

Lokalplan SKA.S.11.10.01

Sommerhusområde ved Musvågevej



september 2011



Kolofon

Udarbejdet af Center for Teknik og Miljø,
Frederikshavn Kommune i samarbejde
med Grundejerforeningen Musvågevej.

Indhold

Forord	4
Hvad er en lokalplan?	5
Lokalplaners indhold	5
Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte	5
Lovgrundlag	5
Lokalplanpligt	5
Borgerdeltagelse	5
Vedtagelse	5
Plansystemdk.dk	5
Hvordan er en lokalplan opbygget?	6
Lokalplanredegørelse	7
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens formål og indhold	7
Lokalplanens område	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	8
Lokalplanbestemmelser	11
Formål	11
Område og zoneforhold	11
Arealanvendelse	11
Udstykning	11
Bebyggelsens placering og omfang	12
Bebyggelsens udseende	13
Ubebyggede arealer	14
Veje, stier og parkering	15
Tekniske Anlæg	16
Grundejerforening	16
Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	16
Lokalplan og byplanvedtægt	17
Servitutter	17
Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	19
Kortbilag 1: Oversigtskort	21
Kortbilag 2: Plankort	22
Kortbilag 3: Naturbeskyttelse	23
Bilag 4: Jordfarveskala	24

Forord

Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på en sammenlægning af bestemmelserne for tre tidligere lokalplaner SKA.12-s.10, SKA.37-s.10 og SKA.205-S.

Lokalplanen har været fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 11.maj 2011 – 6.juli 2011.

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

Henvendelser vedrørende lokalplanen skal rettes til:

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

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaners indhold

En lokalplan er en plan for et afgrænset område af kommunen, der fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere indenfor området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, eller om der eventuelt slet ikke må bygges.

En lokalplan kan tillige indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Sådanne forudsætninger kan f.eks. dreje sig om etablering af afskærmningsforanstaltninger eller tilslutning til fællesanlæg.

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, for eksempel ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående bygninger, må de kun ske i overensstemmelse med lokalplanen.

En lokalplan er således ikke en handlingsplan, der medfører handlepligt for grundejerne, og man kan af samme grund ikke se af planen, hvornår en given foranstaltning eventuelt gennemføres.

Lovgrundlag

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

Lokalplanpligt

Byrådet har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre større sammenhæng i og offentlighedens kendskab til den kommende planlægning.

Overførsel af arealer fra landzone til byzone og sommerhusområde sker også ved en lokalplan.

Borgerdeltagelse

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

Vedtagelse

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

Plansystemdk.dk

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

Hvordan er en lokalplan opbygget?

En lokalplan består oftest af tre dele:

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

Redegørelsen findes forrest i lokalplanen. Redegørelsen indeholder:

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

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

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

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

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

Lokalplanredegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejerforeningen, om et fælles plangrundlag for sommerhusområdet ved Musvågevej. Området har tidligere været dækket af tre lokalplaner: SKA.12-s.10, SKA.37-s.10 og SKA.205-S.

Lokalplanens formål og indhold

Med udgangspunkt i de tre eksisterende lokalplaner, er det formålet at skabe et fælles nutidigt plangrundlag.

Lokalplanen sikrer bebyggelse og anvendelse af området til sommerhusområde og præciserer, at områdets landskabelige præg skal opretholdes.

Ny bebyggelse skal opføres i god harmoni med allerede opførte sommerhuse, således at det samlede område i kvalitet, arkitektur og materialevalg fremstår som en helhed.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter et sommerhusområde i Lodskovvad, nord for Hirtshalsvej og øst for Lodskovvadvej. Området grænser mod vest og nordøst op til eksisterende sommerhusområder. Området har henligget som blandedt sommerhus- og plantageområde med fyrretræer siden sidst i 70'erne. Den østlige del af området er åbent med selvsået bevoksning. Ultimo 2010 er 94 ud af områdets 161 sommerhusgrunde bebygget.

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra den private fællesvej Musvågevej, der gennem et naboudstykkningsområde er tilsluttet Lodskovvadvej.

Området er beliggende tæt ved golfbanen Hvide Klit og Bunken Klitplantage. Der er ca. 3 km til Bunken og ca. 10 km Skiveren, som har nogle af landets bedste badestrande.



Lokalplanplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde SKA. S.11.10. Nærværende lokalplan har fordret udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen. Dette tillæg har betegnelsen Tillæg nr. 09.29. Væsentligste ændring er, at tillægget nu muliggør en facadehøjde på maks. 3 m.

Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer

Frederikshavn Kommune har foretaget en miljøscreening iht. Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og vurderet, at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med at de undersøgte miljøforhold ikke påvirkes negativt af planforslagene.

Miljøscreeningen vedlægges som bilag (Bilag 5), og afgørelsen offentliggøres sammen med offentliggørelsen af lokalplanen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, der er et 3 km bredt bælte langs de danske kyster. Området er allerede udlagt til sommerhusområde og vil ikke have en negativ visuel påvirkning af kystlandskabet jf. lokalplanbestemmelserne stk. 5 og 6.

Naturbeskyttelse

Der findes beskyttet natur indenfor området i form af hede og mose jf. kortbilag 3. Da området har været lokalplanlagt fra før 1. juli 1992 gælder beskyttelsen dog ikke for arealerne indenfor lokalplanområdet.

I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet findes et vandløb, Elbæk, der ligeledes er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3, se kortbilag 3. Vandløbet må ikke reguleres eller rørlægges.

Der gøres opmærksom på, at dele af lokalplanområdet, det sydvestlige hjørne ligger inden for skovbyggelinien på 300 m fra Ålbæk klitplantage jf. kortbilag 3.

Arealerne inden for skovbyggelinien er allerede udstykket og bebygget. Ved ny bebyggelse indenfor skovbyggelinien skal der i hvert enkelt tilfælde gives dispensation fra Frederikshavn Kommune efter naturbeskyttelsesloven.

Et område ved Lodskovvad Mile/Hvideklit, som ligger ca. 2 km nord for lokalplanområdet er udpeget som Ramsar-habitatområde. Området indgår således i de europæiske Natura 2000-arealer, som et område med særlige naturværdier, der skal beskyttes og opretholdes.

Det vurderes, at de aktiviteter, lokalplanen muliggør, ikke vil få mærkbar indvirkning på Natura 2000 området, idet afstanden er stor og der allerede er eksisterende sommerhusområder mellem nærværende område og habitatområdet.

Vandløb

Det til enhver tid gældende regulativ for Elbæk skal respekteres. Se kortbilag 3.

Tilgrænsende ejendommers ejere og brugere er pligtige til at tåle udførelse af det fornødne vedligeholdelsesarbejde, herunder transport af materialer og maskiner og disses arbejde langs vandløbets bredder.



Elbæk

Varmeforsyning

Området er udlagt til individuel varmforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes Frederikshavn Vand A/S i henhold til Frederikshavn Kommunes vandforsyningsplan.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Frederikshavn Kommunes spildevandsplan. Lokalplanområdet har derfor tilslutningspligt til det offentlige kloaksystem.

Området er spildevandskloakeret. Hermed menes, at spildevand afledes til det offentlige kloaksystem, mens regnvand nedsives eller afledes lokalt på anden vis. Der må derfor ikke afledes drænvand til det offentlige kloaksystem.

Frederikshavn Forsyning A/S gør opmærksom på, at der indenfor lokalplanområdet findes offentlige kloaksystemer beliggende på de private fællesarealer. Dele af dette kloaksystem er tinglyst på arealerne. Vilkaarne i de til enhver tid gældende deklarationer skal respekteres.

Vilkårene indeholder bl.a. bestemmelser om, at der indenfor en nærmere fastsat afstand ikke må bygges, foretages beplantning eller anbringes langsgående hegn. Derudover skal Kloakforsyningen have adgang til at foretage de nødvendige tilsyns-, drifts- samt reparationsarbejder.

Renovation

Området indgår i Frederikshavn Kommunes renovationsordning. Opbevaring, sortering og bortskaffelse af affald skal ske i henhold til gældende regulativ. Yderligere oplysninger kan findes på www.avoe.dk.

