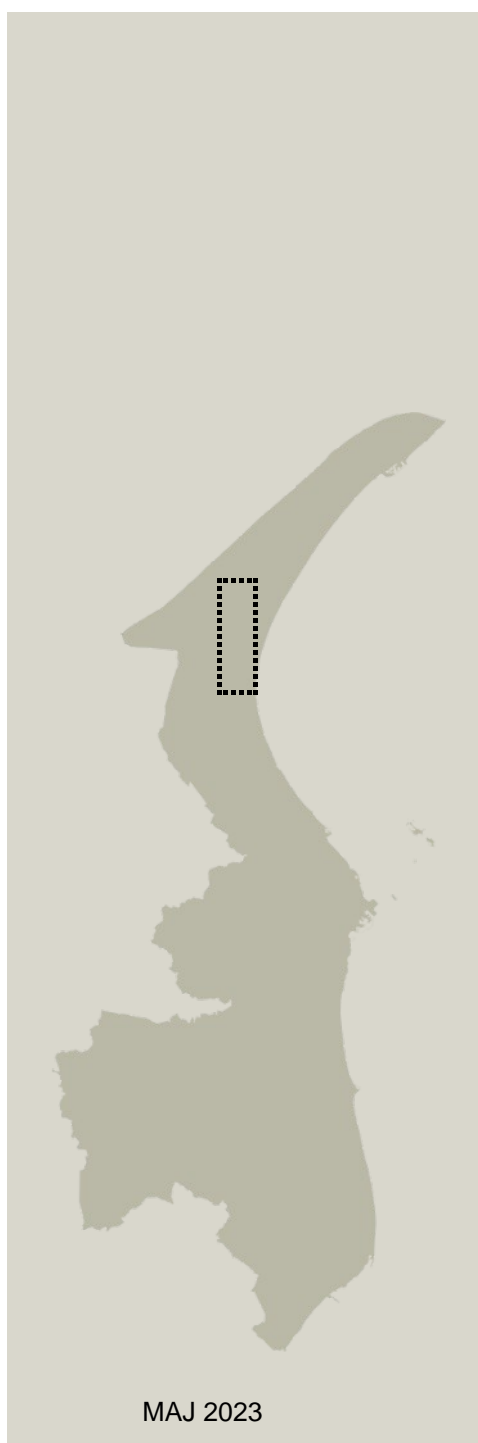


Lokalplan SKA.S.11.09.01
Sommerhusudstyknig ved Mejsemarken, Ålbæk



Indholdsfortegnelse

Forord	1
Hvad er en lokalplan?	2
Lokalplanredegørelse	4
Lokalplanens baggrund og formål	5
Området	6
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	16
Servitutter	27
Lokalplanbestemmelser	29
1. Formål	30
2. Område- og zonestatus	31
3. Arealanvendelse	32
4. Udstykning	33
5. Bebyggelsens omfang og placering	34
6. Bebyggelsens udseende	36
7. Ubebyggede arealer	37
8. Veje, stier og parkering	38
9. Tekniske anlæg	39
10. Grundejerforening	40
11. Betingelser for ibrugtagning	41
12. Lokalplan og byplanvedtægt	42
13. Tilladelser fra andre myndigheder	43
14. Servitutter	44
15. Retsvirkninger	45
Vedtagelsespåtegning	46
Kort og bilag	47
Kortbilag A - Matrikelkort	48
Kortbilag B - Arealanvendelse	49
Kortbilag C - Delområder	50
Bilag D - Farveskala	51
Bilag - Miljøscreening	52

Forord

Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at muliggøre sommerhusbebyggelse.

Byrådet har fremlagt lokalplanforslag nr. SKA.S.11.09.01 til offentlig høring i perioden fra den 18. januar til den 15 marts 2023.

I Høringsperioden indkom der 42 bemærkninger, der gav anledning til følgende ændringer:

- kravet til antallet af parkeringspladser hæves fra 2 til 3 parkeringsplads.
- teksten i underafsnittet til lokalplanområdet i redegørelsen ændres fra "Lokalplanområdet er omkranset af et højt læbælte indeholdende varierende træsorter. Læbæltet skaber en naturlig afgrænsning og skærmer for vind". til "Lokalplanområdet er omkranset af træer indeholdende varierende træsorter og marker".

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

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. 1157 af 16. april 2018 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 en offentlig høringsperiode, inden planen kan vedtages endeligt.

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

Når Byrådet har endelig vedtaget en lokalplan, bliver den offentliggjort på Frederikshavn Kommunes hjemmeside og på 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 ejendommene må anvendes til osv. Det er lokalplanens bestemmelser, der er juridisk bindende for de pågældende ejendomme.

Kortbilagene findes bagerst 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

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i projektudviklers ønske om at omdanne området til et sommerhusområde med op til 18 nye sommerhuse. Lokalplanen har til formål at sikre områdets anvendelse til sommerhusformål samt indretning af grønne friarealer. Området er i dag udlagt til sommerhusformål i landsplandirektiv og kommuneplanen.

Området

Formålet med afsnittet er af beskrive lokalplanens område og omgivelserne.

Oversigtskort



Lokalplanens område markeret med hvid. Dronefoto 2022.

Lokalplanområdet er beliggende i den nordvestlige del af Ålbæk, som en del af Frederikshavn Kommune og er omgivet af landbrugsareal, skov og sommerhusbebyggelse. De nærliggende sommerhusområder understøtter idéen om at inddrage dette stykke jord i en fremtidig sommerhusplanlægning.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter størstedelen af matr.nr. 19L Råbjerg Ejerlav, Råbjerg og har et samlet areal på ca. 11 hektar. Ved lokalplanens udarbejdelse består det af et sammenhængende stykke landbrugsjord. Arealet åbner sig op, som en lysning omgivet af træer. Lokalplanområdet er omkranset af træer indeholdende varierende træsorter og marker. Gennem lokalplanområdet løber et vandløb, som er en del af Troldkær Grøft.



Foto af lokalplanområdet (2022).



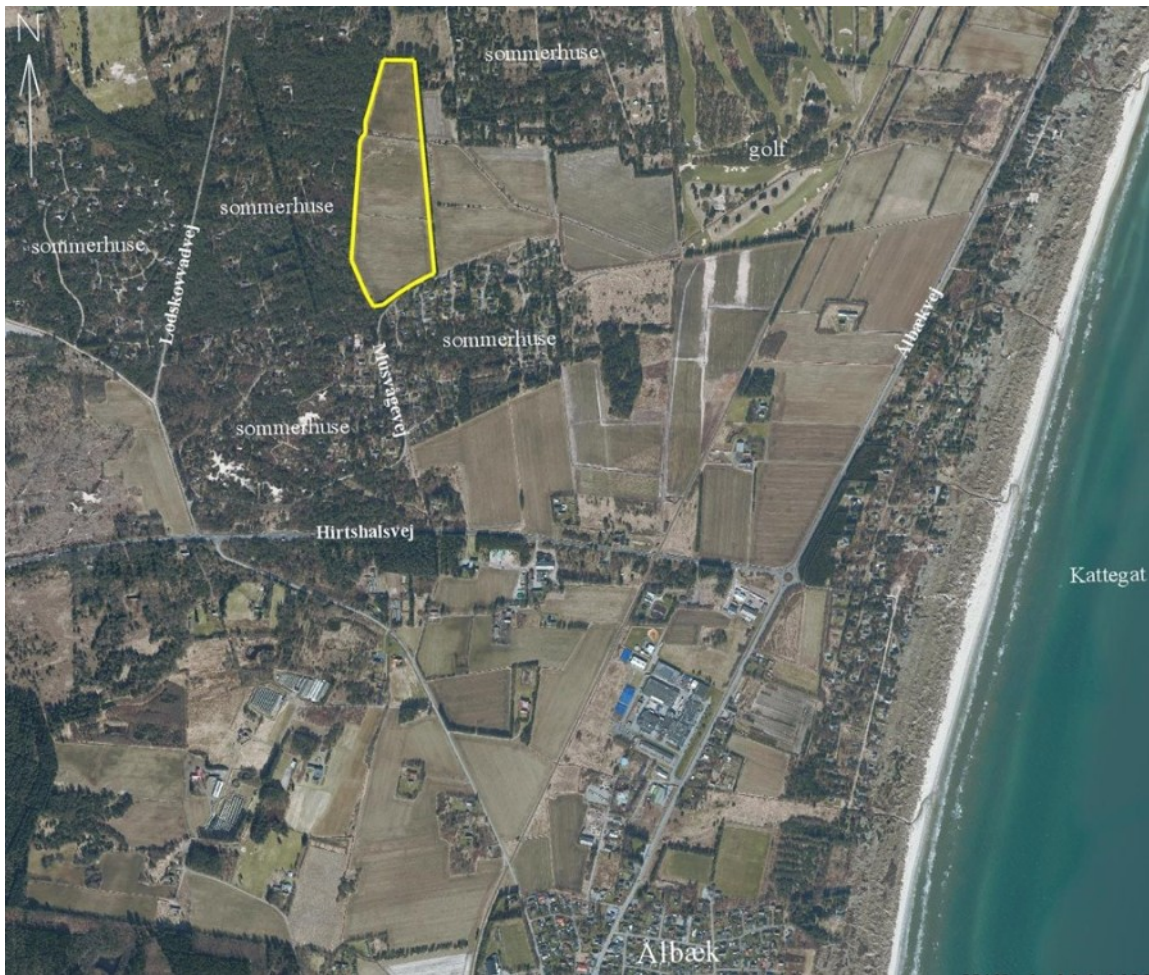
Foto af Troldkær Grøft i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er et fladt terræn, med en skøn udsigt til omkringliggende natur og hyggelige sommerhuse. Terrænet skråner en smule ned mod sydøst.

Adgangen til lokalplanområdet sker via den private fællesvej Musvågevej, langs det eksisterende sommerhusområde mod syd og vest.

Omgivelser

Overordnet er området et attraktivt og populært område, at erhverve sig sommerhus i. Der er kort afstand til kysten (ca. 2 km), til Skagen (ca. 20 km) og til Frederikshavn (ca. 20 km). I byen Ålbæk er der gode indkøbsmuligheder og adgang til badestrande. Øst for lokalplanområdet er der desuden en golfbane.



Luffoto med lokalplanområde (gul streg) udvalgte vejnavne og beskrivelser. Ortofoto fra Cowi/GST forår

Mange mindre stier forgrener sig rundt i eksisterende sommerhusområder og strækker sig ud til lokalplanområdet, og gør det attraktivt at gå ture og nyde naturen.



Foto af en sti til naboområde.



Foto af nærliggende sommerhus.

Sommerhusene i omkringliggende områder er holdt i ensartet byggestil samt ensartede materialer og farver. Husene er primært træhuse med store åbne terrasser, der sikrer sol hele dagen. Området omkring differentierer i størrelse af parceller, hvilket skaber en dynamisk atmosfære.

Lokalplanens indhold

Formålet med dette afsnit er at redegøre for hvad lokalplanen optager bestemmelser om. Med andre ord, hvad lokalplanen helt præcist muliggør og tillader.

