



Lokalplan SKA.226.B

Tæt-lav boligbebyggelse ved Hedevej i Skagen



Indhold

Forord	5
Hvad er en lokalplan?	7
Lokalplaners indhold	7
Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte	7
Lovgrundlag	7
Lokalplanpligt	7
Borgerdeltagelse	7
Vedtagelse	7
Tinglysning	8
Hvordan er en lokalplan opbygget?	8
Lokalplanredegørelse	9
Lokalplanens baggrund	9
Lokalplanens indhold	9
Eksisterende forhold	10
Lokalplanens område	10
Bebyggelsens placering og omfang	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	11
Regionplanen	11
Kommuneplanens lokalrammer	11
Lov om Mijøvvurdering og programmer	11
Kystnærhedszonen	11
Spildevand	11
Varmeforsyningen	11
Vandforsyning	11
Elforsyning	12
Støjforhold	12
Jordforurening	12
Fortidsminder	12
Servitutter	12
Lokalplanbestemmelser	13
1 Lokalplanens formål	13
2 Zonestatus og afgrænsning	13
3 Områdets anvendelse	13
4 Udstykning	13
5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
6 Tekniske anlæg	14
7 Bebyggelsens omfang og placering	14
8 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
9 Ubebyggede arealer og hegning	15
10 Grundejerforening	15
11 Forudsætning for ibrugtagning	16
12 Lokalplanens retsvirkninger	16
Lokalplanens retsvirkninger	16
Vedtagelsespåtegning	17

Forord

Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at udnytte kommunplanens rammer, som giver mulighed for en bybyggelsesprocent på 30.

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 9. september 2009 til den 4. november 2009. Der indkom ingen bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag.

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

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til:

Frederikshavn kommune
Teknisk Forvaltning
Teknisk Service
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

email: 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 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

Når Byrådet har endeligt vedtaget en lokalplan, bliver den tinglyst på de ejendomme, planen omfatter.

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.

Lokalplanredegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejerforeningen om at kunne udnytte kommuneplanens rammer. I kommuneplan 2005 for den daværende Skagen kommune åbnedes der mulighed for en bebyggelsesprocent på 30 mod tidligere 25%. Dette følges op i den nye Kommuneplan 2009-2020 for Frederikshavn Kommune. Øgningen af bebyggelsesprocenten giver mulighed for, at der kan opføres tilbygninger til den eksisterende tæt-lave bebyggelse. Dette vil gøre de små boliger mere attraktive og tidssvarende og på længere sigt bidrage til en forskønnelse af området. Lokalplanen afløser den tidligere lokalplan nr. 07-B3.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal sikre, at området fortsat anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav bebyggelse. Områdets udformning skal harmonere med de omkringliggende områder, og de nye muligheder, som området tilføres ved lokalplanens vedtagelse skal udnyttes på en sådan måde, at området forskønnes og gives et harmonisk udseende.

Hver boligenhed får med lokalplanens vedtagelse mulighed for at opføre en tilbygning på max. 12 m² i én etage.

Der sigtes mod en restriktiv styring af farve- og materialevalg således, at områdets ensartede udseende bevares, men samtidig tilføres variation gennem tilbygningsløsninger, der tilpasses individuelt til hver boligenhed.

Der fastsættes bestemmelser omkring hegning og udearealer, for at skabe et mere ensartet og harmonisk præg.



Lyngvej grænsende op til Hedevej

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet indeholder 30 tæt-lave boliger beliggende på et fladt terræn for enden af en lukket privat vej. Fællesarealerne er pænt vedligeholdte og gadebilledet har et grønt præg.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende 1,6 km fra Skagen centrum, tæt på jernbanen og nær Frederikshavnsvej station. Området er på 2,6 ha og er beliggende i byzone. Afstanden til nærmeste skole er 1,1 km. 0,9 km til nærmeste daginstitution, indkøbsmulighed indenfor 0,3 km.

Bebyggelsens placering og omfang:

Bebyggelsen er opført som individuelle lejligheder i én etage på omkring 55 m² uden udnyttet tagetage og med en taghældning på 20 grader.



Lokalplanområdets placering

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanens lokalplanrammer

Lokalplanens område er beliggende i kommuneplanens rammeområde for tæt-lav bebyggelse. Ifølge rammebestemmelserne er området for lokalplanen udlagt til boligformål, og lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Af Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer fra 21. juli 2004 fremgår det, at planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, skal miljøvurderes. Miljøscreeningen af denne plan viser, at der ikke er behov for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne, jf. bilag, "Miljøvurdering". Da den overordnede anvendelse af lokalplanområdet ikke ændres med vedtagelse af denne lokalplan, ligesom der ikke gives mulighed for nyt byggeri eller anlæg, der vil have væsentlig indvirkning på miljøet. Den bebyggelse, lokalplanen muliggør, har meget lokal karakter, og vurderes ikke at påvirke miljøet væsentligt.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger ligesom størstedelen af Skagens område inden for kystnærhedszonen. Lokalplanforslaget skal derfor følges af en redegørelse for bebyggelses og anlægs visuelle påvirkning af omgivelserne. Ved bygningshøjder over 8,50 m skal den større højde begrundes.