Jordforurening

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

Servitutter

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

Aflysning af planer og servitutter

Følgende planer, lokalplan SKA.12-s.10, SKA.37-s.10 og SKA.205-s aflyses ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

Lokalplanbestemmelser

1. Formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at sikre områdets arealanvendelse til sommerhusområde.
- 1.2 at sikre veje, stier og friarealer for områdets beboere.
- 1.3 at sikre at bebyggelsen med sin placering og sin arkitektur udgør et harmonisk hele.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Afgrænsning
Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
Lokalplanens område omfatter matr.nr.:
Råbjerg ejerlav, Råbjerg sogn: 19dg, 19dh, 19di, 19dk, 19dl, 19dm, 19dn, 19do, 19dp, 19dq, 19dr, 19ar, 19dæ, 19aq, 19du, 19dv, 19ds, 19dx, 19dy, 19dz, 19dt og del af 20ck
Ålbæk ejerlav, Råbjerg sogn: 1e, 1ax, 1bh, 1g, 1h, 1ay, 1az, 1aæ, 1aø, 1ba, 1i, 1k, 1bb, 1bc, 1bd, 1bi, 1l, 1be, 1m, 1bk, 1bf, 1bg, 1bl, 1f, 1bm, 1bn, 1bo, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bt, 1bu, 1bv, 1bx, 47c, 47d, 47e, 47f, 47g, 47h, 47i, 47k, 47l, 47m, 47n, 47o, 47p, 47q, 47r, 17k, 17r, 17s, 17t, 17u, 17v, 17x, 17y, 17z, 17æ, 17ø, 17aa, 17p, 17i, 17ab, 17ac, 17ad, 17ae, 17af, 17ag, 17ah, 17ai, 17ak, 17al, 17am, 17an, 17ao, 17ap, 17aq, 17ar, 17as, 17at, 17au, 17av, 17ax, 17ay, 17az, 17aæ, 17aø, 17ba, 17bb, 17bc, 17bd, 17be, 17bf, 17bg, 17bh, 17bi, 17bk, 17bl, 17bm, 17bn, 17bo, 17bp, 17bq, 17bt, 17bu, 17bv, 17br, 17bs
- 2.2 Zoneforhold
Området ligger i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

3. Arealanvendelse

- 3.1 Anvendelse
Lokalplanområdet skal anvendes til sommerhusbebyggelse.

4. Udstykning

- 4.1 Udstykning
Inden for lokalplanområdet må udstykningen kun foretages i overensstemmelse med matrikelkortet vist på kortbilag 1.
Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 800 m², eksklusiv vejarealer.

5. Bebyggelsens placering og omfang

- 5.1 Bebyggelsesprocent
Bebyggelsesprocent maks. 15 % for den enkelte ejendom. I bebyggelsesprocenten kan medregnes parcellernes andele i fælles friarealer. Fælles friarealer udgør 12,9 hektar.
- 5.2 Omfang
Der må højst opføres ét sommerhus/hovedhus pr. grund på maks. 120 m². Der må ikke opføres anneks.
- 5.3 Omfang, sekundære bygninger
På den enkelte ejendom må der udover hovedhuset opføres sekundære bygninger på ialt maks. 35 m². Sekundære bygninger kan sammenbygges med hovedhuset.
- 5.4 Bygningshøjde
Bygninger må maks. opføres i 1 etage, med en maks. højde på 6 m, målt fra et fastlagt niveauplan. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
- 5.5 Facadehøjde
Facadehøjden må ikke overstige 3,5 m. Facadehøjden måles fra terræn eller fastlagt niveauplan til facadens skæring med tagfladen.
- 5.6 Bygningsretning
De enkelte bygninger skal placeres med hovedretning øst-vest eller nord-syd.
- 5.7 Afstand til skel
Hovedhus samt sekundær bebyggelse der er sammenbygget med hovedhuset, må ikke placeres nærmere skel end 5 m.
- 5.8 Afstand til skel, sekundære bygninger
Fritliggende sekundære bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Med sekundære bygninger menes fritliggende og sammenbyggede bygningsdele af typen: Carporte, garager, udhuse, drivhuse, skure, overdækkede arealer, cykelskure o.l. mindre bygninger på maks. 35 m².



- 5.9 Afstand til sekundære bygninger
Hovedhus og fritliggende sekundære bygninger skal være visuelt forbundet, med en indbyrdes afstand på maks. 7 m.
- 5.10 Sokkelkote
Ny bebyggelse skal opføres med en laveste sokkelkote på 1,40 m DVR90

