for.

se. Sæby er kendetegnet ved en velfunderet familieturisme, som ønskes udbygget, og som i stor udstrækning benytter sommerhusene/fritidshuse i området. Sommerhusgæsterne er værdifulde i forhold til at fastholde antallet af butikker, udbuddet af restauranter, kulturtilbud og arbejdspladser og kan dermed styrke de kvaliteter, som Sæby har som både bopætnings- og turistby.

Det fremgår også af turismeredegørelsen, at der i den konkrete planlægning af ferie- og fritidsfaciliteter i kystnærhedszonen skal indgå landskabsmæssige overvejelser med sigte på at tage vare på de landskabelige kvaliteter. De ændringer, lokalplanen muliggør, bidrager netop til varetagelse af stedets landskabelige hensyn, idet de erstatningsbyggefeltet, der fjernes, flere steder indeholder værdifuld og meget kystnær natur, der således ikke berøres af fremtidigt byggeri.

### **Strandbeskyttelseslinje**

Miljøministeriet ved Naturstyrelsen har tilkendegivet, at styrelsen vil være indstillet på, at ophæve strandbeskyttelseslinjen for et nærmere afgrænset areal omkring Knappenvej.

### **Affaldsdepoter/ jordforurening**

Der er ikke inden for lokalplanområdet registreret jordforurening. Hvis der i forbindelse med anlægsarbejder træffes forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Der skal herefter foretages en vurdering af forurening i forhold til grundvand og arealanvendelse mv.

### **Spildevandsplan**

En del af lokalplanområdet er omfattet af Frederikshavn Kommunes spildevandsplan. Hovedparten af ejendommene er beliggende i nedsivningsområder, hvor der skal ske nedsivning af både spildevand og regnvand på



egen grund.

Frederikshavnsvej 120 er spildevandskloakeret, hermed 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.

Den nuværende afløbsform skal bibeholdes. Nærmere oplysninger kan ses i Frederikshavn Kommunes spildevandsplan.

### **Vandforsyning**

I henhold til Frederikshavn Kommunes Vandforsyningsplan 2009–19 forsynes lokalplanområdet af Frederikshavn Vand A/S.

### **Varmeplanen**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Frederikshavn Kommunes varmforsyningsplan. Der vil være individuel varmforsyning inden for lokalplanområdet.

### **Museumsloven**

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



# Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

## 1. Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

**at** lokalplanområdet opdeles i otte sommerhusområder og et landzoneområde.

**at** et antal fritidshuse i landzone opnår permanent status mod at dele af eksisterende ubebyggede sommerhusområder overgår til landzone.

**at** sikre, at antallet af sommerhuse inden for lokalplanområdet ikke forøges. Antallet af sommerhuse kan ikke overstige 191.

**at** give mulighed for, at der i afgrænsede delområder kan bygges op til 100 m<sup>2</sup> pr. grund/byggefelt,

**at** sikre, at bebyggelsen placeres og udformes, så der dannes et harmonisk hele indpasset i kystlandskabet,

**at** der åbnes mulighed for etablering af en gennemgående nord-sydgående cykel- og gangsti.

**at** der åbnes mulighed for etablering af stiadgang til stranden og opholdsmulighed ved de kystnære arealer.

## 2. Lokalplanens område og zoneforhold

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter helt eller delvist matr. nre 2a,2b, 10, 17a, 4, 17b, 9 Sulbæk, Understed, 8c, 8d, 8b, 6e, 9f, 9e, 9d, 10b, 6c, 9c, 9i, 4n, 6ah, 4i, 4g, 4h, 4k, 4l, 4f, 4o, 4m Den sydlige Del Understed, 68a, 68b, 27f, 12m, 12n, 5v, 10b, 3h, 3k, 3a, 28m, 54a, 12h, 12g, 1k, 1b, 1d, 1c, 1m, 1g, 1l, 1e, 1i, 1f, 1h, 4q, 4p, 12c, 4s, 5a, 12v, 27e, 12d, 27c, 12q, 12e, 69b, 20c, 4b, 3f, 12f, 15d, 3i, 6c, 3l, 3g, 14p, 3b, 1n, 1a, 29d, 29c, 3c, 54b, Den nordøstlige Del Understed, 8æ, 8l, 8k, 8ei, 8ap, 8f, 8m, 8e, 8n, 8h, 8ef, 8do, 8dt, 8eb, 8ec, 8dy, 8dv, 8dp, 8dø, 8eh, 8dq, 8ed, 8ds, 8eg, 8dz, 8dx, 8dr, 8ea, 8dæ, 8du, 8ee, 8g, 12, Langtved By, Volstrup, 8a, 6, 1, 7a, 18a Sulbæk, Understed, 66f Sæby Markjorder, samt alle parceller, der efter den 15.12.2011 udstykkes i lokalplanområdet.