Med lokalplanen ønskes det at skabe mulighed for et nyt sommerhusområde, der integreres og sammensmeltes med omkringliggende sommerhusbebyggelse og natur.

Anvendelse og disponering

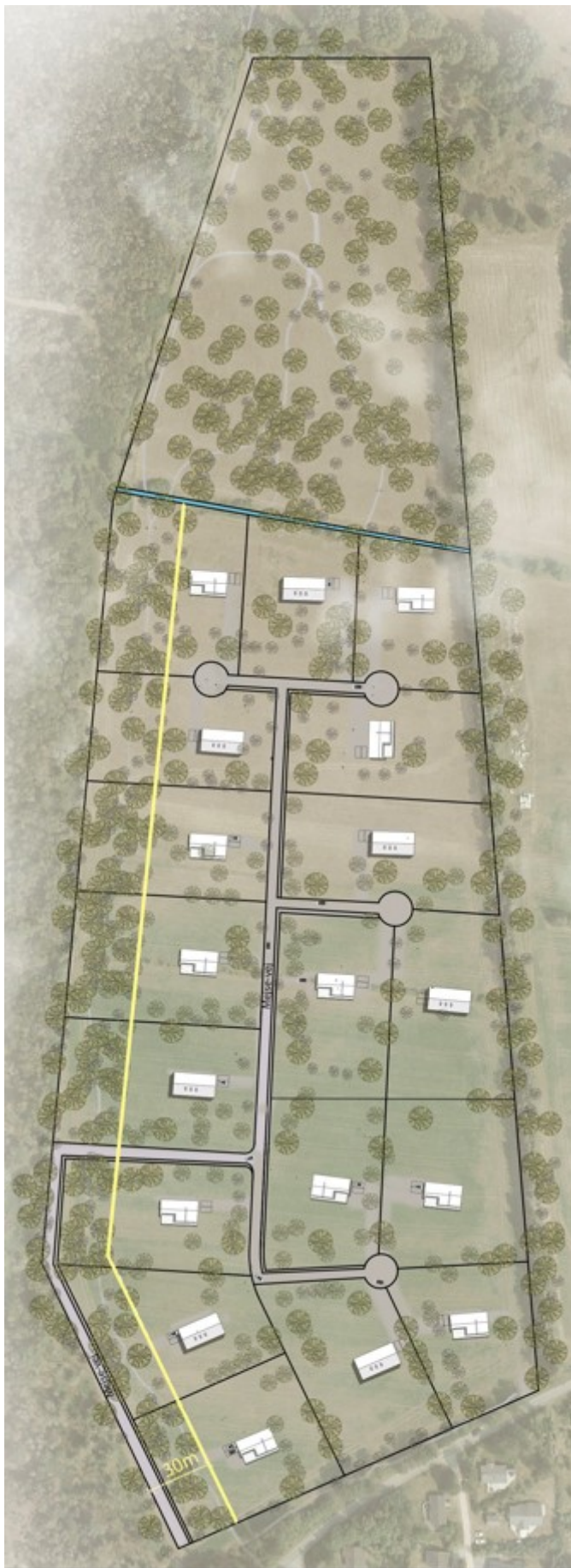
Landbrugsarealet inden for lokalplanområdet kan omdannes til et sommerhusområde med op til 18 sommerhusgrunde og et større ubebygget areal mod nord.

Den kommende udnyttelse af lokalplanområdet skal ses som en fortsættelse af nærliggende sommerhusområder. Der vil her være mulighed for udstykning i store sommerhusgrunde og udlæg af store samlede friarealer mod vest og nord.

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der lavet et vejledende dispositionsforslag (Se figur 1.1). Fundamentet er udgjort af kerneværdier som fællesskab, natur, frirum, kontekst og bæredygtighed. Dispositionsplanen er et vejledende eksempel på, hvordan disponeringen af lokalplanområdet kan se ud.

Disponeringen af lokalplanområdet er udformet med visionen om at skabe forbindelse til det omkringliggende sommerhusområde. Det gøres ved at binde infrastrukturen sammen med den eksisterende, således at den nye bebyggelse underbygger den eksisterende stil for området. Herunder også med vandløb, beplantning og terræn.

Der er eksisterende vandløb i lokalplanområdet og dette understøttes videre af flere åbne grøfter til at lede overfladevandet væk fra sommerhusene ud til de større vandløb i området.



Figur 1.1 Eksempel på vejledende dispositionsplan.

Bebyggelse

Grunde til sommerhuse skal udstykses med en størrelse på minimum 3.400 m². Der må bygges med en bebyggelsesprocent på maksimalt 15% og med maksimalt 1 etage med en bygningshøjde på maksimalt 5,0 meter. Det ønskes dog, at sommerhusene har et bebygget areal på op til 250 m². Derudover er der mulighed for opførelse af sekundære bebyggelse på op til 50 m², som skal integreres eller sammenbygges med sommerhuset. Sommerhusene opføres som enkeltstående sommerhuse.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser sikrer, at fremtidige huse fremtræder i farver indenfor jordfarveskalaen, som vist på bilag D, sort eller hvid og med materialer, således husene falder mest muligt sammen med det omkringliggende terræn og skaber en harmonisk og ensartet bebyggelse.

For at undgå meget spredt bebyggelse skal sommerhus og tilhørende sekundære bebyggelse samles på den enkelte sommerhusgrund. Herudover er der en nærzone på 6 meter fra facaden på sommerhuset, hvor indenfor denne nærzone, at der må opsættes fast hegn, al øvrigt hegn skal være levende hegn. Affaldshåndtering må dog placeres længere fra sommerhuset ved indkørslen og dette må også indhegnes med fast hegn.

Når der opføres bebyggelse inden for lokalplanområdet, er det vigtigt, at det placeres højere end det omkringliggende terræn for at undgå problemer med grundvand og regnvand. Lokalplanen har derfor bestemmelser om minimum til sokkelhøjden. Der skal i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet opfyldes, så terrænet hæves for netop at undgå eventuelle problemer med vand ved sommerhusbebyggelsen.

Langs Musvågevej, langs den vestlige lokalplangrænse og al areal nord for Troldkær Grøft friholdes for sommerhusbebyggelse, ligeledes tages hensyn til områdets beskyttede vandløb, der naturligt dræner lokalplanområdet, samt områderne omkring. Friholdelse for sommerhusbebyggelse disse steder har flere formål, men særligt ønskes at beskytte skovbrynet og den økologiske korridor, der er i lokalplanområdet.



Eksempel på hvordan bebyggelse i lokalplanområdet kan se ud.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den private fællesvej Musvågevej, hvorfra der skal anlægges grusvej ud til de enkelte sommerhusgrunde. Vejen anlægges med grus dels for at sænke hastigheden på kørsel og for at minimere det befæstede areal i området, således at regnvandet kan nedsive. Herudover skal vejene ligeledes ikke placeres lavt, således at der sikres plads til håndtering af overfladevand ud til de åbne grøfter.

Parkeringen for området sker på egen grund. Der skal anlægges minimum 2 parkeringspladser ved hvert sommerhus.

Inden for lokalplanområdet vil stiforløb kunne tilknyttes til de eksisterende stier i nærheden og der sikres adgang til den nordlige del af lokalplanområdet, som friholdes for sommerhusbebyggelse. Det område skal anvendes til rekreativt område. Stierne skal være befæstet med materiale, hvor overfladevandet kan nedsive.

Ubebyggede arealer og landskab

Inden for lokalplanområdet friholdes større dele for sommerhusbebyggelse. Der må ikke bygges nærmere vejskel mod Musvågevej end 20 m. Der skal ligeledes holdes 30 m til lokalplanens vestlige grænse. Mod nord friholdes et større areal for sommerhuse, idet der

ikke må bygges nærmere end 8 m fra Troldkær Grøft og ingen sommerhusbebyggelse nord for denne grøft. Mod vest og nord udlægges arealet til rekreativt område med stier og natur.

Ubebygget areal omkring sommerhusene skal anvendes til håndtering af regnvand i åbne grøfter, infiltrationsgrøfter og/eller regnvandsbede, opholdsareal til sommerhusenes brugere og naturareal. Nedenfor ses en illustration af regnbede placeret ved et sommerhus.

Regnbedene er en mulighed for håndtering af regnvand på egen grund. Lokalplanen stiller krav om håndtering af regnvand på egen grund enten i åbne grøfter og/eller i regnvandsbede.

Langs vejene og nogle andre steder i lokalplanområdet skal der anlægges grøfter til håndtering af regnvand. Løsningerne til håndtering af regnvand skal vedligeholdes af grundejerforeningen eller et underliggende regnvandslaug.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der indgået aftale med "Grundejerforeningen Lodskovvadvej" om etablering af fælles grundejerforening.



Eksempel på indretning af regnbede (markeret med gul streg) ved et sommerhus.

Bæredygtighed

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.

Frederikshavn Kommune har i kommuneplanens generelle retningslinjer blandt andet anbefalet at anvende få og gedigne materialer, tilpasset det danske klima, af en høj kvalitet, som patinerer smukt og har en lang levetid. Det anbefales at tænke langsigtet med hensyn til klima/miljøvenlige materialer, der eksempelvis giver en effektiv isolering eller har et lavt CO2 udslip under produktionen.

Frederikshavn Kommune anbefaler således generelt at bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse og at det tilstræbes at anvendelse af bæredygtige byggematerialer. Man bør til enhver tid tilstræbe at opføre sunde huse/bygninger på et håndværksmæssigt højt niveau.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Formålet med dette afsnit er at give læseren det bedst mulige grundlag for at kunne vurdere lokalplanen i en større sammenhæng.

Landsplandirektiv

Landsplandirektiv for 14 sommerhusområder i kystnærhedszonen i Region Nordjylland fra 2007 udlægger lokalplanområdet til sommerhuse i området "Lodskovvad II nord for Musvågevej".

Landsplandirektivets formål er at udlægge nye sommerhusområder i Region Nordjylland med overholdelse af en række bestemmelser for at fortsat tage hensyn til blandt andet kysterne, klitfredning, strandbeskyttelse og andre naturbeskyttelses- og landskabelige interesser. De nye sommerhusområder er placeret i såkaldte yderområder og på baggrund af en forventning om lokaløkonomisk effekt. Landplandirektivet udlægger visse sommerhusområder i kystnærhedszonen og tilsidesætter dermed Planlovens generelle forbud herfor.

Landsplandirektivet bestemmer, at der maksimalt må opføres 18 sommerhuse inden for lokalplanområdet og at den økologiske forbindelse skal friholdes for bebyggelse. De økologiske forbindelser er også en del af kommuneplanens retningslinjer, se evt. senere afsnit herom. Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplandirektivet.

Kommuneplanens retningslinjer

Særligt værdifuldt landskab

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens retningslinje 15.1 "særligt værdifulde landskaber". De særligt værdifulde landskaber er udpegede for at bevare særegne og egnskarakteristiske landskabstræk og skal bidrage til at give borgere og gæster unikke naturoplevelser. De særligt værdifulde landskaber skal så vidt muligt friholdes for anvendelse til formål, der kan påvirke oplevelsen af landskabet, f.eks. større byggeri samt større veje og tekniske anlæg. Øvrigt byggeri og anlæg skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet. Der bør vises tilbageholdenhed med at udviske egnskarakteristiske træk i landskaberne.