6. Bebyggelsens udseende

- 6.1 Generelt
Bebyggelsen skal fremstå med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.
- 6.2 Tagform
Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 15 og 25 grader.
- 6.3 Tagform, sekundære bygninger
Sekundære bygninger, der er sammenbygget med hovedhuset, skal have samme taghældning som hovedhuset.
Fritliggende sekundære bygninger skal opføres som sadeltag med en hældning på mellem 15 og 25 grader.
- 6.4 Tagudhæng
Tagudhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 50 cm, målt vinkelret på facaden.
- 6.5 Tagmaterialer
Tagbeklædningen skal fremstå som sort tagpap, græstørv, lyngtørv, mørke cementplader eller mørke tagsten. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.
- 6.6 Skorstene
Skorstenspiber skal fremstå som sorte stålskorstene eller i tegl.
- 6.7 Vinduer i tagflader
Vinduer i tagflader må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde.
- 6.8 Vinduer
Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller komposit materialer.
- 6.9 Facader
Alle facader skal udføres i træ.
- 6.10 Farver
Ydervægge skal fremstå med materialernes naturlige overflade eller en afdæmpet farve indenfor jordfarveskalaen eller disse farvers blanding.
Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele må anvendes sort, grå, hvid eller farver svarende til facadens farve.

Med jordfarver forstås farver fra den klassiske jordfarveskala udarbejdet af Rådvadcenteret/Center for Bygningsbevaring. Der henvises til Bilag 4.

- 6.11 Skilte
Skiltning og reklamering må ikke finde sted.
- 6.12 Solfangere/solceller
Solfangere/solceller skal indbygges i eller ligge i plan med tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for omgivelserne.

7. Ubebyggede arealer

- 7.1 Beplantning, fælles friarealer
Mindre nyplantninger og fjernelse af eksisterende beplantninger på de fælles friarealer må kun finde sted med grundejerforeningens tilladelse.
Beplantning må kun ske med hjemmehørende arter.
- 7.2 Beplantning, privat grund
Beplantning på de enkelte grunde skal ske ved beplantning i trægrupper. Beplantning må kun ske med hjemmehørende arter.
- 7.3 Faste hegn
Der må ikke opføres faste hegn eller plantes hæk inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrasser.
Hegnet skal opføres i kontakt til bebyggelsen.
- 7.4 Flagstang
Der må ikke opsættes flagstang på parcellerne eller på de fælles friarealer.
- 7.5 Terrænregulering
Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanområdet i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn.
- 7.6 Terrænregulering, udførelse
Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at tilpasninger udføres blødt afrundede.
- 7.7 Voldanlæg
Terrænregulering må ikke have karakter af voldanlæg.

Ved hjemmehørende arter forstås:

*Eg
Havtorn
Skovfyr
Gråpil
Hvidtjørn
Klitrose
Blågrøn rose
Hunderose*

Bjergfyr, hybenroser eller gyvel er at finde mange steder i området, men disse arter anses som landskabsukrudt i stil med kæmpe bjørneklo.



- 7.8 Fælles friareal
Der udlægges fælles friarealer for hele lokalplanområdet som angivet på Kortbilag 2. Fælles friarealer udgør 12,9 hektar.
- 7.9 Fælles friareal, anvendelse
De fælles friarealerne må ikke anvendes til oplag af nogen art, ligesom parkering, camping eller lignende ikke er tilladt.
- 7.10 Fælles friareal, vedligeholdelse
De fælles friarealer vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 7.11 Oplag
Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.



Eksisterende sti belagt med træflis.

8. Veje, stier og parkering

- 8.1 Veje
Vejene, der er private fællesveje, udlægges med følgende bredder jf. kortbilag 1:
Fordelingsveje: 8 m inkl. vejrabatter
Adgangsveje: 10 m inkl. vejrabatter

Veje skal udlægges som private fællesveje. Frederikshavn Kommune skal godkende et detailprojekt for vejanlægget. Drift og vedligehold skal ske efter reglerne i lov om private fællesveje. Grundejerforeningen skal tage skøde på de private fællesveje indenfor lokalplanområdet.

- 8.2 Befæstelse af veje
Veje skal være befæstede med følgende materiale:
Fordelingsvejene skal henligge som grusveje og adgangsvejene skal asfalteres.

- 8.3 Stier
Der er udlagt stier som vist på kortbilag 2.

- 8.4 Befæstelse af stier
De udlagte stier skal fremtræde som trampede naturstier eller belagt med træflis. Stierne vedligeholdes af grundejerforeningen.

- 8.5 Cykelsti
Den anlagte cykelsti langs den sydlige grænse af lokalplanområdet er grusbelagt og skal vedligeholdes som sådan af grundejerforeningen.

- 8.6 Parkering
Parkering skal ske på den enkelte parcel, og må ikke ske på veje eller fællesarealer. Der skal udlægges et areal på egen parcel til mindst to parkeringspladser.