2.2 Delområderne A, B, C, D, E, G, H og I er sommerhusområder, mens område J er landzone. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen tilbageføres dele af sommerhusområder markeret på kortbilag 2 til landzone.

### **3. Områdets anvendelse**

- 3.1 Lokalplanområdet deles op i 9 delområder, delområde A, B, C, D, E, G, H, I og J som vist på kortbilag 2.
- 3.2 Delområderne A, B, C, D, E, G, H og I må anvendes til sommerhusbolig, hvilket vil sige beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september. Uden for dette tidsrum må boligen kun anvendes til kortvarige ferieophold mv. På hver grund må der kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3 Delområde J må kun anvendes til jordbrugsmæssige formål, rekreative formål og veje og stier, der forbinder sommerhusområderne og de rekreative mål inden for og i tilknytning til lokalplanens område. De på kortbilag 3 markerede fritidshuse kan opretholdes som sådanne. Fritidshuse beliggende søværts stranbeskyttelseslinjen kan flyttes til et erstatningsbyggefelt i sommerhusområde C. Øvrig eksisterende lovlig bebyggelse kan opretholdes.
- 3.4 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 meter over terræn.

### **4. Udstykning**

- 4.1 I delområde A må udstykning kun foretages i overensstemmelse med retningslinjerne vist på kortbilag nr. 6.1. I princippet indeholdende et byggefelt på 15 x15 meter omkring det enkelte sommerhus. Antallet af parceller til sommerhuse må ikke overstige 28.
- 4.2 I delområde B må udstykning kun foretages i princippet som 3 selvstændigt matrikulerede sommerhusgrunde vist på kortbilag 6.2. Antallet af parceller til sommerhuse må ikke overstige 3.
- 4.3 I delområde C må udstykning kun foretages i overensstemmelse med retningslinjerne vist på kortbilag nr. 6.3. Matr. nr. 8m, Langtved By må ikke yderligere udstykkes. Øvrige grunde skal i princippet udstykkes som byggefeltsgrunde på 15 x15 meter. Ubenyttede byggefelter kan kun udnyttes ved nedlæggelse af fritidshuse i landzone. Antallet af parceller til sommerhuse må ikke overstige 21.
- 4.4 Delområde D må ikke udstykkes yderligere. Antallet af parceller til sommerhuse må ikke overstige 9. Der henvises til kortbilag 6.4.
- 4.5 Delområde E må udstykning kun foretages i overensstemmelse med retningslinjerne vist på kortbilag nr. 6.5.. Antallet af parceller til sommerhuse må ikke overstige 43.
- 4.6 I delområde G må ikke udstykkes yderligere. Der henvises til kortbilag nr. 6.7. Antallet af parceller til sommerhuse må ikke overstige 1.
- 4.7 I delområde H og I må udstykning kun foretages i overensstemmelse med retningslinjerne vist på kortbilag nr. 6.8 og 6.9. . Antallet af parceller til sommerhuse må ikke overstige 51.

- 4.8 I delområde J må udstykning kun foretages som led i landbrugets almindelige strukturudvikling. Derudover må der ikke foretages matrikulære ændringer inden for området.

## 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalområdet må kun ske fra de eksisterende kanaliseringer. Der vil ikke kunne gives tilladelse til nye overkørsler til Sæbyvej/Frederikshavnvej.

- 5.2 Der er udlagt areal til følgende veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 4. Hovedparten er eksisterende veje og stier:

Vejene A-B, E-F, G-H og I-K-J i en bredde af 4 meter.

Vejene L-M i en bredde af 5 meter. Øvrige interne veje og veje som adgang til de enkelte sommerhuse dog 4 meter.

Stierne a-b, c-d-e og stierne med udgangspunkt i B, C, F, og K i en bredde på 4 meter.

Hvis forholdene tillader det udlægges nye veje i en bredde af 8 meter.

- 5.3 Vejene udlægges som private fællesveje.
- 5.4 Veje og stier skal etableres med grusbelægning eller lignende og må ikke etableres med fast belægning.
- 5.5 Stier skal etableres i overensstemmelse med DS-publikationen "Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden". Bestemmelsen gælder ikke stiforløb inden for det fredede areal markeret på kortbilag 5.
- 5.6 Der skal udlægges parkeringsareal på ejendommene svarende til mindst 1 parkeringspladser pr. sommerhus.
- 5.7 Langtidsparkering af campingvogne, både og lign. er ikke tilladt på den enkelte ejendom.