Den ny bebyggelse opføres i byzone og skal ifølge lokalplanens bestemmelser opføres som tæt-lav boligbebyggelse. I følge lokalplanens bestemmelser må bebyggelsens højde ikke overstige 7,00 m. Der vil efter byrådets opfattelse ikke ske en reel påvirkning af kystlandskabet ved lokalplanens virkeliggørelse.

Da der er tale om et mindre areal i byzone med et meget begrænset antal boliger ikke over 7 m i højden, vurderes bebyggelsen ikke at have nogen væsentlig indvirkning på kystlandskabet.

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

Spildevand

Spildevandsafledning skal ske til offentligt kloaknet iht. Spildevandsplanen for Frederikshavn Kommune.

Varmeforsyning

Der må gerne rumopvarmes med el. Ved en eventuel større renovering af hele matriklen, bør det overvejes om området kan tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Frederikshavn Vand A/S.

Elforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med el fra ENV – Energiforsyningen Nordvendsyssel.

Støjforhold

Støj skal reguleres efter de til enhver tid gældende vejledende max. grænseværdier for støj i områder udlagt til tæt-lav boligbebyggelse.

Jordforurening

Hvis der ved bygge-, anlægs- og jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet straks standses og Byrådet underrettes. Der skal foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse og vurderes om en umiddelbar indsats overfor forureningen er påkrævet. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Fortidsminder

Hvis der i området træffes spor efter fortidig aktivitet i form af jordfaste fortidsminder eller lignende, skal arbejdet straks standses og fundet indberettes til Vendsyssels historiske Museum jf. museumslovens §27.

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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger, drænledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved uoverensstemmelser mellem lokalplanen og private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, er lokalplanen gældende.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) med senere ændringer) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

1 Lokalplanens formål

- 1.1 At bevare lokalplanområdets anvendelse som tæt-lav bebyggelse til helårsbeboelse.
- 1.2 At muliggøre en samlet bebyggelsesprocent på 30.

2 Zonestatus og afgrænsning

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 220 d samt del af "db" Skagen Markjorder, samt alle parceller, der efter 15. april 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes butikker til handel med dagligvarer eller udvalgsvarer.
- 3.3 Byrådet kan dog tillade, at der inden for lokalplanområdet drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke forandres, herunder med skiltning eller lignende.

at områdets karakter af boligområde ikke brydes – herunder skiltning.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom og

at virksomheden ikke i øvrigt giver gener i form af f.eks. støj, støv og lugt.

4 Udstykning

- 4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra kommunevejen Hedevej.
- 5.2 Vejene skal anlægges med fast belægning som belægningssten eller asfalt.
- 5.3 Områdets vejadgang for kørende trafik skal ske ad eksisterende 5 m brede interne private veje. Eventuelle ændringer skal ske efter gældende vejregler.
- 5.4 Parkering skal finde sted i overensstemmelse med færdselslovens bestemmelser og Frederikshavn Kommunes Parkeringsbekendtgørelse. På ejendomme inden for lokalplanområdet må langtidsparkering af motorkøretøjer, campingvogne, kølbåde eller lignende ikke finde sted, ligesom der ikke må parkeres erhvervskøretøjer, der ved størrelse, støj og emission kan virke generende.

6 Tekniske anlæg

- 6.1 Spildevandsafledning skal ske til offentligt kloaknet iht. Spildevandsplanen for Frederikshavn Kommune.
- 6.2 Elledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.3 Belysning af områdets interne fællesveje og stier skal udføres som parkbelysning på max. 3,5 m højde.
- 6.4 Bebyggelsen skal tilsluttes fællesantenne-anlæg, og der må ikke opsættes individuelle udvendige antenner. Der må ikke synligt opsættes antenner, paraboler eller lignende installationer. Området kan tilsluttes Skagen Antennelaug.

7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Den enkelte lejlighed må ikke opføres i et mindre etageareal end 55 m².
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for matriklen må højst udgøre 30%.
- 7.3 Bygninger må kun opføres i en etage.
- 7.4 På eksisterende hovedbygning skal tagets vinkel med det vandrette plan være 20°.
- 7.5 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,00 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.6 Bebyggelsen må kun opføres med en placering og i et omfang som vist på det vedhæftede kort.
- 7.7 Til hver lejlighed må der maksimalt bygges 12 m² tilbygning, i en etage.

Tagkonstruktionsmuligheder for tilbygning er:

- som fladt tag med taghældning på 1:40.
- som stikspær på hovedbygningen med max 20° hældning.
- eller som eksisterende bebyggelse med 20° hældning, spærtype efter eget valg.

Man vil derfor ikke kunne bygge en tilbygning større end 12m² uanset om matriklens samlede bebyggelsesprocent ikke bliver udnyttet.

- 7.8 Bygningens placering, udseende og farvevalg skal udføres i henhold til grundejerforeningens ABC og skal godkendes af grundejerforeningens bestyrelse, for at sikre at ABC'en er overholdt.
- 7.9 Der må ikke opføres mindre bygninger under 10 m² indenfor lokalplanens område.