- 8.7 Befæstelse af friarealer
Befæstelse må ikke foretages udover til anlæg af terrasse, herunder ej heller ved parkeringsarealer.



Grusbelagt cykelsti langs lokalplanområdets sydlige grænse.

9. Tekniske anlæg

- 9.1 Ledninger, kabler mv.
Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.
- 9.2 Øvrige tekniske anlæg
Inden for området kan opføres transformerstationer, pumpestationer og lign. til områdets forsyning, når de ikke har mere end 6 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 1,5 m over terræn.
- 9.3 Antenner, paraboler og andet teknisk udstyr
Der må ikke opsættes udvendige antenner, paraboler eller andet teknisk udstyr på bygninger højere end facadens eller gavlens skæring med taget.
- 9.4 Kloakering
Ny bebyggelse skal tilsluttes det kloakerede spildevandsnet efter Frederikshavn Kommunes anvisninger.

Oplysninger om og kontakt til grundejerforeningen "Grundejerforeningen Musvågevej" kan ske gennem foreningens hjemmeside www.gefmus.dk.

10. Grundejerforening

- 10.1 Foreningen
Allerede eksisterende grundejerforening "Grundejerforeningen Musvågevej" dækker lokalplanens område.
- 10.2 Medlemspligt
Der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.
- 10.3 Opgaver
Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer jf. kortbilag 2, herunder beplantning, grøfter, veje, stier, belysning og fællesanlæg.
Drift og vedligeholdelse af veje skal følge reglerne i privatvejsloven, samt lov om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje.
Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 10.4 Vedtægter
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Frederikshavn Kommune.

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 kloakerede spildevandsnet, efter Frederikshavn Kommunes anvisninger.

12. Lokalplan og byplanvedtægt

- 12.1 Ophævelse af tidligere lokalplaner
Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan SKA.S.11.10.01 ophæves lokalplan SKA.12-s.10 vedtaget 14.08.1979, lokalplan SKA.37-s.10 vedtaget 09.02.1981 og lokalplan SKA.205-S vedtaget 09.05.2005 i sin helhed.

13. Servitutter

- 13.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforlignelige med lokalplanen, vil blive aflyst ved planens endelige vedtagelse.
- 13.2 Vedrørende servitutforhold i øvrigt henvises til ejendommens blade i tingbogen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

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



Vedtagelsespåtegning

Forslaget er vedtaget af Frederikshavn byråd den 27.04.2011 i henhold til planlovens § 24.

På byrådets vegne



Lars Møller
borgmester



Jane Wiis
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Frederikshavn Byråd den 31.08.2011 i henhold til planlovens § 7.