## 6. Byggelinjer

- 6.1 Langs Sæbyvej/Frederikshavnvej er i henhold til vejlovgivningen pålagt vejbyggelinje i en afstand på 17,60 meter fra vejskel. I den nordligste del af området gælder en lidt større vejbyggelinjeafstand, jf. tinglyst deklARATION om byggelinjer.
- 6.2 Langs Sæbyvej/Frederikshavnvej er udlagt støjkonsekvensområde i en afstand på 120 meter fra vejmidte.

## 7. Tekniske anlæg

- 7.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

- 7.2 Ny bebyggelse tilkobles offentlig vandforsyning. Området forsynes af Frederikshavn Vand A/S.
- 7.3 Spildevand, tagvand og vand fra befæstede arealer skal afledes i overensstemmelse med spildevandsplanen.
- 7.4 Der kan opføres transformestationer til områdets forsyning.

## 8. Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 15.
- 8.2 Antallet af sommerhuse/fritidshuse inden for delområderne A, B, C, D, E, G, H, I og J må ikke overstige 191.
- 8.3 På hver parcel/byggefelt må der kun opføres ét enkelt sommerhus med tilhørende udhus, garage, overdækkede terrasse m.v. Den samlede bebyggelse inklusiv overdækkede arealer på hver parcel/byggefelt må ikke overstige 100 m<sup>2</sup>. I delområde E må den samlede bebyggelse på hver parcel/byggefelt ikke overstige 75 m<sup>2</sup>. Gælder dog ikke ved grundstørrelser på over 1250 m<sup>2</sup>.
- 8.4 Bygninger må ikke opføres i mere end én etage eller gives en større højde end 3 m fra niveauplan/ terræn til overkant tagskæg. Den totale bygningshøjde over niveauplan/ terræn må ikke overstige 5,5 m.
- 8.5 Alle tage på sommerhuse skal have en hældning på minimum 10 grader.
- 8.6 For de parceller hvor der er indtegnet byggefelter skal hovedbygningen i princippet placeres inden for byggefeltet. I områder hvor der ikke er vist byggefelter, skal Naturbeskyttelseslovens §3 respekteres i forbindelse med placering af nyt byggeri.
- 8.7 For område E gælder, at garager, carporte og udhuse vil kunne opføres i skel mod nabo. Længden af sådanne bygninger i skel må ikke overstige 7 meter og det bebyggede areal af bygninger, der ligger nærmere skel 2,5 meter må ikke overstige 15 m<sup>2</sup>.
- 8.8 For område J gælder, at bebyggelse til landbrug m.v. kan opretholdes. Derudover kan fritidshuse markeret på kortbilag 3 opretholdes og udvides op til 5 m<sup>2</sup> begrundet i sanitære forhold. 3 fritidshuse i område J beliggende søværts strandbeskyttelseslinjen kan opretholdes, men ikke udvides.
- 8.9 Bygninger skal udføres med en minimum sokkelkote på 1,50 m DVR90.

## 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Ydervægge, sokler samt plankeværker skal fremtræde i farver inden for jordfarveskalaen og sort eller hvid. Til døre vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan andre farver anvendes.

### Bemærkning

Med jordfarver forstås farver fra den klassiske jordfarve-skala udarbejdet af Rådvadcentret og gengivet på side 51 i Socialministeriets publikation "Bevaringsværdige bygninger" november 2006.

- 9.2 Facader skal som udgangspunkt opføres i træ eller sten. Bygninger inden for samme ejendom skal have et ensartet udtryk.
- 9.3 Skiltning og opsætning af reklamer m.v. må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## 10. Terrænregulering

- 10.1 Terrænreguleringer på mere end +/- 0.2 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse. Dog må der ikke foretages terrænreguleringer på arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie eller §3 områder.

## 11. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

- 11.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af redskaber, materialer, brænde og lignende skal overholdes.
- 11.2 Der kan etableres nye beplantningsbælter med en beliggenhed, størrelse og udstrækning som vist på kortbilag 6.2, 6.8, 6.9. Beplantningen skal bestå af egnstypiske arter. Klitfyr, bjergfyr og rynket rose (*rosa rugosa*) må ikke anvendes.
- 11.3 Hegn må kun etableres som levende hegn, og der må ikke opsættes nogen form for trådhegn, plankeværk eller lignende fast hegn. Bestemmelsen gælder ikke mindre hegning omkring terrasser.
- For områderne A, B, C, og E gælder endvidere:
- 11.4 Ubebyggede arealer, der ikke er omfattet af et byggefelt eller anden selvstændig matrikulering med henblik på bebyggelse, udlægges som fælles friareal for det enkelte område.
- 11.5 Der må ikke etableres klippede hække, faste hegn m.v. som fælleshegn mellem to parceller.