Det vurderes at den nye lokalplan ikke påvirker overstående retningslinje i væsentlig grad, da arealet i dag er mark og der allerede er bygget huse i omegnen særligt mod syd. Lokalplanområdet bebygges desuden med lave bygninger og med forholdsvis stor afstand mellem de enkelte sommerhuse, ydermere friholdes den nordlige del af lokalplanområdet for bebyggelse. Det vurderes, at lokalplanen på den måde tager hensyn til landskabet og at

man forsat vil kunne opleve landskabet efter realisering af lokalplanen. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje vedr. særligt værdifuldt landskab

Rimmer og dobber

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens retningslinje 15.4 "Rimmer og dobber". Rimmer er gamle strandvolde (revler) fra dengang, havet dækkede en del af landet. Dobberne er lavningerne imellem rimmerne. Områderne har en enestående geologisk, biologisk og kulturhistorisk værdi.

Områder med rimmer og dobber er udpeget for at bevare og give mulighed for at opleve den særlige landskabskarakter, som områderne har. Derfor skal det så vidt muligt undgås, at der foregår en overpløjning, tilgroning og tilplantning inden for områderne. Kortet med udpegning af områder med rimmer og dobber i Frederikshavn Kommune er vejledende. Rimmer og dobber skal forsøges bevaret, der hvor de endnu kan ses i landskabet, uanset om de er med på det vejledende kort.

Økologiske forbindelser

En del af lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens retningslinje 17.4 "Økologiske forbindelser". Se udstrækning af retningslinje inden for lokalplanområdet på kortet neden for.

De økologiske forbindelser er udpegede for at sikre, at plante- og dyrearter har mulighed for at sprede sig fra et naturområde til et andet naturområde, samt for at forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planter, som forbindelserne skal sikre. Inden for områderne kan der opføres byggeri eller tekniske anlæg i det omfang, det ikke hindrer spredningen af dyr og planter.

En del af vejforløbet placeres i den sydvestlige del af lokalplanområdet inden for den økologiske forbindelse. Den øvrige del af den økologiske forbindelse må ikke bebygges og anvendes til rekreative formål. Delområde II i lokalplanen følger registreringen af den økologiske forbindelse inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen vurderes dermed at være i overensstemmelse med retningslinje 17.4 "Økologiske forbindelser".



Luftfoto med økologisk forbindelse vist med grøn skravering og lokalplanområdet vist med gul streg.

Områder med flersidig anvendelse

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens retningslinje 17.5 "Områder til flersidig anvendelse". For at understøtte mulighederne for at tilgodese flere hensyn samtidigt er der udpeget områder til flersidig anvendelse. Inden for disse områder skal der søges mod at tage et samtidigt hensyn til eksempelvis natur, miljø, landskab og rekreative værdier samt fortsat bosætning og erhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinje 17.5.

Sommerhusområder

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens retningslinje 20.1 "Sommerhusområder".

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinje 20.1.

Kommuneplanens rammer

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde SKA.S.11.09 - Lodskovvadvej matr.nr. 19l. Der er fastsat en maksimal bebyggelsesprocent på 15 og fastlagt at byggeri maksimalt må opføres i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 5 m. Der gælder en mindste grundstørrelse på 3400 m². Ikke bebyggede arealer bortset fra terrasser, p-pladser og lignende, skal henlægges i naturtilstand.

Klimatilpasningsplan

Alle lokalplaner skal forholde sig til klimatilpasningsplanen, som er en del af kommuneplanen. For arealer der er omfattet af lokalplanen, hvor der påtænkes bebyggelse, skal der foretages en konkret vurdering af risikoen for oversvømmelse af arealerne. Lokalplanområdet er inden for risikoudpegnings- og risiko for oversvømmelse især ved kraftige regnhændelser. Der forventes en blivende stigning i grundvandsstanden i de kommende år i området og det kan muligvis blive vanskeligt at aflede spildevand og overfladevand.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan.

Vandhåndteringsplan

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget boreprøver og udarbejdet en vandhåndteringsplan. Vandhåndteringsplanen kan ses i fuld længde under øvrige bilag.

Vandhåndteringsplanen redegør for, hvordan der kan ske en robust vandhåndtering for lokalplanområdet og samtidig sikre, at det ikke giver øget oversvømmelsesrisiko uden for lokalplanområdet.

Lokalplansområdet skal spildevandskloakeres mens regnvand skal håndteres internt på egen grund. Husspildevand afledes via eksisterende kloak i Musvågevej. Regnvand vil blive nedsivnet i lokalplanområdet. Områdets geologi består af sandjord og forventes at være nedsivningsegnet. Der er et terrænnært grundvandsspejl, der kan give udfordringer i forhold til nedsivning i området. Derfor etableres nedsivningen direkte fra overfladen, så der opnås størst mulig afstand til grundvandsspejlet. Nedsivningen vil foregå via regnbæde på de enkelte grunde eller i fælles infiltrationsgrøfter langs det kommende vejnet. Ingen infiltrationsløsninger etableres dybere end 40 cm under eksisterende terræn, hvorved det forventes at der vil være nedsivningskapacitet størstedelen af året.

Lokalplanområdet er kendetegnet ved to større grøfter, der leder vand fra opstrøms områder gennem området. Begge disse grøfter bevares og strømningsvejene gennem området bibeholdes. Der er god kapacitet i grøfterne og der forventes ikke oversvømmelser omkring

disse.

Terrænet i lokalområdet skråner mod sydøst og der er tidligere observeret vand på terræn i det sydøstlige hjørne. Der etableres en mindre terrænregulering i det oversvømmelsestruede område og sokkelkoter etableres i minimum kote 9,55 m DVR90 for at undgå indtrængen af vand i bygninger samt adgangsveje i minimum kote 9,4 m DVR90.

Under ekstremregn vil vand stuve op langs infiltrationsgrøfter eller omkring regnbede. Terrænet i lokalområdet udformes så konsekvenserne heraf mindskes mest muligt. Dette ved at etablere sommerhuse, indkørsler og veje 5-10 cm højere end det resterende terræn og med fald væk fra sommerhusene. Samtidig udformes infiltrationsgrøfterne med minimalt fald og tværgående barrierer, der sikrer at infiltrationskapaciteten for hele systemet udnyttes. Dermed sikres en jævn oversvømmelsesudbredelse omkring grøfterne under ekstremregn fremfor en opkoncentrering af oversvømmelserne mod sydøst eller større overløb til nedstrøms grøftesystemer.

I figur 9.1 ses en illustration af, hvordan regnvandsløsningen eksempelvis vil kunne udformes, og hvilke pladskrav der er til arealudlæg. Ved en ekstremhændelse vil der i gennemsnit opstaves $0,15 \text{ m}^3$ regnvand pr. løbende m grøft eller 95 m^3 i alt. Der udlægges en bufferzone på 1 m langs grøfterne som arealudlæg til opstuvning af vand ved ekstremregn. Der kan evt. etableres en mindre opkant til styring af oversvømmelsesudbredelsen. Endelig placering af vandhånderingsanlæg planlægges i overensstemmelse med øvrigt pladsbehov og arealanvendelser i området. Endelige dimensioner af anlæg fastlægges baseret på målte nedsivningsevner i området samt fornyede pejlinger af grundvandsspejlet i kritiske perioder (typisk vinter/ tidlig forår). Såfremt vandspejlet i det lavest beliggende terræn er tættere på overfladen end hidtil observeret kan der blive behov for at indtænke dræning til den sydlige grøft fra dette område.



1:3500 | ETRS89 - UTM zone 32N

Figur 9.1: Vandhåndteringsplan, samt arealudlæg for grøfter for Mejsemarken. /13/
Veje og bygninger efter situationsplan (bilag 3)

- ➔ Eksisterende vandløb ■ 700 m grøft arealudlæg
- Åben rende □ 0,5 m bufferzone ekstremregn
- ➔ Strømninger ind og ud

Eksisterende grøfter bevares og overfladestrømninger ind og ud af området bibeholdes. Der etableres grøfter til nedsivning i området. Nye grøfter dimensioneres som nedsivningsgrøfter med volumen til at håndtere en 5-års regnhændelse. Ved forbindelsespunkter til de eksisterende grøfter forhøjes bunden, så hverdagsregn i vid udstrækning tilbageholdes og nedsives og afledning fra ekstremregn forsinkes. Det høje grundvandsspejl i området vil vanskeliggøre nedsivningen i vinterhalvåret og dermed skal der forventes vand på terræn.

Dette imødekommes ved at anlægge adgangsveje i minimumskote 9,4 m DVR90 og gulvkoter i minimumskote 9,55 m DVR90. Ved de enkelte bebyggelser anlægges åbne render ud til grøfterne.

Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af konkrete projekter (VVM)

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.

Det vurderes, at realisering af planlægningen ikke vil ændre væsentligt på området, da store dele af nærområdet allerede er bebygget, og det vurderes at ny bebyggelse ikke vil adskille sig væsentligt, men vil opleves som en del af sommerhusområdet.

Med planlægningen begrænses bebyggelsen omfang og placering, således at naturen imellem bebyggelserne friholdes og det vurderes, at der ikke vil ske nogen påvirkning på områdets naturværdier og funktion som økologisk forbindelse.

Der er lavet en vandhåndteringsrapport, da der er risiko for oversvømmelse især ved kraftige regnhændelser, og der forventes at blive en stigning i grundvandsstanden i de kommende år. Vandhåndteringsplanen redegør for, hvordan der kan ske en robust vandhåndtering for lokalplanområdet og samtidig sikre, at det ikke giver øget oversvømmelsesrisiko uden for lokalplanområdet.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Miljøscreeningen er vedlagt som bilag, og afgørelsen offentliggøres sammen med offentliggørelsen af lokalplanen.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er en 3 km bred bræmme langs landets kyster - for Frederikshavns Kommunes vedkommende Kattegat og Skagerak/Tannisbugten.

For bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.



Dronefoto set fra kysten mod land og markering af lokalplanområdet placering med gul pil.

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil have negativ visuel påvirkning på kysten pga. afstanden fra kysten, landskabets udformning og højden på bebyggelsen.

Lokalplanområdet er placeret mere en 1,7 km fra kysten og bebyggelsen får en maksimal bygningshøjde på 5 m. Området er desuden forholdsvist fladt og fremstår dermed som en del af det generelle landskabsbillede.



Eksempel på, hvordan lokalplanområdet kan udnyttes.