På byrådets vegne



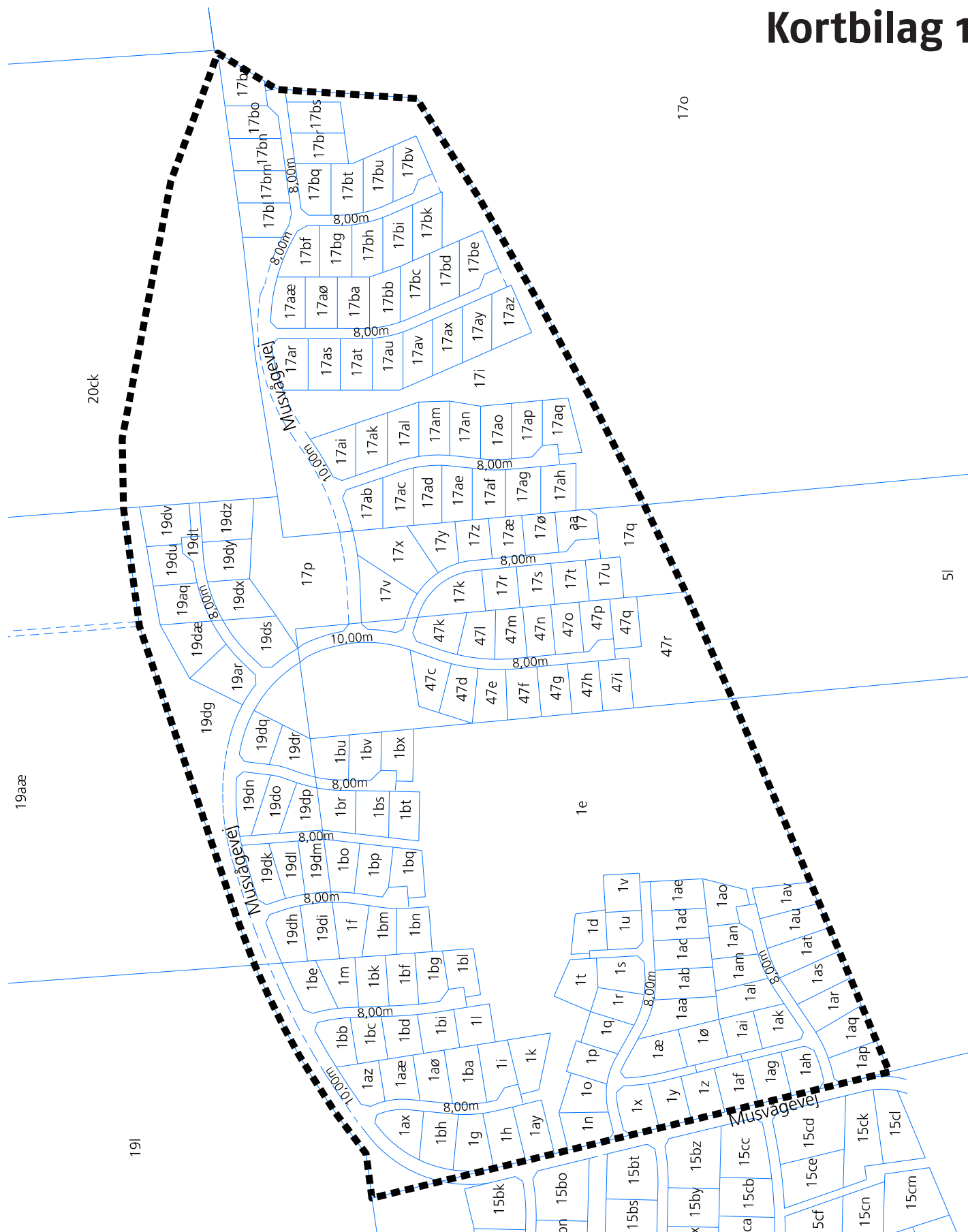
Lars Møller
borgmester



Jane Wiis
kommunaldirektør