## 12. Fredning

- 12.1 Matr. nre 8h, 8ap Langtved By, Volstrup og 68a, 68b Den nordøstlige Del, Understed er omfattet af fredningskendelse af 7. februar 1964.

## 13. Grundejerforening

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for hvert område.
- 13.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 13.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger fra tilgrænsende

områder.

- 13.4 Grundejerforeningen kan, hvis den finder det hensigtsmæssigt, sammenlægge sig med bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.
- 13.5 Grundejerforeningen skal udarbejde retningslinjer for anvendelsen af de fælles friarealer og forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer og beplantninger.
- 13.6 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 13.7 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 13.8 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.
- 13.9 Grundejerforeningen skal oprettes når ejerne eller byrådet kræver det.

#### **14. Tilladelser fra andre myndigheder**

- 14.1 Hvis der i området træffes spor efter fortidig aktivitet i form af jordfaste fortidsminder eller lignende, skal arbejdet straks standses og fundet indberettes til Vendsyssel Historiske Museum jf. museumslovens § 27.
- 14.2 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse her til fra:
- Miljøministeriet om ophævelse/ indskrænkning af skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. Skovbyggelinjen er ophævet ved Miljøministeriets skrivelse af 23. oktober 1992.
  - Miljøministeriet for så vidt angår eventuelle ændringer indenfor strandbeskyttelseslinjen.

#### **15. Ophævelse af lokalplaner**

- 15.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan FRE.18.05.01.
- 15.2 Ved lokalplanens endelige vedtagelse overgår dele af rammeområde SAE.S.02.95 til landzone, hvorved kommuneplanens rammeområdeafgrænsning ændres i overensstemmelse med kommuneplantillæg 09.38.

#### **16. Lokalplanens retsvirkninger**

- 16.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalpla-



nen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

- 16.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 16.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke er i modstrid med lokalplanens formål.
- 16.4 En bestemmelse i lokalplanen hvis indhold er fastlagt i en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan dog kun fraviges ved en dispensation med den pågældende myndigheds godkendelse.
- 16.5 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 16.6 Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 16.7 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.
- 16.8 Andre private byggeservitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.



# Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Frederikshavn Byråd den 25. januar 2012.

På Byrådets vegne



Lars Møller  
Borgmester



Jane Wiis  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endelig af Frederikshavn Byråd den 27. juni 2012. Der er i forhold til det offentliggjorte forslag foretaget mindre rettelser af områdegrænsen for delområde E, ligesom enkelte byggefelter er ændret.