Naturbeskyttelse

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

De to nærmeste Natura 2000-områder er område nr. 2 Råbjerg Mile og Hulsig Hede samt nr. 3 Jerup Hede, Råbjerg og Tolshave Mose, som er placeret henholdsvis ca. 1,3 km og 2,4 km fra lokalplanområdet. På udpegningsgrundlaget for område nr. 2 er der følgende arter:

Plettet rørvagtel (*Porzana porzana*), Trane (*Grus grus*), Hedehøg (*Circus pygargus*), Tinksmed (*Tringa glareola*), Rørdrum (*Botaurus stellaris*), Natravn (*Caprimulgus europaeus*), Hedelærke (*Lullula arborea*), Markpiber (*Anthus campestris*) og Rødrygget tornskade (*Lanius collurio*). For område 3 er det følgende arter: Plettet rørvagtel (*Porzana porzana*), Engsnarre (*Crex crex*), Trane (*Grus grus*), Tinksmed (*Tringa glareola*), Mosehornugle (*Asio flammeus*) og Rødrygget tornskade (*Lanius collurio*). Det vurderes, at de aktiviteter, lokalplanen muliggør, ikke vil få mærkbar indvirkning på Natura 2000-områderne.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet er i dag mark uden særlig betydning som levested for planter eller dyr, med undtagelse af den øverste og vestlige del. En række dyr og planter omfattet af habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i området. Potentiel forekomst i området af de nævnte bilag IV-arter vurderes knyttet til områdets beskyttede naturarealer, småskove, vandløb og udyrkede arealer i øvrigt. Det vurderes umiddelbart, at kunne være: Spidssnudet Frø, Markfirben, Strandtudse, Odder, Dværgflagermus, Troldflagermus, Skimmelflagermus. På det specifikke areal er der ikke registreret nogle af de nævnte arter og tætteste registreret observation er ca. 300 m væk. Det vurderes at realisering af lokalplanen har en neutral effekt på levesteder samt yngle- og rasteområder for de nævnte arter.

§3 naturbeskyttelse

Indenfor lokalplanens område findes et vandløb (Troldkær Grøft), der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Vandløbets udstrækning ses på kortbilag B. Vandløbet må ikke reguleres eller rørlægges. Lokalplanen fastlægger en beskyttelsesafstand til vandløbet på 8 meter, som skal friholdes for alt bebyggelse.

Skovbeskyttelse

Hele lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinie på 300 m fra skoven mod vest og må ikke bebygges uden dispensation fra eller ophævelse af skovbyggelinjen efter naturbeskyttelsesloven. Bebyggelse og anlæg inden for lokalplanområdet vil berøre beskyttelseszonen. Dette forudsætter dispensation fra Frederikshavn Kommune eller ophævelse af skovbyggelinjen ved Miljøstyrelsen efter naturbeskyttelsesloven. Lokalplanen fastlægger en byggelinje 30 meter fra vestligt skel, hvilket svarer til ca. 30 meter fra skovbrynet ved lokalplanens udarbejdelse, hvor der ikke må bebygges. Denne afstand har til formål at sikre skovens værdi som landskabelement samt at varetage hensynet til skovbrynet som levested for skovens dyre- og planteliv. Dertil kommer hensynet til sikkerhed, lysforhold mv. ved sommerhusbebyggelsen.

Fortidsminder

Hvis der i området træffes spor af fortidig aktivitet i form af jordfaste fortidsminder eller lign. skal arbejdet straks standses og fundet indberettes til Vendsyssel Historiske Museum, jf. Museumslovens §27. Bygherren kan forud for igangsættelse af jordarbejde anmode Vendsyssel Historiske Museum om en udtalelse, hvorvidt arbejdet indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder og konsekvenserne heraf, herunder økonomiske konsekvenser.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i kommunens varmeplan udlagt til individuel varmforsyning.

Vandforsyning

I henhold til Frederikshavn Kommunes Vandforsyningsplan 2009-19 med revisioner er området udlagt som forsyningsområde inden for Frederikshavn Vand A/S. Området kan dermed tilsluttes den almene vandforsyning gennem Frederikshavn Vand A/S.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Frederikshavn Kommunes spildevandsplan, hvor området er planlagt til at skulle håndtere spildevand ved nedsivning.

Frederikshavn Spildevand vurderer, at der er kapacitet til, at de nye sommerhuse i lokalplanen kan tilsluttes eksisterende kollektive kloaksystem beliggende i Musvågevej. Dette system er spildevandskloakeret uden planer om ændring af type. Frederikshavn Kommune udarbejder, sideløbende med lokalplanens udarbejdelse, tillæg til spildevandsplanen.

Frederikshavn Spildevand A/S gør opmærksom på, at det vil blive nødvendigt at etablere nye offentlige kloaksystemer på private arealer. Kloakanlæggene skal tinglyses på ejendommen med en deklaration om, at der indenfor en nærmere fastsat afstand på mindst 2 meter på hver side af ledningen, 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. Principiel placering ses på kortbilag B.

Der opkræves tilslutningsbidrag til kloak iht. den gældende betalingsvedtægt.

Grundvandsbeskyttelse

Området er beliggende uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker.

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.

Jordforurening

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

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Frederikshavn Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Veje

Anlæg af nye veje, som har væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, kræver godkendelse af Kommunalbestyrelsen med samtykke fra politiet (færdselslovens § 100).

Alle nye veje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje. Frederikshavn Kommune skal godkende et detailprojekt for vejanlægget. Drift og vedligehold sker efter reglerne i lov om private fællesveje.

Lokalplanområdet vil have vejadgang fra den private fællesvej Musvågevej i lokalplanområdets syd-vestlige del, som angivet på kortbilag B. Benyttelse af vejadgangen sker iht. privatsretlige aftaler herom.

Ophævelse af landbrugspligt

Der er landbrugspligt på lokalplanområdet. Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. NaturErhvervsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinje. I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil Frederikshavn Kommune søge om ophævelse af skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Realisering af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.

Alternativt kan Frederikshavn Kommune meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 ved behandling af den enkelte byggesag.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Frederikshavn Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Frederikshavn Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

Tinglyst: 29.11.2021

Titel: Deklaration om Landbrugsejendom uden beboelsesbygninger

Indhold: Omhandler deklARATION om landbrugsejendom uden beboelsesbygninger. Der må bl.a. ikke uden Landbrugsstyrelsens tilladelse opføres nye bygninger.

Påtaleberettiget: Landbrugsstyrelsen.

Lokalplanen er ikke i strid med servitутten, men servitутten skal aflyses inden for areal med lokalplan eller undlades at videreføres ved udstykning.

Tinglyst: 10.02.1886

Titel: Dok om grøft mv.

Indhold: Omhandler anlæg og vedligehold af grøft med henblik på afvanding. Vedrører blandt andet lokalplanområdet (Troldkær Grøft).

Påtaleberettiget: fremgår ikke direkte i servitутten.

Lokalplanen er ikke i strid med servitутten, idet der tages hensyn til eksisterende grøfter i lokalplanen.

Tinglyst: 11.01.1905

Titel: Dok om opstemning mv. af vand mv.

Indhold: Omhandler opstemning af Troldkær Grøft. Vedrører blandt andet lokalplanområdet.

Påtaleberettiget: fremgår ikke direkte i servitутten.

Lokalplanen er ikke i strid med servitутten, idet der tages hensyn til eksisterende grøfter i lokalplanen.

Tinglyst: 15.02.1990

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Indhold: Omhandler vandledning. I lokalplanområdet er vandledningen placeret langs en del af den vestlig afgrænsning.

Påtaleberettiget: Frederikshavn Kommune.

Lokalplanen er ikke i strid med servitутten.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- §1.1**
- lokalplanområdets anvendelse til sommerhusområde,
 - opretholdelse af økologisk forbindelse i delområde II,
 - at området vejbetjenes fra Musvågevej
 - At der kan udstykkes op til 18 nye sommerhusgrunde.
 - at bebyggelsen med sin placering og sin arkitektur udgør et harmonisk hele.

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A.

Lokalplanens område omfatter del af matr. nr. 19L Råbjerg Ejerlav, Råbjerg, samt alle parceller der efter den 01.09.2022 udstykkes fra den nævnte ejendom, inden for lokalplanens afgrænsning.

§2.2 Lokalplanområdet opdeles i to delområder, delområde I og delområde II, som vist på kortbilag C.

§2.3 Lokalplanområdet ligger hovedsageligt i landzone og overføres til sommerhusområde med lokalplanens endelige vedtagelse. De dele af lokalplanområdet, der ved lokalplanens udarbejdelse er i sommerhusområde forbliver i sommerhusområde.

3. Arealanvendelse

§3.1 Områdets generelle anvendelse er sommerhusområde.

Delområde I skal anvendes til sommerhusbebyggelse.

Delområde II skal anvendes til økologisk forbindelse, rekreativt område samt vej og stiforbindelse.

Note til §3.1

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til den generelle anvendelse.

4. Udstykning

§4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes i sin helhed.

Udstykning skal have en grundstørrelse på minimum 3.400 m².

Note til §4.1

Udstykning af lokalplanområdet i sin helhed skal ske for at kunne ophæve landbrugspligten inden for hele lokalplanområdet samtidig, således kommunen ikke skal administrere efter areal både med og uden landbrugspligt inden for lokalplanens afgrænsning.

§4.2 Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 2,0 m hele vejen rundt herom.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Der må maksimalt opføres 18 sommerhuse inden for lokalplanområdet.

§5.2 Bebyggelsesprocenten på den enkelte sommerhusgrund må ikke overstige 15. På hver sommerhusgrund må der kun opføres ét sommerhus med et bebygget areal på maksimalt 250 m².

Der må ikke opføres anneks på ejendommen.

Ud over sommerhus kan der opføres sekundær bebyggelse i form af garage, carport, udhus og lign. med et samlet areal på maksimalt 50 m².

Sekundær bebyggelse skal således integreres eller sammenbygges med sommerhuset.

§5.3 Bebyggelse skal opføres med sokkelkote på minimum +9,55 m DVR90 og skal generelt placeres højere end brinkerne på nærliggende grøft.

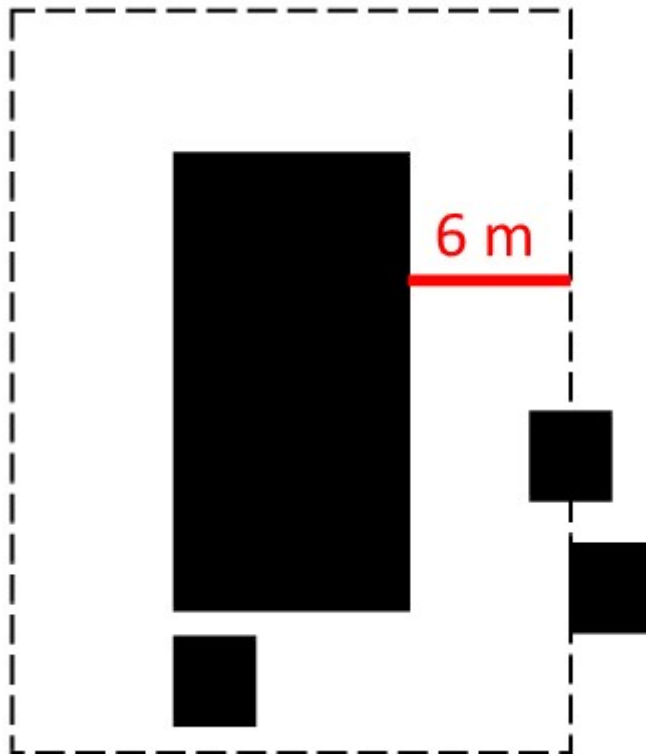
§5.4 Bebyggelsen må kun opføres i én etage. Bebyggelsens højde må maksimalt være 5,0 m. Facadehøjden må ikke overstige 3,5 m.