8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ved nybyggeri, tilbygning og ombygning skal ensartede materialer og farver vælges, i overensstemmelse med grundejerforeningens ABC. Der skal lægges vægt på, at der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning.
- 8.2 Ingen form for skiltning må finde sted.
- 8.3 Ydervægge på hovedbygningen skal opføres af gule teglsten. Gavl trekanterne af træ skal fremstå som facader. Renoveres en hel facade eller gavl skal ny væg udføres som eksisterende.
- 8.4 Tilbygninger og skure skal udføres som 2 på 1 beklædning af 5 tommer bredde planker.
- 8.5 Al udvendig træbeklædning skal fremstå i samme farve, bestemt i grundejerforeningens ABC.
- 8.6 Tagene på hoved husene skal udføres som sorte bølgeeternitplader. Tag på tilbygninger skal udføres som sorte bølgeeternitplader eller tagpap.
Tagpap må kun anvendes ved fladt tag.
- 8.7 Tagrender, skal udføres i aluzink eller rustfrit stål.

9 Ubebyggede arealer og hegning

- 9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes til haveanlæg, gårdsplads eller parkering og skal ved beplantning/befæstelse gives et ordentligt udseende og vedligeholdes.
- 9.2 Hegning må kun finde sted i overensstemmelse med grundejerforeningens ABC.

10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på evt. fællesarealer og veje mv. og forestå vedligeholdelsen heraf.

- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

11 Forudsætning for ibrugtagning

- 11.1 Før ny bebyggelse kan tages i brug skal de i lokalplanen nævnte bestemmelser om bebyggelsens parkeringsforhold være etableret.

12 Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun ustykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte som hidtil, og lokalplanen giver således ikke handlepligt for de omfattede grundejere. Lokalplanen medfører ligeledes ikke i sig selv krav om etablering af anlæg nævnt i planen.
- 12.3 Frederikshavn Kommune kan meddele dispensation til afvigelser fra lokalplanens bestemmelser, såfremt det ikke strider mod planens formål og principper.
- 12.4 Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl. med mindre byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig karakter for de pågældende parter.
- 12.5 Bestemmelser i lokalplanen, der er fastsat efter aftale med statslig eller regional planmyndighed, kan dog kun fraviges med den pågældende myndigheds godkendelse.
- 12.6 Vidtgående afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kan kun ske ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 12.7 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter i området, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen i henhold til Planlovens § 18.
- 13.8 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



Indkørsel til Hedevej



Hedevej set fra syd på matriklen

Vedtagelsespåtegning:

Lokalplanen vedtages til fremlæggelse i perioden fra den 9. september 2009 til den 4. november 2009.

Frederikshavn Byråd den 26. august 2009.



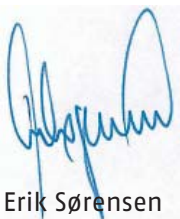
Erik Sørensen
Borgmester



Jane Wiis
Kommunaldirektør

Lokalplanen vedtages endeligt.

Frederikshavn Byråd den 16. december 2009.



Erik Sørensen
Borgmester



Jane Wiis
Kommunaldirektør

Kortbilag 1



Lokalplanens område
Matrikulære forhold
Ejerlav: Skagen markjorder

Mål: 1:1000

FREDERIKSHAVN KOMMUNE



**Annonce til Lokalavisen, Sæby Folkeblad, Østvendssyssel Folkeblad, Skagen onsdag.
Indrykkes onsdag den 13. januar 2010 under "Kommunen Informerer"**

Vedtagelse af lokalplan

Frederikshavn Byråd har onsdag den 16. december 2009 vedtaget følgende lokalplan

Lokalplan nr. SKA.226.B tæt-lav boligbebyggelse ved Hedevej i Skagen

Planen omfatter 30 tæt-lave boliger beliggende for enden af en lukket privat vej i Skagen, ca. 1,6 km fra centrum. Området er på 2,6 ha og beliggende i byzone.

Der er i forhold til lokalplanforslaget ikke foretaget ændringer i den vedtagne plan.

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.

Fra 8. september 2009 skal lokalplaner ikke længere tinglyses. Lokalplaner indberettes nu via 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 Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. inden 4 uger fra datoen for denne annonces offentliggørelse. Naturklagenævnet opkræver et klagegebyr på 500 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Spørgsmål om planens lovlighed kan indbringes for domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse.

Her kan du se lokalplanen

Lokalplanen kan ses i Borgerservicecentrene, på bibliotekerne i Frederikshavn Kommune og desuden på kommunens hjemmeside www.frederikshavn.dk. Alle interesserede kan købe lokalplanen i Borgerservicecentrene i Frederikshavn, Sæby og Skagen. Planen koster 70,00 kr. – tlf. 98 45 55 00.



FREDERIKSHAVN KOMMUNE



Frederikshavn Kommune

Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

Tel.: +45 98 45 50 00

post@frederikshavn.dk
www.frederikshavn.dk