På Byrådets vegne

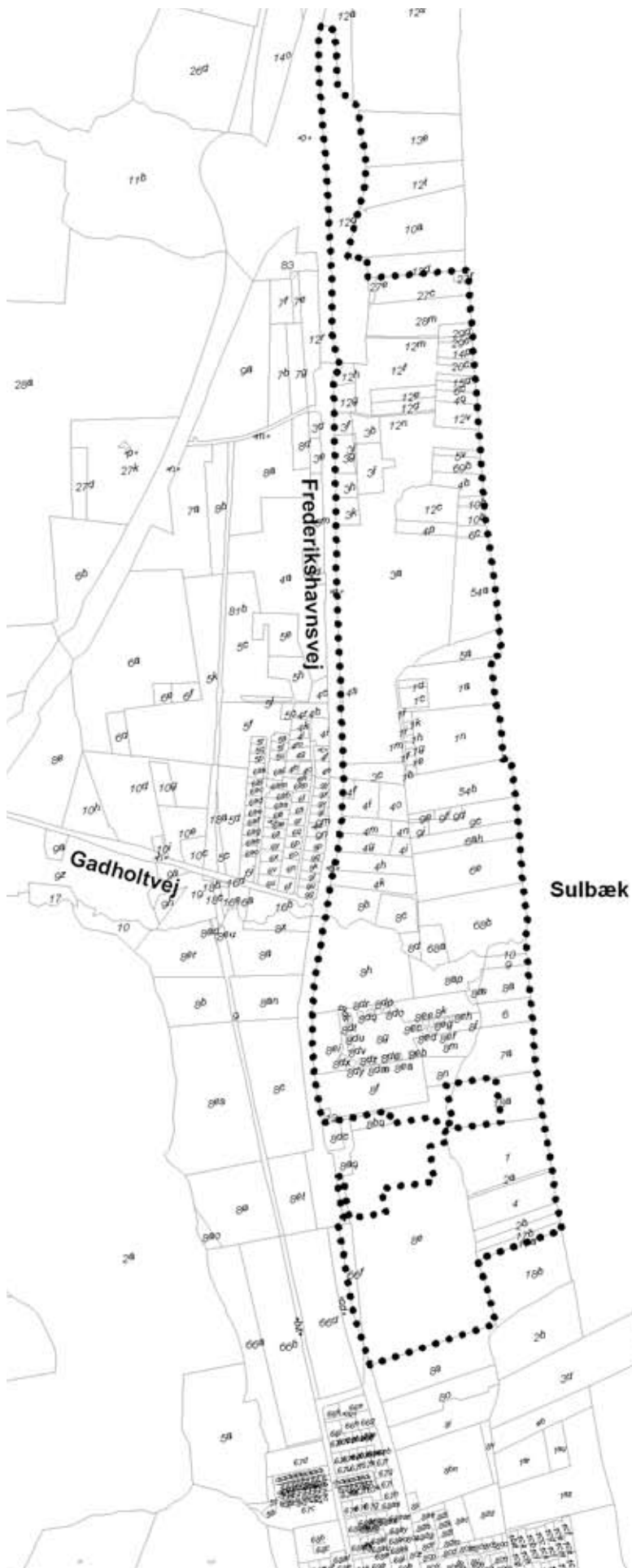


Lars Møller  
Borgmester



Jane Wiis  
Kommunaldirektør



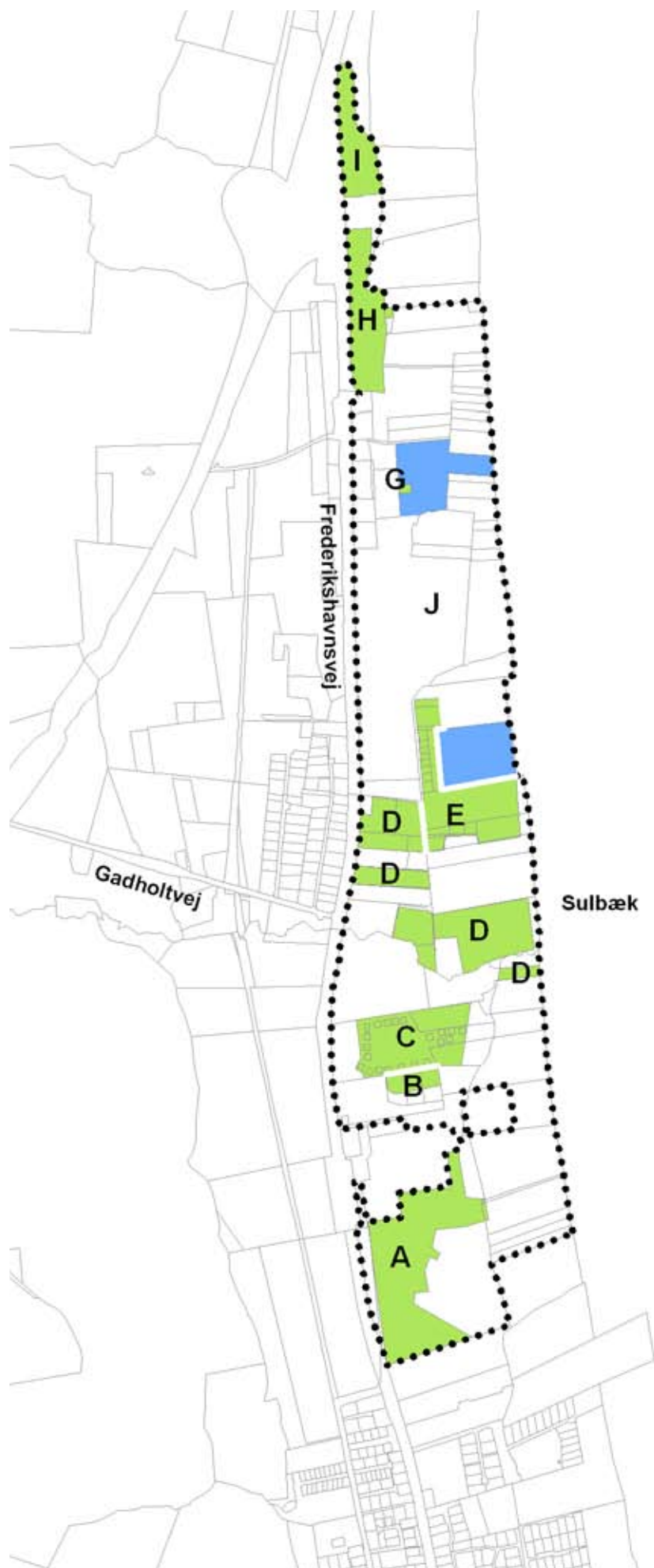


Kortbilag 1  
Oversigtskort

••••• Lokalplangrænse

FREDERIKSHAVN KOMMUNE





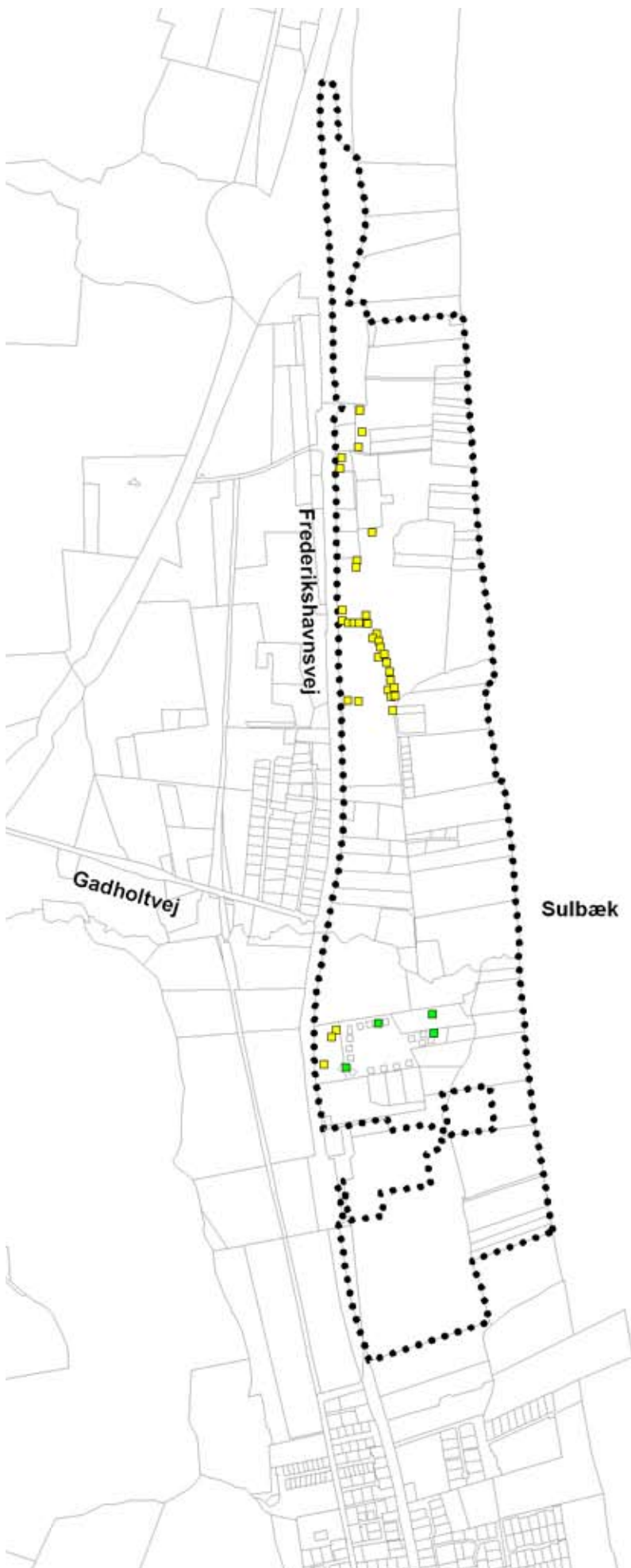
Kortbilag 2  
Sommerhusområderne

	Sommerhusområde
	Tilbageført landzone
	Landzoneområde

FREDERIKSHAVN KOMMUNE



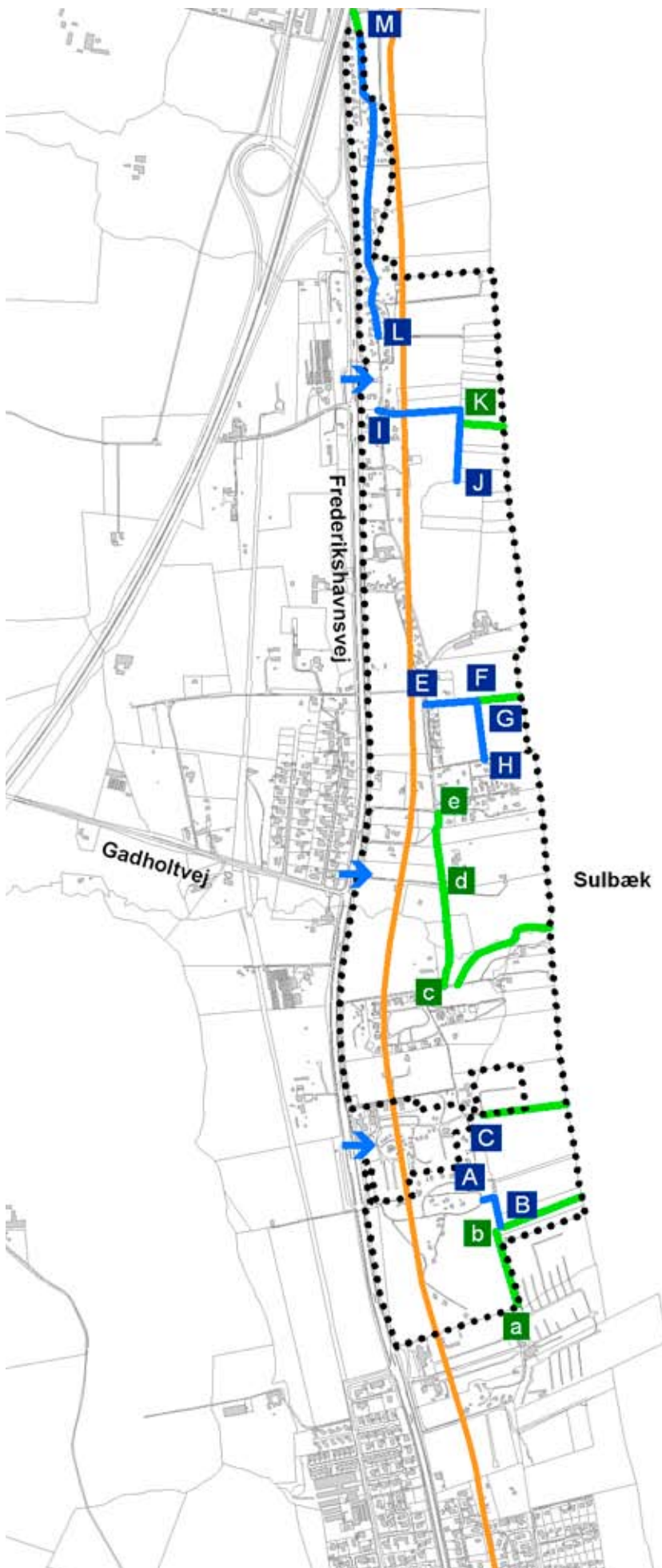




Kortbilag 3  
Fritidshuse i landzone

- Lokalplangrænse
- Fritidshuse i landzone
- Erstatningsbyggefelter



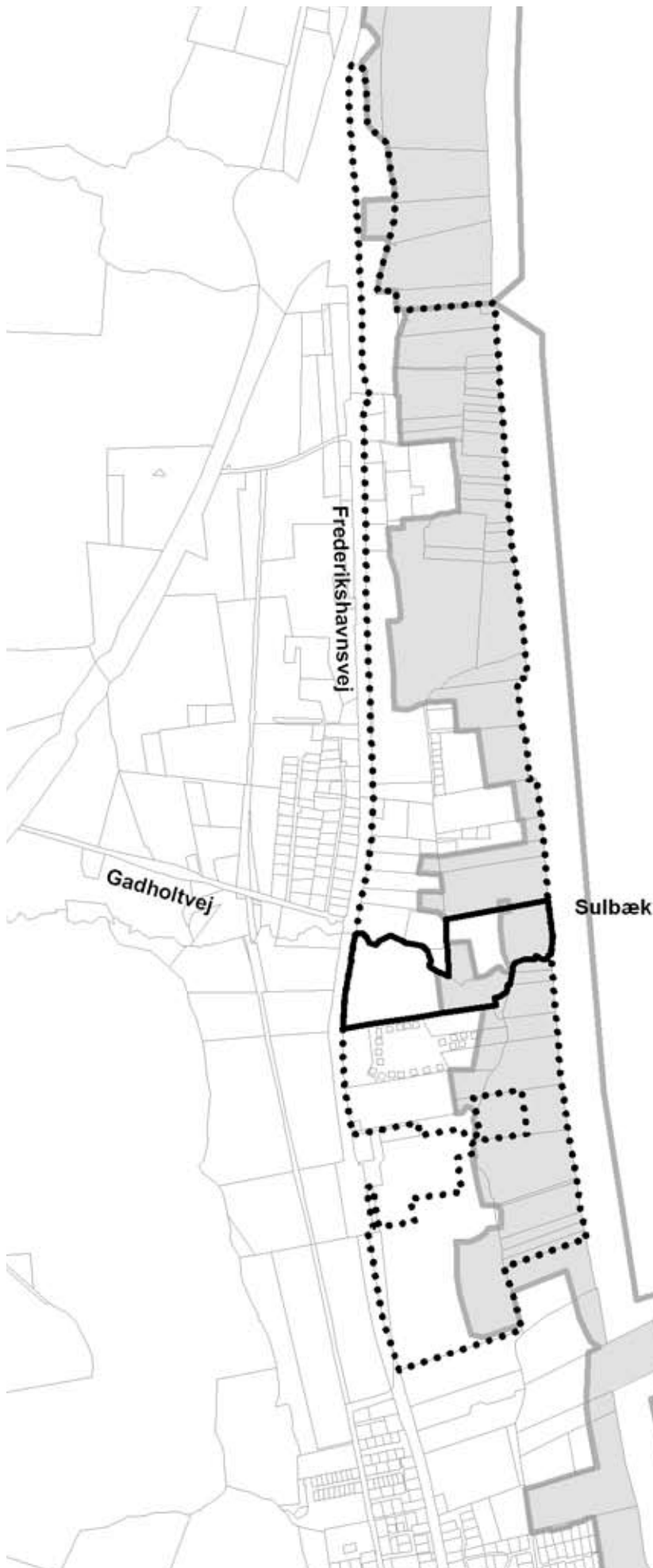


Kortbilag 4  
 Vejadgange, vejudlæg og stiforbindelser

- ..... Lokalplangrænse
- ➔ Vejadgange
- Vejudlæg
- Stiforbindelse
- 120 meter fra Frederikshavnvej