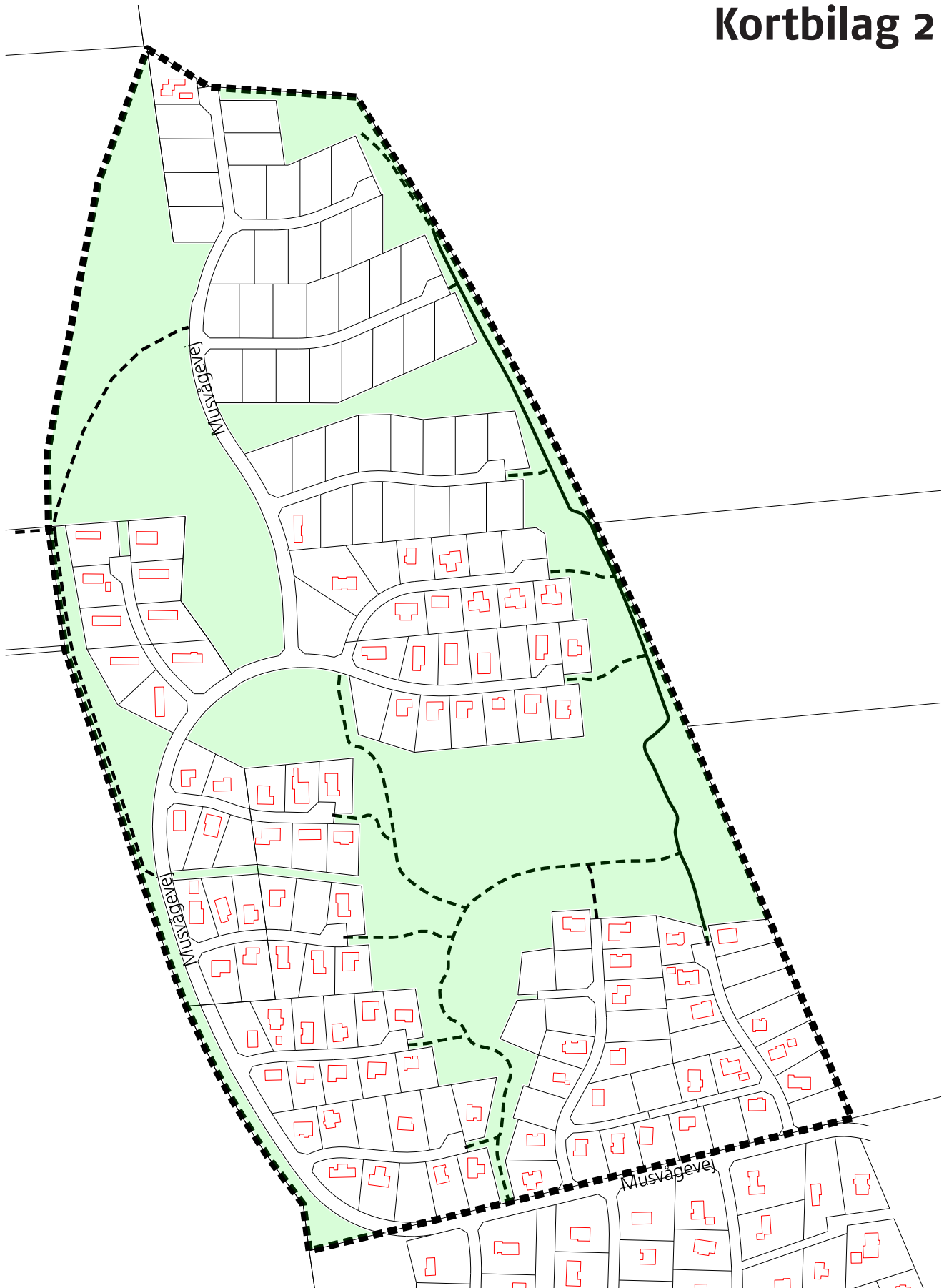
Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 14.09.2011