Højder måles fra naturligt eksisterende terræn eller niveauplan fastsat af kommunen.

§5.5 Al inventar (faste terrasser, platforme, legeredskaber, fast hegn og lignende) placeres inden for en afstand fra sommerhuset på maksimalt 6,0 meter (nærzonen). Undtaget er dog postkasser samt afskærmning o.l. til renovationscontainere, som kan opstilles/opføres ved fordelingsvej og indkørsler til sommerhuse.

Nærzonen er defineret som arealet mellem sommerhusbygningens facadelinje og 6 meter afstand derfra. Ved placering af inventar beregnes de 6,0 meter fra bygningernes ydervægge.

Note til §5.5



Principskitse for nærzonen.

§5.6 Al bebyggelse inden for delområde I skal placeres bag byggelinjer vist på kortbilag B. Længs Musvågevej er byggelinje placeret 20 meter fra lokalplanens afgrænsning, længs den vestlige lokalplangrænse er byggelinje placeret 30 meter fra lokalplangrænse og mod nord er byggelinje placeret minimum 8 meter fra Troldekær Grøft.

Der må ikke bygges over eksisterende grøfter vist på kortbilag B.

§5.7 Der er reserveret et 4 meter bredt bælte til en kloakledning mellem Musvågevej og fordelingsvejen i lokalplanområdet, som vist principielt på kortbilag B. Indenfor dette bælte må der ikke bygges eller indpasses større beplantninger. Der kan dog godt plantes hæk og lignende.

§5.8 Delområde II skal friholdes for bebyggelse og terrasser. Borde og bænke inden for delområde II skal placeres minimum 8 meter fra Troldekær Grøft.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Bebyggelsens ydre beklædning skal fremstå med materialernes naturlige overflade eller males i farver inden for jordfarveskalaen eller sort. Jordfarveskalaen fremgår som bilag D - Farveskala.

Døre og vinduer skal fremstå i ovenstående farver eller hvid.

Sekundære bebyggelse som garager, carporte og lignende skal fremstå i samme farve som det tilhørende sommerhus.

§6.2 Facader på sommerhus og sekundære bebyggelse skal udføres som træ. Mindre bygningsdele (maksimalt 10 % af bygningens facader) kan udføres i andre materialer, dette omfatter ikke vinduer og døre.

§6.3 Tagbeklædningen skal fremstå som sort tagpap, græstørv, lyngtørv, sedumtag, mørke cementplader eller mørke tagsten.

Til tagbeklædning må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 15-25 grader.

Sekundære bygninger, der er sammenbygget med hovedhuset, skal have samme taghældning som hovedhuset.

§6.4 Der må ikke opsættes flagstænger i lokalplanområdet.

§6.5 Der kan opsætte solfangere og solceller enten plan med taget eller indbygget i taget. Solfangere og solceller må ikke udgøre mere end halvdelen af den enkelte tagflade eller medføre blændingsgener for omkringboende.

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Der må kun etableres fast hegn inden for nærzonen på 6 meter fra facadelinje på sommerhus. Al øvrigt hegn skal være levende hegn af egnskarakteristiske træer og buske. Undtaget er afskærmning o.l. til renovationscontainere, som kan opstilles/opføres ved fordelingsvej og indkørsler til sommerhuse. Afskærmningen må ikke overstige 1,3 m.

§7.2 Der skal etableres græsarealer til nedsivning, regnbede og/eller infiltrationsgrøfter til håndtering af regnvand i lokalplanområdet i fornødent omfang. Samtidig skal det sikres, at oversvømmelsesrisiko ikke øges uden for lokalplanområdet. Grøfter skal placeres som vist principielt på kortbilag B.

Note til §7.2

Regnvandsbed og grøfter tinglyses på de berørte ejendomme. Grundejerforeningen skal stå for vedligeholdelsen.

Der kan etableres yderligere grøfter efter behov ud over de viste arealudlæg på kortbilag B.

§7.3 Der må inden for lokalplanområdets delområde I etableres areal til udendørs fritidsaktiviteter, såsom bålplads, legeplads med legeredskaber, sandkasse o.l.

Faste terrasser, platforme, legeredskaber, fast hegn og lignende skal placeres inden for en afstand fra sommerhuset på maksimalt 6,0 meter (nærzonen) jf. §§ 5.5 og 7.1.

§7.4 Der kan foretages terrænregulering inden for den del af lokalplanområdet, der ligger under +9,5 m DVR90, vist med principiel placering på kortbilag B. Ved naturligt terræn over kote +9,5 m DVR90, må der ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m eller terrænregulering mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn. Undtaget er terrænregulering i forbindelse med etablering af regnvandshåndtering.

Terrænreguleringen skal ske således:

Terrænreguleringen skal fremstå blødt afrundet til det omkringliggende terræn og med en naturlig overflade som græs, jord, beplantning o. lign. hvor der ikke er bebygget.

Afvandingsanlæg er ikke omfattet af bestemmelserne om terrænregulering og anlægges i det omfang det er nødvendigt.

§7.5 Eksisterende grøfter i lokalplanområdet skal bevares, vist på kortbilag B.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang skal ske fra Musvågevej som vist i princippet på kortbilag B.

Veje skal minimum forbinde punkterne A-B, B-C og D-C-E som vist på kortbilag B. Vejene skal udlægges med en bredde på minimum 8,0 meter. Vejens kørebane skal anlægges med en bredde på minimum 5,0 meter. Vejene skal anlægges med grus som kørebelægning.

Veje skal have en kote på minimum +9,45 m DVR90.

Vejenes tracé/højde skal anlægges hensigtsmæssigt ift. eks.- og fremtidigt terræn- og bygningsniveau.

Vejene indenfor området anlægges med de fornødne manøvrearealer for mindst en 12 m lastbil, herunder ved vejtilslutninger. Der skal etableres hjørneafskæringer. Ved blind vej skal der være vendeplads for 12 m lastbil.

Der skal sikres tilstrækkelig oversigtsforhold i vejkryds og ved vejtilslutninger.

Note til §8.1

Med "i princippet" menes, at vejadgang kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Vejene skal etableres efter reglerne i vejlovgivningen og godkendes af Frederikshavn Kommune og Politiet.

§8.2 I delområde II skal der anlægges en rekreativ sti fra lokalplanområdets vej til lokalplanområdets nordøstlige hjørne, således at punkt a og b på kortbilag B forbindes via stien. Stien skal udlægges med en bredde på minimum 3,0 m. Stien kan belægges med grus, flis eller anden form for materiale tilpasset naturen.

§8.3 Parkering skal ske på egen grund.

Der skal anlægges minimum 3 parkeringspladser per sommerhus.

9. Tekniske anlæg

- §9.1** Bebyggelse i lokalplanområdet skal tilknyttes fælles spildevandshåndtering. Lokalplanområdet skal spildevandskloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

Note til §9.1

Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i Frederikshavn Kommune og der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen sammen med udarbejdelse af lokalplanen.

Fra separatkloakerede områder afledes husspildevand til renseanlæg, mens tag- og overfladevand afledes til vandløb, sø eller fjord.

- §9.2** Regnvand skal håndteres på egen grund. Regnvand skal nedsives og afledes på overfladen til vandløb i og omkring lokalplanområdet. Til dette skal der enten anlægges græsarealer til nedsivning, regnbede og/eller infiltrationsgrøfter i overensstemmelse med vandets strømningsveje i lokalplanområdet.

- §9.3** Der kan opsættes energibesparende foranstaltninger såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur - eksempelvis solfangere, solceller, varmepumper og lignende.

Eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader og må ikke medføre blændingsgener.

- §9.4** Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

Der kan indrettes et område til fælles opsamling af genanvendelige materialer, som fx papir/pap, metal/plast og glas.

Note til §9.4

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

- §9.5** Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

- §9.6** Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

10. Grundejerforening

§10.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanens område med medlemspligt for samtlige grundejere. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Frederikshavn Kommune.

Grundejerforeningen skal oprettes, senest når halvdelen af lokalplanområdets grunde er bebygget eller Frederikshavn Kommune kræver det.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Frederikshavn Kommune.

§10.2 Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealer, herunder fælles opholdsarealer, vej- og stiarealer mv. inden for lokalplanområdet.

§10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg, stier, grøfter og eventuelle regnvandsbede. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af grøfter langs veje og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger. 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 Grundejerforeningen skal, hvis Frederikshavn Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11. Betingelser for ibrugtagning

§11.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Frederikshavn Kommunes tilladelse, før:

- Veje er anlagt i overensstemmelse med § 8.1.
- Stier er anlagt i overensstemmelse med § 8.2.
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med § 8.3.
- Bebyggelsen er spildevandskloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Frederikshavn Kommunes anvisning.
- Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før at der er anlagt regnbede og/eller infiltrationsgrøfter langs vejnettet for områdets regnvand, jfr. § 9.2.
- Infiltrationsgrøfter og/eller regnbede m.m. skal tinglyses på de berørte ejendomme før ibrugtagning af ny bebyggelse.

12. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen bestemmelser, da lokalplanområdet ikke er omfattet af gældende lokalplan eller byplanvedtægt.

13. Tilladelser fra andre myndigheder

§13.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra: Frederikshavn Kommune (dispensation fra skovbyggelinjen) eller Miljøstyrelsen (reduktion af skovbyggelinjen).

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil uanset planens bestemmelser.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

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 til offentlig fremlæggelse den 16.01.2023 i henhold til planlovens §24.

På byrådets vegne

Birgit Hansen
Borgmester

Thomas Eriksen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den 08.05.2023 i henhold til planlovens §27.