Kortbilag 5  
Strandbeskyttelseslinje og fredning

- ..... Lokalplangrænse
- Fredning
- Strandbeskyttelseslinje og strand

FREDERIKSHAVN KOMMUNE




















Kortbilag 6.4  
Sommerhusområder byggefelter

- Sommerhusområde D
- Byggefelter, 15x15 meter
- Beplantningsbælte


  
 FREDERIKSHAVN KOMMUNE





















## Annonce

### Endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg

Frederikshavn Byråd har den 27. juni 2012 vedtaget lokalplan FRE.S.18.05.02 Sommerhusområder ved Heden og Sulbæk og kommuneplantillæg nr. 09.38 i endelig.

Planerne omfatter et område beliggende i kystlandskabet mellem Frederikshavn og Sæby fra Hede- stien i nord til Hedebovej i syd. Lokalplanen indeholder en række sommerhusområder omkranset af et landzoneareal.

Der er i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag foretaget mindre ændringer af afgrænsningen af delområde E, ligesom enkelte byggefelter er ændret.

### Retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, må kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplaner indberettes til [www.plansystemdk.dk](http://www.plansystemdk.dk).

### Klagemuligheder

Ifølge Planloven kan der kun klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens tilvejebringelse. Der kan ikke klages over hensigtsmæssigheden i planen. Det er kun de, der har retlig interesse i planen, der kan klage.

Klage sendes til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. inden 4 uger fra datoen for denne annonces offentliggørelse. Natur- og Miljøklagenævnet opkræver et klagegebyr på 500 kr. for privatpersoner og 3.000 kr. for alle andre klagere, herunder virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenavnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Spørgsmål om planens lovlighed kan indbringes for domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse.

Her kan du se lokalplanen

[Link til pdf-fil med lokalplanen](#)

Lokalplanen kan også ses i Borgerservicecentrene, på bibliotekerne i Frederikshavn Kommune og på kommuneplan 2009-2020 <http://frederikshavn.odeum.com>.



FREDERIKSHAVN KOMMUNE



**Frederikshavn Kommune**

Rådhus Allé 100  
9900 Frederikshavn

Tel.: +45 98 45 50 00

[post@frederikshavn.dk](mailto:post@frederikshavn.dk)  
[www.frederikshavn.dk](http://www.frederikshavn.dk)