 $z \prec$

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Kortbilag 2



Plankort

1:4000



----- Jordtrampet natursti

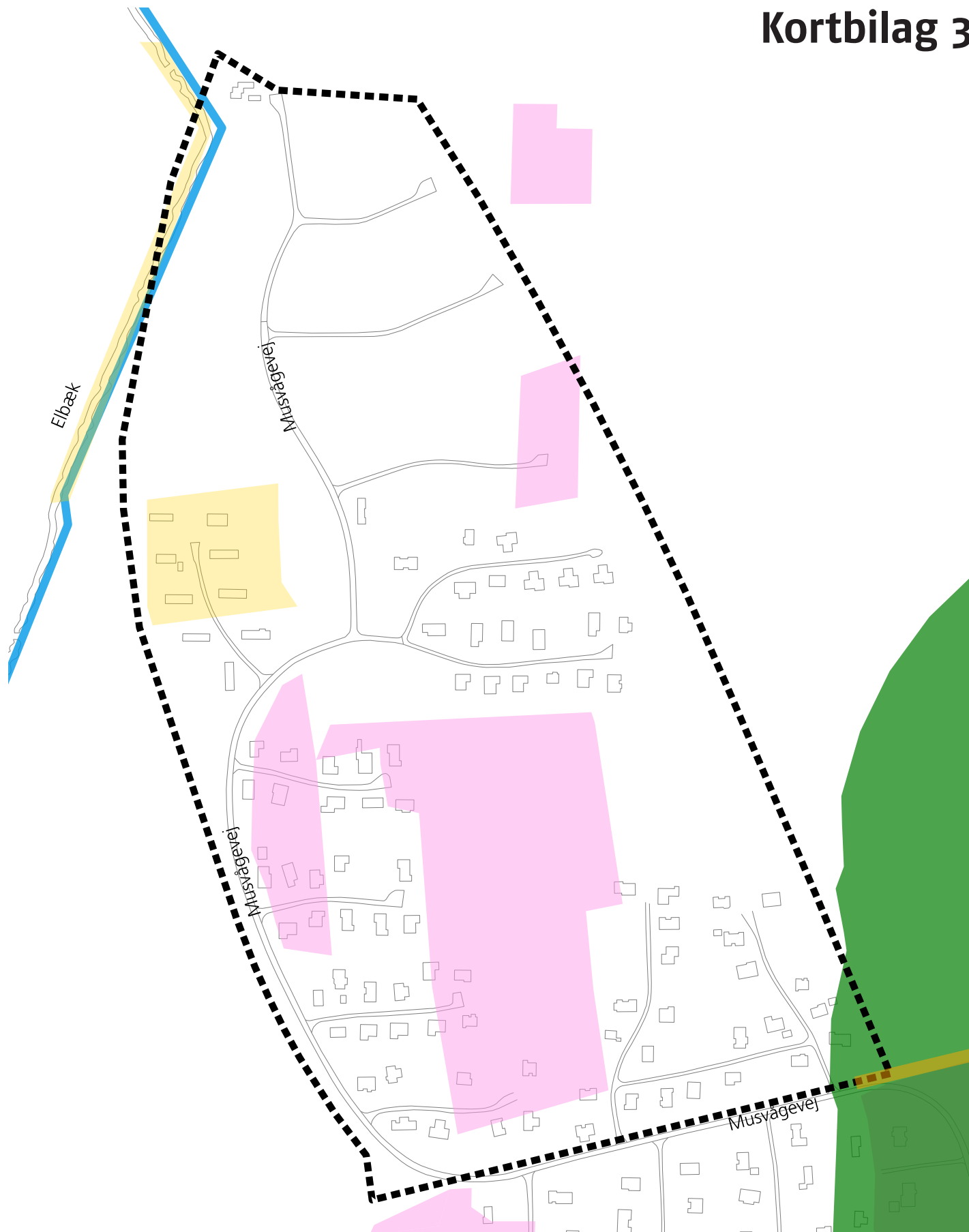
———— Cykelsti med grusbelægning

■ Fælles friareal

FREDERIKSHAVN KOMMUNE



Kortbilag 3



Naturbeskyttelse

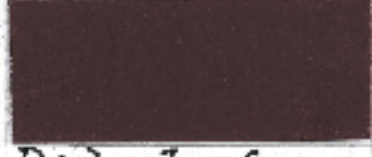
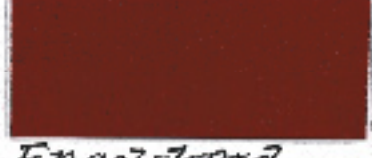
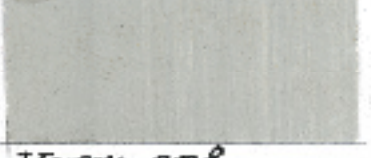
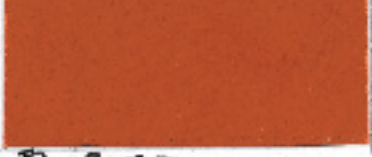
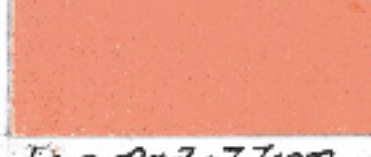
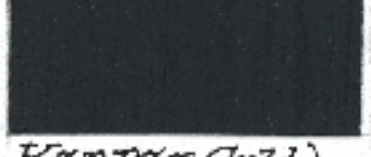
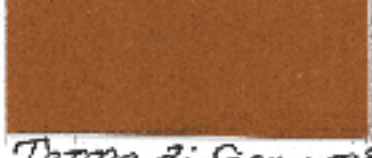
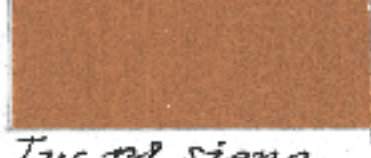
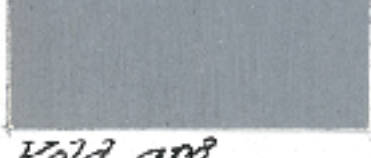
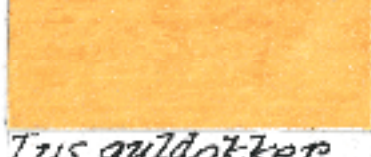
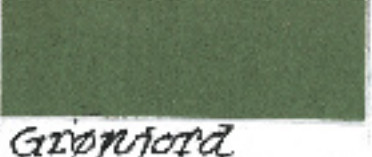
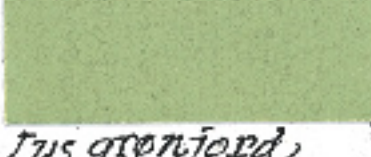
1:4000



	Skovbyggelinjer		Mose
	Sten- og jorddiger		Hede
	Vandløb		

Kortbilag 4

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Køntæg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rd siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgøn Silen Veds Høj 04



FREDERIKSHAVN KOMMUNE



Frederikshavn Kommune

Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

Tel.: +45 98 45 50 00

post@frederikshavn.dk
www.frederikshavn.dk