På byrådets vegne

Birgit Hansen
Borgmester

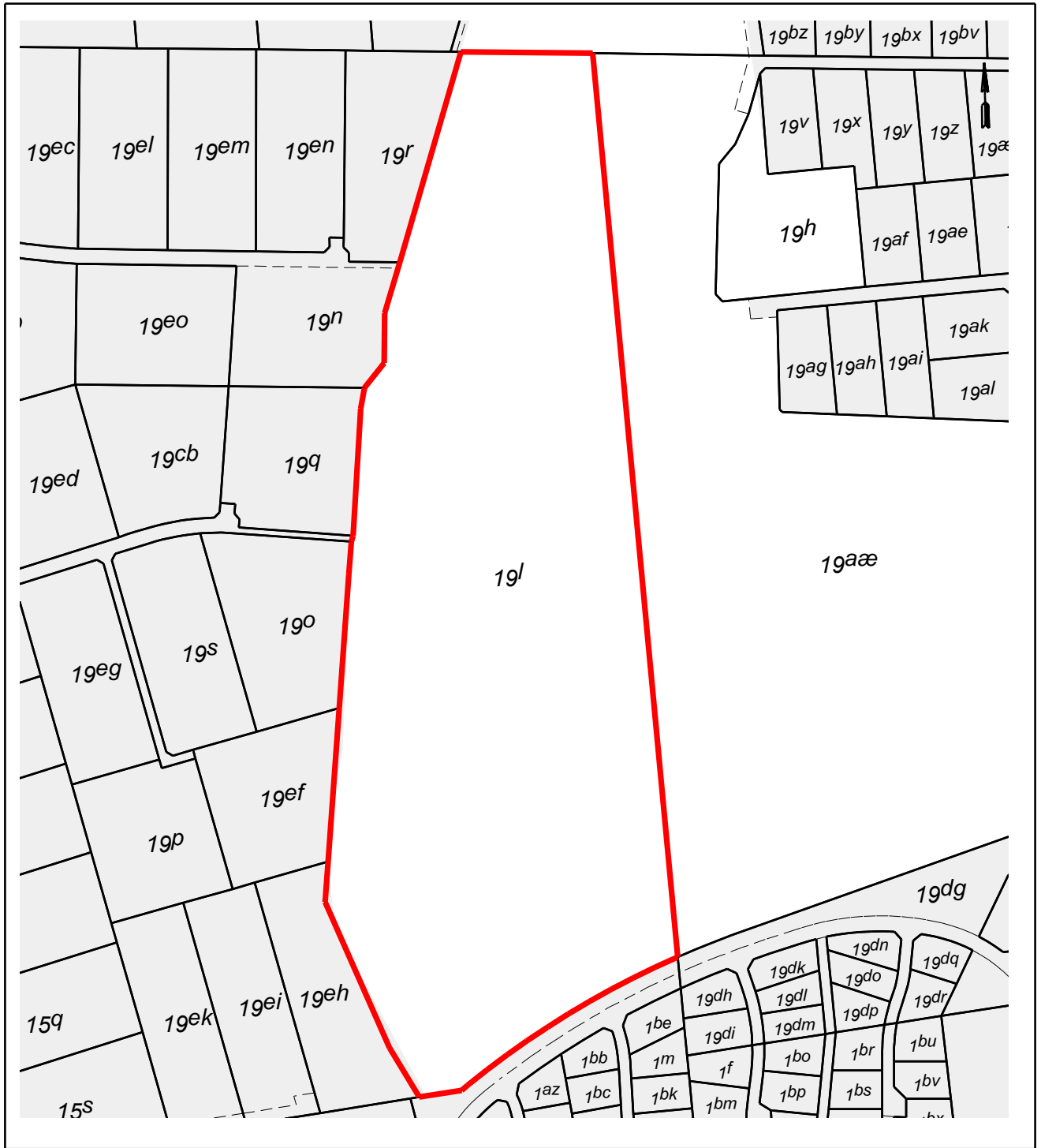
Thomas Eriksen
Kommunaldirektør

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.



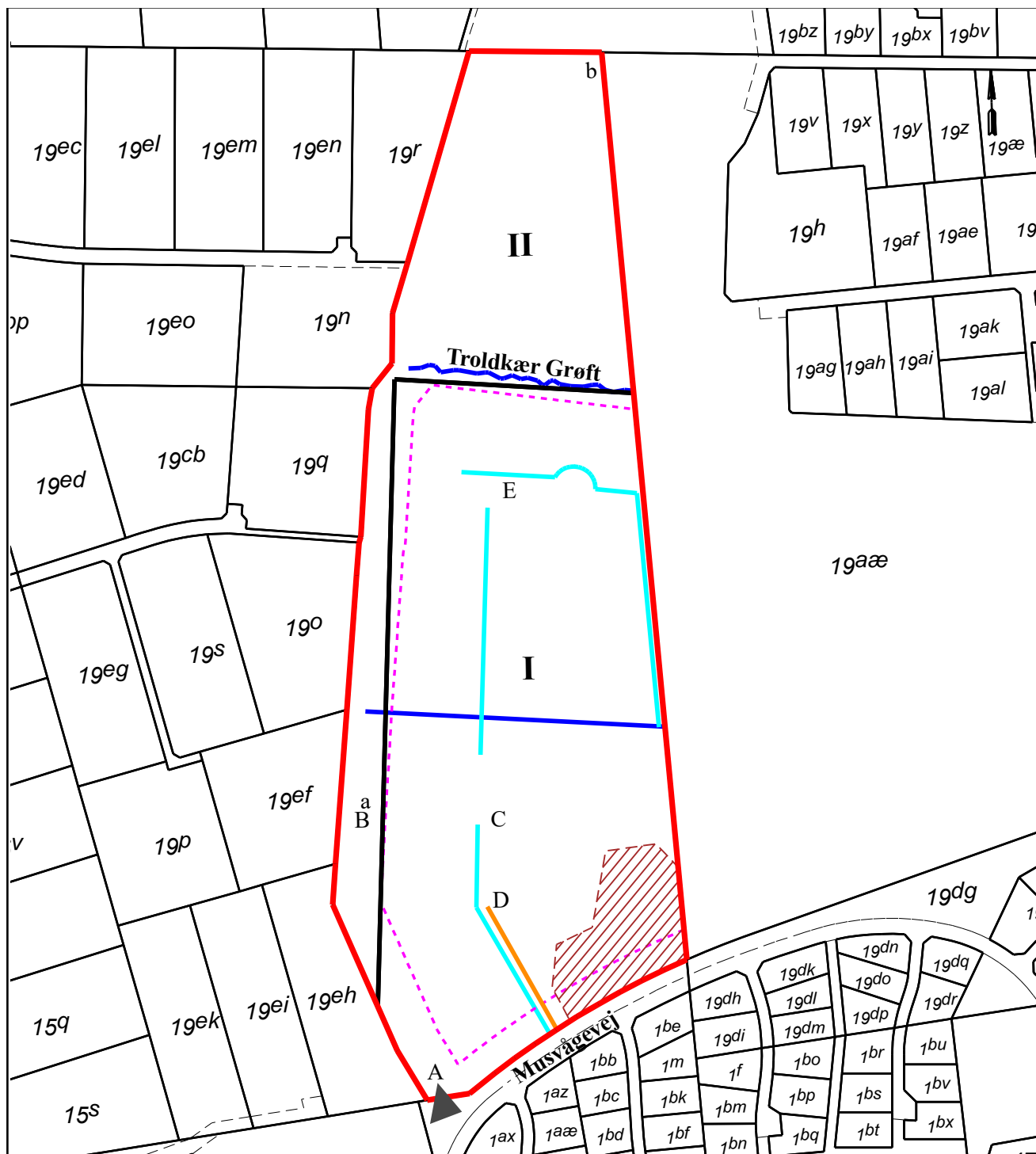
Målforshold 1:4000

Kortbilag A - Matrikulære forhold

Udsnit af matrikelkort for Råbjerg Ejerlav, Råbjerg

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse SKA.S.11.09.01
- Eksisterende sommerhusområde
- Matrikelkort (matrikelkortet er altid vejledende)



Målforhold 1:4000

Kortbilag B

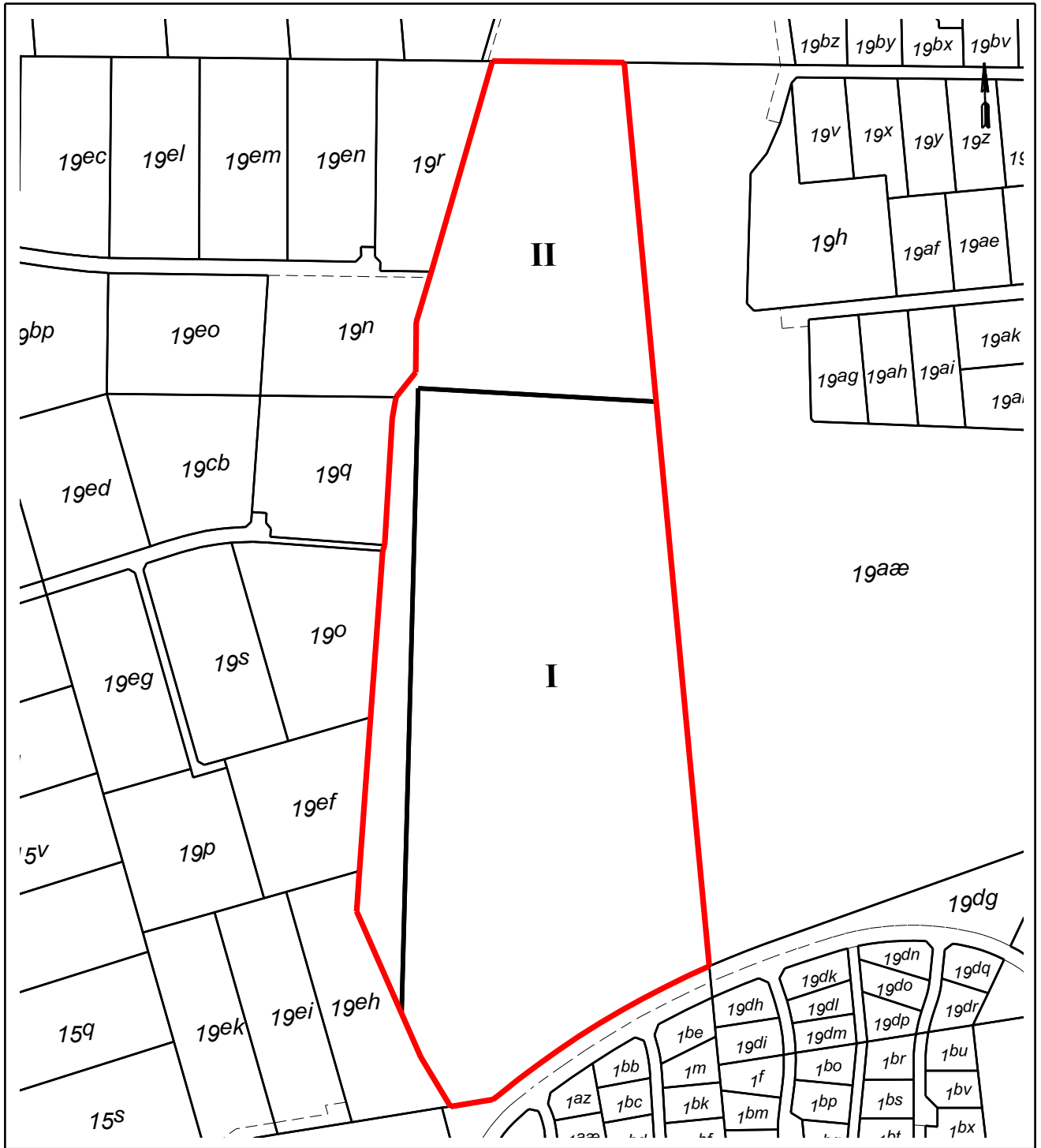
Arealanvendelse

Lokalplan SKA.S.11.09.01 Sommerhusudstyknng ved Mejsemarken, Ålbæk

Signaturforklaring

	Byggelinje		Lokalplanafgrænsning
	Adgang		Kloakledning (reservation)
A - B	Vej		Vandløb bevares
a - b	Sti		Grøft arealudlæg (principiell)
	Delområde		Opfyldning af terræn





Målforhold 1:4000

Kortbilag C

Delområder

Lokalplan SKA.S.11.09.01 Sommerhusudstykning ved Mejsemarken, Ålbæk

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Delområde



BILAG D

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Den klassiske jordfarveskala udarbejdet af Rådvadcenteret og gengivet på side 51 i Socialministeriets publikation "Bevaringsværdige bygninger" november 2006.

Bilag Miljøscreening

Dette er en miljøscreening efter **lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)** jf. lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020

Hvorfor gennemføres en miljøscreening?

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen og at fremme bæredygtig udvikling, ved at der gennemføres en miljøvurdering af planer, programmer og projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ifølge loven skal der gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter som fremgår af lovens bilag 1 og 2, eller som medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger.

For planer, som kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljøvurdering undlades, hvis planen ikke forventes, at få væsentlig indvirkning på miljøet. Hvorvidt planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet vurderes ved en miljøscreening af en række miljøparametre. Ifølge loven skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Hvis konklusionen er, at der er tale om væsentlig indvirkning på miljøet, fastlægges det nærmere indhold af en egentlig miljørapport i samarbejde med de berørte myndigheder.

Screening af forslag til:**Lokalplan nr. SKA.S11.09.01 – Sommerhusudstyknig ved Mejsemarken, Albæk.****Jf. lov og miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)**

Der er screenet ud fra en version af planforslaget fra den 1. november 2022.


Sagsnr. GEO-2022-00944

0. Indledende screening	Ja / Nej	Bemærkning
0.1. Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2	Nej	Hvis ja, skal der gennemføres en miljøvurdering med mindre pkt. 0.3 er gældende
0.2. Planen medfører krav om en vurdering af påvirkning af et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger	Nej	Hvis ja, skal der gennemføres en miljøvurdering.
0.3. Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2, men berører kun mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer.	Nej	Hvis ja, skal der gennemføres en miljøscreening. Jf. pkt. 0.1, omfatter planen ikke projekter omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2.
0.4. Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet	Nej	Hvis ja, skal der gennemføres en miljøscreening. Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser. Der skal derfor foretages en miljøscreening iht. miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 2.

Miljøscreeningsskemaet er udarbejdet med inddragelse af de kriterier, for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet, som fremgår af lovens bilag 3, jf. § 10. Der kan både være tale om væsentlige negative og positive indvirkninger på miljøet. Hvis ét af områderne viser sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet, skal planen miljøvurderes.

Miljøforhold				Bemærkning
Indvirkningen vurderes ud fra den situation, der vil være, hvis planen ikke realiseres.	Ikke relevant	Ikke væsentlig indvirkning	Væsentlig indvirkning	

Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna				
1. Kvalitet eller omfang af levesteder for vildtlevende planter eller dyr (f.eks. levesteder for planter og yngle-, fourage-rings- eller rasteområder for dyr)		X		Lokalplanområdet er i dag mark uden særlig betydning som levested for planter eller dyr, med undtagelse af den øverste og vestlige del, se punkt 3.
2. Udbredelsen af sjældne eller udryddelsestruede planter eller dyr, herunder bilag IV-arter og rødlistede arter	X			<p>En række dyr og planter omfattet af habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i området. Potentiel forekomst i området af de nævnte bilag IV-arter vurderes knyttet til områdets beskyttede naturarealer, småskove, vandløb og udyrkede arealer i øvrigt.</p> <p>På baggrund af faglig rapport nr. 635 fra DMU samt øvrigt kendskab til området vurderes det umiddelbart, at kunne være: Spidssnudet Frø, Markfirben, Strandtudse, Odder, Dværgflagermus, Troldflagermus, Skimmelflagermus. På det specifikke areal er der ikke registreret nogle af de nævnte arter. Den tætteste registreret observation er af ulv ca. 300 meter vest for lokalplanområdet inde skoven og markfirben ca. 300 meter mod øst.</p> <p>Det vurderes, at det ansøgte projekt har en neutral effekt på levesteder samt yngle- og rasteområder for de nævnte arter.</p>
3. Økologiske forbindelser eller økosystemer såsom arters formering eller naturlige bevægelses- eller trækmønstre		X		En del af lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens retningslinje 17.4 som er udpeget som <i>Økologiske forbindelse</i> .

				 <p>En del af vejforløbet placeres i den sydvestlige del af lokalplanområdet inden for den økologiske forbindelse. Den øvrige del af den økologiske forbindelse må ikke bebygges og anvendes til rekreative formål. Delområde II i lokalplanen følger registreringen af den økologiske forbindelse inden for lokalplanområdet. Dermed vurderes det at lokalplanen med disse hensyn ikke påvirker den økologiske forbindelse væsentligt.</p>
4. Beskyttede naturområder (f.eks. moser, heder, overdrev, strandenge, rørsumpe, vandløb, søer, ferske enge)		X		Inden for lokalplanområdet er der et beskyttet vandløb <i>Troldgrøften</i> hvor der efter planen holdes en afstand på 8 meter og dens udformning ændres ikke, nærmere vedrørende vandløb se afsnittet vand. Der er registreret hede lige vest for lokalplanområdet. Projektet vurderer ikke at påvirke dette.
5. Bygge- og beskyttelseslinjer (klitfredning, strandbeskyttelseslinje, å- og søbeskyttelseslinjer, skovbyggelinje, fortidsmindebeskyttelseslinje)			X	Hele lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen og der må ikke bebygges med mindre kommunen giver dispensation til hvert enkelt byggeprojekt eller at der ansøges om ophævelse af skovbyggelinjen ved Miljøstyrelsen. En ophævelse eller dispensation nærmere end 30 meter fra skovbrynet er ikke sandsynligt, men dette tages der forbehold med lokalplanen hvor der ikke er planlagt bebyggelige under 30 meter fra skovbrynet.
6. Dyrkningsmetoder eller arealanvendelse i landbruget eller skovbruget (herunder skovrejsning)		X		Arealet er i da mark, men er i dag udlagt til sommerhusformål i landsplandirektiv og kommuneplanen så den nye lokalplan vil ikke lave ændringer ift. dette.
7. Fiskeri, fangster eller de anvendte metoder i fiskeriet i hav eller ferskvand	X			Ikke relevant.

8. Friluftsliv eller færdsel i naturen, som kan påvirke plante- eller dyrelivet eller vegetationen		X		Nej, arealet er i da marker uden den store naturværdi.
--	--	---	--	--

Befolkning og menneskers sundhed				
9. Sundhedsrisiko – fysisk og mentalt, herunder naboskab til erhvervsområder eller større veje		X		Der vurderes ikke at være sundhedsrisiko i forbindelse med planens realisering
10. Trafikfremkommelighed (herunder trafikmængde og trafikafvikling)		X		Lokalplanen giver mulighed for et nyt sommerhusområde med op til 18 nye sommerhuse og området skal have vejadgang fra eks. stamvej gennem sommerhusområde ved Musvågevej som vurderes, at ville kunne optage den forventede kun let øgede trafikbelastning som den nye planlægning kan medføre.
11. Trafiksikkerhed		X		Lokalplanen giver mulighed for et nyt sommerhusområde med op til 18 nye sommerhuse og området skal have vejadgang fra eks. stamvej gennem sommerhusområde ved Musvågevej og det vurderes, at den relativt lille øget trafikale belastning, vejenes indretning som ikke giver anledning til høje hastigheder samt det at lokalplanen indeholder bestemmelser vedr. sikring af tilstrækkelige oversigtsforhold og manøvrearealer for lastbiltrafikens afvikling medfører, at lokalplanen ikke vurderes at påvirke trafiksikkerheden væsentligt. Den let øgede trafik på eks. stamvej ved Musvågevej, som lokalplanen forventes at medføre, vurderes ikke, at påvirke trafiksikkerheden væsentligt på denne vej.
12. Tilgængelighed (handicappede)		X		Ingen bemærkninger, idet der er tale om en planlagt privat sommerhusområde.
13. Rekreative oplevelser og muligheder		X		Arealet fastholdes til sommerhusformål. Planlægningen forhindre ikke offentlighedens adgang til kysten. Der er ca. 2 km til kysten fra lokalplanen. I den nordlige del af lokalplanområdet samt en del af den vestlige del af arealet friholdes for sommerhusbebyggelse, og anvendes som rekreativt område med stier og natur.
14. Påvirkning af offentlighedens adgang til veje og stier i det åbne land	X			Ikke relevant, da der ingen veje er på arealet i dag.
15. Påvirkning af offentlighedens adgang til veje og stier i bebyggede områder		X		Lokalplanen vurderes ikke at have nogen påvirkning på offentlighedens adgangsforhold, idet lokalplanens område i dag ikke er belagt med veje eller betydelige stier for offentligheden.
16. Byernes funktion og bymiljø herunder bynatur		X		Sommerhusområdet ligger attraktivt med relativ kort afstand til kysten og

				omkringliggende natur og landskab. Med planlægningen ændres der ikke herpå.
17. Påvirkning af eksisterende boligmiljøer og nærområdets beboere, herunder størrelsen af den befolkning som kan blive berørt		X		Påvirkning af eksisterende boligmiljøer og nærområdets beboere vurderes ikke at være væsentlig
18. Forhold omkring risikovirkninger – ligger området indenfor maksimal konsekvensafstand fra virksomheder, som er omfattet af risikobekendtgørelsen	X			Området ligger uden for maksimal konsekvensafstand fra virksomheder, der er omfattet af risikobekendtgørelsen

Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker

19. Risiko for større menneske- og naturskabte katastrofer og ulykker	X			Det vurderes ikke at være risiko for katastrofer og ulykker.
---	---	--	--	--

Luft

20. Risiko for lugt eller støvgener, eller anden påvirkning af luftkvaliteten		X		Området vurderes ikke at give anledning til særlige udledninger til luften IVI
---	--	---	--	--

Jordbund og jordarealer				
21. Ændringer af jordarealers anvendelse, herunder inddragelse af natur og rekreative arealer samt landbrugsjord		X		Arealet kan ikke anvendes landbrugsmæssigt, når der udarbejdes lokalplan som muliggør benyttelse til sommerhusområde. Der er tale om et mindre område.
22. Eksisterende jordforurening		X		Der er ikke kortlagt forurenede grunde jf. jordforureningsloven i planområdet
23. Risiko for ny jordforurening		X		Områdets planlagte arealanvendelse vurderes ikke at udgøre risiko for jordforurening.


Vand				
24. Ændringer i vandmængden der udledes til vandløb og søer		X		Der er udarbejdet vandhåndteringsplan for området. (13.10.2022).
25. Påvirkning af vandkvalitet i vandløb, søer og havet, herunder badevandskvalitet		X		Der er udarbejdet vandhåndteringsplan for området. (13.10.2022).
26. Fysisk påvirkning af vandløb og søer		X		Der er udarbejdet vandhåndteringsplan for området. (13.10.2022).
27. Ændringer i grundvandsstand eller grundvandskvalitet		X		Der forventes ikke at ske ændring i grundvandsstand eller grundvandskvalitet
28. Forhold relateret til drikkevandforsyning og grundvandsdannelse		X		Der er ikke grundvandsinteresser i planområdet.
29. Afledning af spildevand og overfladevand, herunder i forhold til spildevandsplanen		X		Lokalplanområdet er ikke omfattet af Frederikshavn Kommunes spildevandsplan, hvorfor det vil være en forudsætning, at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Området vil blive udlagt som spildevandskloakeret. Spildevandsmængderne vurderes at være begrænsede på baggrund af områdets størrelse og benyttelse. Overfladevand håndteres i området jf. vandhåndteringsplanen.

Klimatiske faktorer				
30. Klimaforebyggelse, herunder udledning af drivhusgasser		X		Der er ingen særlige udledninger af drivhusgasser forbundet med den planlagte arealanvendelse.
31. Klimatilpasning, tilpasning til forventede klimænderinger, herunder havstigning, højvandshændelser, ændret grundvandsstand, kapacitet i vandløb og kapacitet i kloaksystemet		X		Der er udarbejdet vandhåndteringsplan for området. (13.10.2022).

Materielle goder				
32. Materielle goder (af almennyttig karakter)		X		Med planlægningen gives mulighed for at opføre sommerhuse med et samlet boligareal på maks. 250 m ² med udhuse op til 50 m ² , som vurderes at kunne indpasses i området. Samtidig imødekommes efterspørgsel på mulighed for lidt større sommerhuse.

Ressourceeffektivitet				
33. Benyttelse af ressourcer, herunder under opførelse, i driftsfasen og ved bortskaffelse		X		Det forventes, at boligerne opføres af almindelig benyttede byggemateriale og kan benyttes i mange år. Det forventes, at byggematerialerne kan nyttiggøres ved nedrivning
34. Integrering af miljøhensyn, herunder fremme af bæredygtig udvikling		X		Det forventes, at sommerhusene opføres af almindelige benyttede byggematerialer og kan benyttes i mange år. Det forventes, at byggematerialerne kan nyttiggøres ved eventuel fremtidig nedrivning.

Landskab				
35. Arealanvendelse i forhold til kommuneplanens retningslinjer samt arealanvendelsen indenfor områder til landbrug, byer, sommerhuse, tekniske anlæg samt skov eller kystnærhedszone		X		<p>Planområdet berører følgende arealudpegninger i kommuneplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sommerhusområder • Rimmer og dobber • Risikokort • Særligt værdifulde landskaber • Økologiskeforbindelse • Kystnærhedszone • Flersidig anvendelse <p><i>Sommerhusområder</i> Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens retningslinje 20.1 "Sommerhusområder". Her fremgår det bl.a. at det er vigtigt, at der ikke bygges for tæt, da der er ønske om at fastholde den åbne karakter,</p> <p>Planlægningen for området fastholder store grunde og sætter begrænsning for bebyggelsens antal, omfang og placering i form af byggefelter med god plads til skel mod nabo og veje.</p> <p><i>Rimmer og dobber</i> Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens retningslinje 15.4 "Rimmer og dobber".</p> <p>Rimmer og dobber skal forsøges bevaret, der hvor de endnu kan ses i landskabet.</p> <p><i>Risikokort – risiko for oversvømmelse</i> Hele planområdet ligger inden for område med risiko for oversvømmelser.</p>

			<p>Grundvandet står højt i området. Se under pkt. 31.</p> <p><i>Særligt værdifulde landskaber</i> Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens retningslinje 15.1 "særligt værdifulde landskaber".</p> <p>Lokalplanområdet bebygges med lave bygninger og med forholdsvis stor afstand mellem de enkelte sommerhuse, ydermere friholdes den nordlige del af lokalplanområdet for bebyggelse. Det vurderes, at lokalplanen på den måde tager hensyn til landskabet og at man forsat vil kunne opleve landskabet efter realisering af lokalplanen. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje vedr. særligt værdifuldt landskab.</p> <p><i>Økologiskeforbindelse</i> En del af lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens retningslinje 17.4 "Økologiske forbindelser".</p>  <p>En del af vejforløbet placeres i den sydvestlige del af lokalplanområdet inden for den økologiske forbindelse. Den øvrige del af den økologiske forbindelse må ikke bebygges og anvendes til rekreative formål. Delområde II i lokalplanen følger registreringen af den økologiske forbindelse inden for lokalplanområdet.</p> <p>Lokalplanen vurderes dermed at være i overensstemmelse med retningslinje 17.4 "Økologiske forbindelser".</p>
--	--	--	---

			<p><i>Kystnærhedszone</i> Planområdet ligger i sommerhusområde og i en afstand fra kysten på ca. 2 km. Arealet omkring er allerede bebygget med sommerhuse.</p> <p>Med planlægningen gives mulighed for sommerhusbebyggelse i maks. 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 5 m.</p> <p>Lokalplanområdet er et fladt terræn, som er omgivet af landbrugsareal, skov og sommerhusbebyggelse. Terrænet skræner en smule ned mod sydøst.</p> <p>Ved opførelse af ny bebyggelse i området vil området komme til at fremtræde tættere bebygget, men pga. lokalplanens begrænsninger ift. bebyggelsens omfang og bygningshøjde vurderes, at ny bebyggelse ikke vil adskille sig væsentligt fra eksisterende bebyggelser i området og den nye bebyggelse vil opleves som en del af det eksisterende sommerhusområde.</p> <p><i>Flersidig anvendelse</i> Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens retningslinje 17.5 "Områder til flersidig anvendelse".</p> <p>For at understøtte mulighederne for at tilgodese flere hensyn samtidigt er der udpeget områder til flersidig anvendelse. Inden for disse områder skal der søges mod at tage et samtidigt hensyn til eksempelvis natur, miljø, landskab og rekreative værdier samt fortsat bosætning og erhverv.</p> <p>Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinje 17.5.</p>
36. Geologiske processer som kystdannelse, - nedbrydning, sandflugt, jordflugt, vanderosion (fx geologiske beskyttelsesområder eller rimmer og dobber)		X	Lokalplanområdet ligger inden for et område som er udlagt som rimmer og dobber. Disse udpegninger er dog vejledende og arealet er i dag markareal og der vurderes derfor ikke at være nogen konflikt med denne.
37. Særligt værdifulde landskaber, større uforstyrrede landskaber eller enkeltelementer (f.eks. geologiske strukturer i ådale, højedrag, kyststrukturer, solitærtræer, egekrat, eller andet)		X	Området er udpeget som bevaringsværdige landskaber/særligt værdifuldt landskab i kommuneplanen. De særligt værdifulde landskaber er udpegede for at bevare særegne og egnskarakteristiske landskabstræk og skal bidrage til at give borgere og gæster unikke naturoplevelser.

				De særligt værdifulde landskaber skal så vidt muligt friholdes for anvendelse til formål, der kan påvirke oplevelsen af landskabet, f.eks. større byggeri samt større veje og tekniske anlæg. Øvrigt byggeri og anlæg skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet. Der bør vises tilbageholdenhed med at udvise egns karakteristiske træk i landskaberne. Det vurderes at den nye lokalplan ikke påvirker disse retningslinjer i væsentlig grad, da arealet i dag er mark og der allerede er bygget huse i omegnen særligt mod syd.
38. Varige bindinger på arealanvendelsen som reducerer fremtidige dispositionsmuligheder i det åbne land	X			Arealet er allerede udlagt til sommerhusformål og ligger i sommerhusområde.
39. Fredede områder (arealfredninger)	X			Det nærmeste fredede område ligger ca. 800 meter nord for lokalplanen og vurderes ikke at være i konflikt med denne.
40. Rumlig og visuel oplevelse samt lyspåvirkning i landskabet		X		<p>Ved at fastholde kravet om store grundstørrelser sikres der luft omkring bebyggelserne, selvom der gives mulighed for boligarealer på op til 275 m² med 50 m² udhus.</p> <p>Idet det konkrete planområde rummer grunde med størrelser på mellem 2.750 til ca. 3.100 m² vurderes, at bebyggelsestætheden ikke vil afvige væsentligt fra de omkringliggende sommerhuse. Der vil stadig være mulighed for kig igennem landskabet.</p> <p>Med lokalplanen stilles krav om, at eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader og må ikke medføre blændingsgener.</p>

Kulturarv				
41. Kulturhistoriske helheder, samt værdifulde spor eller enkeltelementer (herunder omfang eller fremtoning af forhistoriske eller historiske steder, bygninger, anlæg eller andre værdier)	X			Planområdet berøres ikke af værdifuldt kulturmiljø og indeholder ikke kulturhistoriske helheder eller værdifulde spor.
42. Byarkitektonisk værdi, herunder bystruktur, visuel/æstetisk påvirkning, sammenhænge og lignende	X			Arealet er ikke bebygget, men kommer til at være en del af et eksisterende sommerhusområde.
43. Fortidsminder	X			Der er ingen fortidsminder inden for lokalplanområdet.

44. Sten- og jorddiger	X			Der er ikke registreret beskyttede sten- og jorddiger inden for eller nær planområdet.
45. Kirkeomgivelser og kirkebeskyttelsesområder (herunder aftalekirker)	X			Der er ingen af disse inden for lokalplanområdet.
46. Fredede eller bevaringsværdige bygninger eller bygningsmiljøer	X			Der er ikke registreret fredede bygninger eller bygningsmiljøer i området iht. Slots- og Kulturstyrelsens database for fredede og bevaringsværdige bebyggelser.
47. Arkæologiske spor	X			Der er ikke registreret fortidsminder i området iht. Slots- og Kulturstyrelsens database Fund og Fortidsminder.
48. Historiske bygninger og mindesmærker	X			Der er ingen historiske bygninger eller mindesmærker inden for planområdet.

Indvirkningens omfang				
49. Indflydelse på projekter og aktiviteter indenfor planområdet, samt indflydelse på andre planer og/eller programmer	X			Ingen indflydelse på andre projekter og planer.
50. Indvirkningens kumulative karakter	X			Ikke relevant kumulativ indvirkning.
51. Indvirkningens varighed, hyppighed og reversibilitet	X			Ikke relevant.
52. Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning, herunder eventuel påvirkning udenfor kommunen/i nabolande	X			Vurderes ikke at have påvirkning uden for kommunen.
53. Indvirkningens sandsynlighed	X			Ikke relevant.

Opsamling / Konklusion
<p>Screening viser, at gennemførelse af planen ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal derfor ikke gennemføres en miljøvurdering.</p> <p>Det vurderes, at realisering af planlægningen ikke vil ændre væsentligt på området da store dele af nærområdet er allerede bebygget og det vurderes at ny bebyggelse ikke vil adskille sig væsentligt, men vil opleves som en del af sommerhusområdet.</p> <p>Med planlægningen begrænses bebyggelsen omfang og placering, således at naturen imellem bebyggelserne friholdes og det vurderes, at der ikke vil ske nogen påvirkning på områdets naturværdier og funktion som økologisk forbindelse. Herudover er der lavet en vandhåndteringsrapport, da der er risiko for oversvømmelse især ved kraftige regn hændelser og der forventes at blive en stigning i grundvandsstanden i de kommende år.</p>

Vandhåndteringsplanen (13.10.2022) redegør for, hvordan der kan ske en robust vandhåndtering for lokalplanområdet og samtidig sikre, at det ikke giver øget oversvømmelsesrisiko uden for lokalplanområdet.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter.